

Kommunal og Regionaldepartementet
Akersgata 59,
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo, 25. November 2011

Hørings svar NOU 2011:15 Rom for alle

Vi viser til brev fra Kommunal og regionaldepartementet med anmodning om høringsuttalelser knyttet til NOU 2011:15 Rom for alle. Byggenæringens Landsforening og Boligprodusentenes Forening fremmer med dette våre kommentarer til de delene av NOUen som berører byggenæringen.

BNL og Boligprodusentenes hovedsyn:

- For å få til et velfungerende leiemarked bør det årlig bygges 3000 nye studentboliger, spesielt i og rundt de største byene de neste ti årene.
- Arbeidet med sosial boligbygging må ses i sammenheng med NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg, meldingen om forholdet mellom stat og kommune og den varslede stortingsmeldingen om bygningspolitikk.
- Det må åpnes for at en fastsatt andel av boenhetene i et boligprosjekt kan unntas kravene om tilgjengelighet / universell utforming.

Det er god samfunnsøkonomi i å føre en aktiv og sosial boligpolitikk. Det viktigste er imidlertid anerkjennelsen av at alle trenger en bolig og et hjem for å leve et verdig liv. Det skal være rom for alle.

Høyere befolkningsvekst

Vi er bekymret for at anslagene NOUen bruker for boligetterpørselen og boligbehovet er for lavt. Beregninger Prognosesenteret har gjort for BNL og Boligprodusentene viser at det må bygges over 38 000 boliger hvert år dersom SSBs alternativ for middels befolkningsvekst legges til grunn. Bedre tilrettelegging av tomter, en raskere planprosess, og bygging av flere boliger er spesielt viktig for de som allerede sliter med å komme inn på boligmarkedet.

Offentlige krav gir høyere prisvekst

Summen av høy pris på tomter, høyt prisnivå, høye lønninger og en rekke offentlige krav og begrensninger er grunnlaget for prisveksten i produksjonen av boliger. Selv om de enkelte kravene er både forståelige og fornuftige, gir summen et boligmarked hvor nybygde boliger blir for dyre for de med stabil lav inntekt. Regjeringen må prioritere hva som er viktigst.

Det bør etableres en ordning med førstegangsetablererboliger som kan få unntak fra de mest kostnadsdrivende offentlige kravene. Det må etableres en egen unntaksregel for større utbyggingsprosjekter.

BNL er tilsluttet Næringslivets
Hovedorganisasjon - NHO



Byggenæringens Landsforening
Middelthuns gate 27
Postboks 7187 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon 23 08 75 00/ Telefaks 23 08 75 01
Organisasjonsnummer 983 060 463
Bankgiro 6003.06.74742
E-post firmapost@bnl.no / www.bnl.no

Et av hovedproblemene i dagens boligmarked er de høye leieprisene kombinert med foreslått skjerpning av bankenes krav egenkapital. Kombinasjonen av disse to forholdene gjør det vanskelig for førstegangsetablerere å spare nok penger til å få lån til egen bolig. Stadig flere er avhengig av forskudd på arv eller annen støtte fra foreldrene. De som ikke har mulighet til det opplever en heving av barrieren for å kunne eie egen bolig.

BNL mener derfor det bør bygges 3000 nye studentboliger årlig som et virkemiddel for å få ned leieprisene og dermed også gjøre det enklere for unge å spare egenkapital til boligkjøpet. Det bidrar også til å gi både studenter og borteboende lærlinger og elever tryggere rammer rundt sin opplæring. For å få fart på byggingen bør studentsamskipnadene slippe å tilrettelegge alle de nye boligene for universell utforming. Det er et viktig bidrag til at flere studentboliger bygges uten at kostnadene øker samtidig som behovet er mindre siden dette er midlertidige boliger.

Husbanken

Det er positivt at Husbanken tillegges en nøkkelrolle i arbeidet med sosial boligbygging. BNL er imidlertid overrasket over at utvalget ensidig ser ut til å foreslå støtteordninger som virkemiddel, for å få folk over fra å leie til å eie. Terskelen for å komme inn på boligmarkedet kan delvis reduseres ved støttetordninger. Problemet er at boligprisene er for høye i deler av landet.

Skal man lykkes med målet om at flest mulig skal eie egen bolig må man drive sosial boligbygging. Det må brukes statlige og kommunale virkemidler, som fører til at boligene som bygges både kan bygges billigere, og er tilpasset de samfunnsgruppene som trenger bolig. Bostøtten bør styrkes slik at flere barnefamilier får bostøtte til å betjene bostøtten etter kjøp av bolig.

Sosial boligpolitikk er ikke noe politikerne bare kan overlate til markedet, men et resultat av politisk vilje og evne til å prioritere. Ønsker regjeringen at flest mulig skal få råd til å eie egen bolig er det ikke nok med mer av det som har ført oss inn i dagens situasjon. BNL og Boligprodusentene mener det bør etableres en ordning med førstegangsetablererboliger, som kan få unntak fra de mest kostnadsdrivende offentlige kravene. I tillegg bør alle større boligbyggingsprosjekter ha krav om en andel boliger for førstegangsetablerere.

Husbanken må ikke reduseres til en bank bare for vanskeligstilte, men må fortsatt være bank for boligforsyning og konjunkturregulering. Mandatet må utvides slik at Husbanken får et generelt mandat til å samordne den statlige innsatsen innen boligpolitikken, herunder den sosiale. Samtidig er vi enige i at det er behov for å utvikle bedre metoder for økonomisk analyse av sosial boligpolitikk.

Tilgjengelighet

BNL merker seg at NOU 2011:11 argumenterer for at universell utforming av boligen ikke er nok for å kunne gi beboerne et universelt utformet liv. Kostnadene ved tilgjengelighet / universell utforming er derimot sterkt medvirkende til å gjøre det vanskelig for unge, enslige og grupper med stabil lav inntekt å komme inn på boligmarkedet. Gjennom et ufravikelig krav om tilgjengelighet / universell utforming gjør man det vanskeligere for unge og enslige å komme inn på boligmarkedet.

Dagens absolutte krav til universell utforming av uteareal og tilgjengelighet i boliger fører til at det blir bygd færre små og billigere boliger. Regjeringen bør vurdere om lovens absolutte krav til universell utforming av nybygg bør mykes opp, slik at det blir lettere å etablere seg for unge, enslige og andre med stabil, men lav inntekt. For å løse dette problemet mener BNL og Boligprodusentene at

det bør etableres en ordning med førstegangsetablererboliger som kan få unntak fra de mest kostnadsdrivende offentlige kravene.

Det er svært positivt at regjeringen tar initiativ til å føre en mer aktiv og helhetlig boligpolitikk. Det er derfor overraskende at det innenfor relativt kort tidsrom kommer så mange NOUer og meldinger som på ulike måter berører byggenæringen og boligbygging, fra ulike departementer. Arbeidet med sosial boligbygging må ses i sammenheng med NOU 2011:11 innovasjon i omsorg, meldingen om forholdet mellom stat og kommune, og den varslede stortingsmeldingen om bolig- og bygningspolitikk. I en slik situasjon er det ekstra viktig at resultatene og tiltakene fra de ulike prosessene ses i sammenheng og ikke motvirker hverandre.

Kommunene må få hjelp til å bygge flere utleieboliger tilpasset behovet. Husbanken må stille som vilkår at kommunene vedlikeholder utleieboligene sine ved tildeling av tilskudd til utleieboliger. Startlån er en annen god og avgjørende ordning for at unge har mulighet til å komme tidlig inn på boligmarkedet. BNL er svært skeptiske til signalene fra Finanstilsynet om at låneadgangen ved Startlån skal innskrenkes.

BNL støtter at det skal være et mål at alle skal kunne eie egen bolig, men det kan ikke løses bare gjennom offentlige støtteordninger. Skal boligprisene ned må det bygges langt flere boliger enn i dag i og rundt de store byene, spesielt Oslo og Akershus. Det må bli sterkere koordinering mellom departementene og andre offentlige myndigheter, for at boligbyggingen skal øke og dermed gjøre terskelen for å eie overkommelig for flere med stabil lav inntekt.

Kommunen er både samfunnsutvikler og tjenesteleverandør. De spiller en avgjørende rolle for boligbyggingen. Tilrettelegging av tomter, effektiv planprosess og aktiv samfunnsutvikling er avgjørende for at det blir bygd boliger. Samtidig er det viktig at den sosiale og fysiske infrastrukturen planlegges og bygges i takt med boligbyggingen.

Med vennlig hilsen
Byggenæringens Landsforening



Audun Lågøy

Direktør for kommunikasjon og Næringspolitikk
Byggenæringens Landsforening



Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening