

Notat

Til: Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Kopi:
Fra: Bente Johansen
Dato: 30. november 2020

Innspill til handlingsplan for bærekraft - fra NBBL

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 554.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

Bolig er viktig i et bærekraftperspektiv

Bolig er viktig for økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft, og inngår blant annet i FNs bærekraftsmål for forbruk, helse, klima, energi, byer, infrastruktur og transport. Konsentrert bebyggelse nær kollektivknutepunkt har relevans for klima- og miljømål. Kollektive boformer som deler på fellesgodene som borettslag og boligsameier, underbygger demokratiske mål. Det er avgjørende å ha et godt sted å bo i et godt bomiljø med boutgifter man kan leve med. Eierlinja bidrar til sosial og økonomisk utjevning, stabilitet, forutsigbarhet og at hver enkelt tar ansvar for egen bolig.

SSBs indikatorer for bærekraftsmålene skal være et viktig bidrag for å følge opp Norges bærekraftarbeid. NBBL savner indikatorer som omhandler bolig og å bo i indikatorsettet som er utarbeidet. Forslag til indikatorer i norsk kontekst kan være:

- Andel som eier egen bolig – etter inntektsgrupper
- Antall boliger per innbygger
- Boligareal per innbygger
- Boligformue – etter inntektsgrupper
- Boligstandard, grupper dårlig – god
- Andel boliger i konsentrert bebyggelse (i borettslag og boligsameier)
- Energibruk per bolig/boligareal
- Fornybarandel av energiforbruk i bolig
- Andel boliger med lokal energiproduksjon (varmepumpe, sol mv.)
- Andel tilgjengelige boliger – mulig for rullestolbruker å ha tilgang til alle nødvendige rom
- Andel boliger med avfallsløsninger for resirkulering og gjenbruk

Muligheter og utfordringer i borettslag og boligsameier (boligselskap)

De aller fleste boliger vi skal leve i mange tiår er allerede bygget. De fleste boligene i konsentrert bebyggelse er godt vedlikeholdt, men for mange boligselskap er det behov for tiltak som gjør de til gode og moderne boliger også for fremtiden. Dette

gjelder spesielt oppgradering til mer energieffektive og tilgjengelige boliger. Oppgradering er god sirkulærøkonomi, og vil begrense behovet for bygging av nye boliger. Samtidig utgjør oppgraderte boliger et viktig boligtilbud framover – både for dagens beboere og for eldre og yngre som ønsker lettstelte, rimelige boliger – ofte sentralt beliggende. Bærekraft og god boligpolitikk henger sammen, og kan oppnås samtidig. Boligpolitikken bør derfor stå sentralt i regjeringens handlingsplan for bærekraft.

Eldre borettslagsboliger er en viktig brikke i eierlinja. De gir et godt boligtilbud til mange husstander inkludert husstander med lavere inntekt. Dette er et viktig bidrag i den sosiale boligpolitikken, og bidrar til å opprettholde den norske eierlinja. Den norske andelseiermodellen har bidratt til å unngå forslumming i den eldre blokkbebyggelsen. Det er viktig at vi fortsatt har en politikk som legger til rette for at også husstander med lavere inntekt kan eie egen bolig. Vi har sett de senere årene at eierandelen blant norske husstander holder seg på ca. 80 prosent, men andelen eiere med lavere inntekt, har gått betydelig ned.

Regjeringen arbeid med en langsiktig strategi for rehabilitering av bygg

Dette arbeidet er i tråd med kravene i EUs energieffektiviseringsdirektiv og bygningsenergidirektiv. EUs «rehabiliteringsbølge» er del av grønn vekststrategi (Green Deal). I sin redegjørelse i Stortinget sa Klima- og miljøminister Sveinung Rotevatn nylig at oppfølginga av Europas Grønne Giv er «eit felles prosjekt for heile regjeringa».

NBBL vil sterkt anbefale at en norsk rehabiliteringsstrategi tas med i regjeringens arbeid med handlingsplanen. Her må selvsagt det grønne suppleres med mål for sosial og økonomisk bærekraft. NBBL mener en handlingsplan må ta opp hvordan vi skal stimulere mer bærekraftige lokalsamfunn og nabolag, jf. også EU-prosjektet Zero Emission Neighbourhoods, som Norge er en aktiv del av i dag.

Husholdninger og boligeieres muligheter for bidrag til bærekraftsmål, er formidable. Ved aktiv handling og gode valg kan beboere bidra til utslippskutt, enøk-tiltak og sosial bærekraft i egen bolig og lokalsamfunnet. Det er viktig at strategien identifiserer barrierer og muligheter ut ifra sluttkundens perspektiv i forbindelse med bærekraftig forvaltning og utvikling av boliger og boområder. Borettslag og sameier har spesielt gode forutsetninger for å realisere bærekraftsmål på lokalt områdenivå fordi;

Borettslag og sameier driftes av boere selv i felleskap. Å eie i felleskap kan være utfordrende, men fordelene ved boerdemokrati, dugnadsånd og felleskap overstiger problemene. Mulighetene til å utvikle modellen er mange. Det er viktig at det er gode rammebetingelser for oppgradering av blokker og annen konsentrert bebyggelse. Da kan beboerne velger en mer ambisiøs oppgradering av boligmassen enn det vi gjennomgående ser i dag.

Det er viktig at barrierene for oppgraderingstiltak fjernes. Det må settes inn stimuleringsstiltak der det er nødvendig. Samfunnsøkonomiske løsninger er ikke alltid privatøkonomisk lønnsomt. Og selv privatøkonomisk lønnsomme prosjekter kan være vanskelig å gjennomføre når det kreves 2/3-flertall på en generalforsamling eller årsmøte. Av erfaring vet vi at spesielt eldre beboere er forsiktige meg større prosjekter som krever større investeringer og betydelig økning i fellesgjeld og fellesutgifter.

Stort potensiale for energieffektivisering

For å redusere klimautslipp, vil det være økende behov for elektrisitet. NBBL vil peke på det betydelige potensialet for energieffektivisering, lokal energiproduksjon og effektutjevning i blokkbebyggelsen. NBBL har beregnet at det er mulig å spare inn 1,5 TWh (reduisert årlig forbruk) frem mot 2030. Enova og Husbanken må tilføres betydelig økte midler slik at borettslag og sameier kan bidra til reduksjon av

klimautslipp. En studie utført av det internasjonale energibyrået i 2020 viser at effekten av energi-investeringer er langt større i boliger, enøk og sol enn i transport og tradisjonell industri.

Det er en stor utfordring at regjeringens forslag til nye nettariffer gjør det mindre lønnsomt med energieffektiviseringstiltak og investering i fornybar energi som sol.

Ny energimerkeordning – viktig bidrag

Enova har lagt fram forslag om en ny ordning med energimerke, der forslås et nytt energimerke som omfatter hele boligbygg (blokker, rekkehus mv.) - ikke kun den enkelte bolig/leilighet som i dag. NBBL støtter omleggingen som innebærer at alle flerboligbygg vil bli tilstandsvurdert, og de vil tildeles et energimerke og en energirapport inkludert planer for oppgradering. Dette vil motivere flere boligselskap til å oppgradere. Myndighetene må ta et ansvar for merkingen/tilstandsvurderingen av disse byggene med å gå inn med tilskuddsmidler. Det vil være god samfunnsøkonomi.

Bedre tilgjengelighet i boligmassen

Heis kan bidra til at mange eldre kan bo trygt og godt i eget hjem i stedet for å måtte flytte til en omsorgsbolig, som vil gi store merutgifter for kommunene. Heis er samfunnsøkonomisk lønnsomt viser evaluering av tilskuddet (Oxford Research 2016). Forskning i Finland sier beboere i snitt kan bo 7 år lenger i egen bolig med heis.

Heis er kostbart, og det er avgjørende at prosjektene tilføres tilskuddsmidler. Det er behov for økte bevilgninger til slike investeringer. NBBL mener det bør iverksettes en egen satsing på etterinstallering av heis tilsvarende det som er gjort i Finland. En slik satsing må følges opp med tilgjengelighetstiltak inne i boligene.

Skattesystemet må oppmuntre til gjenbruk – ikke riving

Det er i dag kun dokumentavgift på tomt ved salg av nye boliger, mens det er dokumentavgift på hele bygget ved salg av boliger der deler av bygget (f.eks. grunnmur, reisverk osv.) bevares. Dokumentavgift ved gjenbruk må fjernes og likestilles med nybygg. Gjenbruk har betydelig effekt for å redusere klimagassutslipp sammenliknet med nybygg.

Samordning av rammebetingelsene for boligoppgradering

NBBL oppfordrer til å styrke tiltakene og bedre samordning av virkemidlene rettet mot borettslag og boligsameier. Regjeringens pågående arbeid med en langsiktig strategi for rehabilitering av bygg, mener vi er rett sted å se overordet på konsentrert bebyggelse og potensialet for en mer energieffektiv bygningsmasse, jf. også nedtrappingsplan for innsparingen av 10 TWh i bygg innen 2030.

Nettariffer, energimerkeordningen, neste generasjon energikrav til bygg, Enovas støtteprogram og Husbankens finansiering må samspille og trekke i samme retning.

NBBL ønsker en konkret dialog med myndighetene om hvordan borettslag og sameier bedre kan bidra i dette viktige arbeidet framover – et arbeid som NBBL mener bør ha en sentral plass i en handlingsplan for bærekraft.

Eksempel på tiltak NBBL og boligbyggelagene arbeider med for en økt bærekraftig og godt bolig i konsentrert bebyggelse:

- **Bærekraftstrategi for konsentrert bebyggelse**
NBBL har utarbeidet en strategi for oppgradering av eksisterende boligbygg. Strategien er et viktig virkemiddel for at boligbyggelag, borettslag/sameier og beboere. Det jobbes spesielt med veilere for vurdering av bærekraftstatus fi

boligene, og rådgivning for å heve standarden. Boligbyggelagene har svært viktig kompetanse i forbindelse med bærekraftig oppgradering.

- **Å bo konsentrert er bærekraftig**

Boligbyggelagene bygger - enten på egenhånd eller i samarbeid med andre - ca. 4 000 boliger årlig i borettslag og sameier. De aller fleste i blokk sentralt og nær kollektivknutepunkt.

Boliger i konsentrert bebyggelse er gjennomgående mindre enn eneboliger. Det fører til god ressursutnyttelse, gode delingsløsninger ut over det som allerede er vanlig, som lekeplasser, utearealer, boder og parkering, felles vedlikeholdstjenester og forvaltning.

Det legges til rette for el-bildeling, gjesteleiligheter, smørebod, felles takterrasser og kjøkkenhager.

- **Påbygg på blokker i tre** – et prosjekt.

NBBL deltar i et samarbeid med Treindustrien og Trefokus for påbygg i tre på eldre blokker som også skal utløse medfinansiering av heiser.

- **Etablererboliger**

Mange boligbyggelag tilbyr ulike veier inn i boligmarkedet – som leie-til-eie-modeller og ulike kjøpsmodeller – for unge og andre med lite egenkapital, men med betalingsevne.

- Fremme gode **boliger for eldre** – bl.a. heis i eksisterende bygg.

Flere boligbyggelag har i samarbeid med organisasjoner og på eget initiativ bygget ulike boligløsninger for eldre og andre grupper med spesielle behov.