

Stortinget
v/ kommunal- og forvaltningskomiteen

0026 OSLO

Oslo, 4. november 2008

Deres ref. Tore Johannesen
Vår ref. 31-12272/TJ

Forslag til statsbudsjett for 2009 – synspunkter fra NBBL på boligområdet

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 83 medlemslag har til sammen over 770.000 medlemmer, og forvalter omkring 380.000 boliger i over 8000 boligselskaper; hvorav 5100 er tilknyttede borettslag.

Etter NBBLs vurdering inneholder det foreliggende forslaget til statsbudsjett for 2009 klare forbedringer på boligområdet i forhold til foregående års budsjetter. På den annen side er situasjonen på boligmarkedet nå av en slik karakter, at forslaget neppe kan sies å være tilpasset den meget vanskelige fasen boligsektoren nå er inne i.

I relasjon til den budsjettprosessen som Stortinget er i gang med, vil NBBL derfor rette en sterk anmodning til komiteen om å understreke betydningen av at det blir satt i verk *ekstraordinære tiltak* på boligområdet. Disse tiltakene må etter NBBLs vurdering følge to hovedspor: Økte investeringer og lettelser i forhold til folks boligkjøpsituasjon.

Nærmere presisert går NBBL inn for:

1. At det nå gis økonomiske stimulanser til bygging av ulike typer boliger som det er behov for. Det bør etter NBBLs mening også gis stimulanser til investeringer i eksisterende boliger og boområder. Ved siden av at dette vil gi høyere boligpolitisk måloppnåelse, vil det bidra til å øke aktivitetsnivået i boligsektoren; tiltakene vil altså kunne fungere godt som motkonjunkturpolitikk.
2. At det gjennomføres tiltak som bidrar til å avhjelpe den boligøkonomiske situasjonen for enkeltpersoner og boligsammenslutninger som har problemer med sine gjeldsforpliktelser. Som en sideeffekt vil også dette i mange situasjoner bidra til likviditetsavlastning og hjelp for de private bankene.

Slik NBBL ser det, er det særdeles viktig at komiteen gir klart uttrykk for at boligsektoren egner seg godt som en del av *et motkonjunkturt program*, og at vi gjennom Husbanken har et apparat som kan brukes for å sette boligdelen av denne ut i livet. At lange renter i Husbanken vil bli på ca. 4,6 % fra nyttår, gjør sitt til at bankens lånetilbud kan gi god effekt i en rekke sammenhenger. En økning av Husbankens låneramme belaster heller ikke statsbudsjettets utgiftside; noe som burde gjøre denne delen av en ekstraordinær pakke lett å gjennomføre.

I forlengelse av det som er sagt ovenfor, mener NBBL at Husbanken bør gis et supplerende tidsavgrenset mandat, hvor det motkonjunkturrelle står i fokus. I denne sammenheng vil det være nødvendig med ekstra ressurser – ikke bare i form av lån og tilskudd - men kanskje også i form av saksbehandlere. Tilgang på ekstra arbeidskraft vil neppe by på problemer i dagens situasjon.

Vedlagt følger et notat med en mer detaljert presentasjon av NBBLs synspunkter på budsjettforslaget. Her har vi også konkretisert en rekke områder hvor det er aktuelt å gå inn med ekstra ressurser.

Med vennlig hilsen
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Tore Johannesen
Assisterende direktør

Dag Rune Arntsen
Seniorrådgiver

Vedlegg: Notat til brevet.

Notat fra NBBL av 4. november 2008.

Synspunkter på budsjettforslaget for 2009

Innledning

Det mest omfattende forbedringstiltaket i forslaget til "boligbudsjett", står den foreslåtte utvidelsen av bostøtten for. I den kraftige økningen av bostøtten, ligger også etter vår mening den største ubalansen i boligbudsjettet for 2009: Det satses for ensidig på økonomiske stimulanser rettet mot boliggetterspørselen til enkeltpersoner, mens det er for få stimulanser rettet mot *investeringer* i boligsektoren.

At det er en for svak investeringsorientering i boligpolitikken, er et synspunkt NBBL har stått for i mange år - og derfor noe vi vil understreke uavhengig av den nedgangskonjunkturen vi nå opplever. NBBL er opptatt av at det tas aktive grep for å revitalisere den *investeringspolitiske* del av boligpolitikken gjennom Husbanken. Ikke minst gjelder dette på områder som miljø, energi og tilgjengelighet. Dette er områder hvor viktige samfunnsøkonomiske hensyn taler for et sterkere offentlig engasjement.

I tråd med det som er understreket ovenfor, vil vi i her konsentrere oss om virkemidler som er rettet inn mot å stimulere boliginvesteringer av forskjellig art. NBBL foreslår fire bevilgningsmessige endringer i statsbudsjettet for 2009:

- Husbankens låneramme økes fra 12 mrd kr til 20 mrd kr, og regjeringen bes om å komme tilbake med en fornyet vurdering av lånebehovet i forbindelse med revidering av budsjettet til våren.
- Boligtilskudd til etablering, tilpasning og utleieboliger (Kap 581, post 75) økes med 1 mrd kr, der det alt vesentlige skal gå til en forsert bygging av utleieboliger. Prosjektering av og investering i heis i eksisterende boligbygg må også gis en vesentlig utvidet ramme.
- Tilskudd til bolig-, by og stedsutvikling (Kap 581 post 74) foreslås økt med 200 mill kr; hvor av det alt vesentlige bør gå til miljø-, energi-, og tilgjengelighetsforbedringer i eksisterende konsentrert boligbebyggelse.
- Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem (Kap 586, post 64) økes med 1 mrd.

Nedenfor vil vi detaljere innhold i, og begrunnelse for disse endringsforslagene.

1. Husbankens låneramme

Anbefaling: NBBL vil be komiteen om å gå inn for å øke låneramma for 2009 fra foreslåtte 12 mrd. kr til 20 mrd kr, samtidig som Stortinget ber regjeringen komme tilbake til en fornyet vurdering av lånebehovet i revidert budsjett.

Begrunnelse: Uavhengig av finanskrisen, finner NBBL det vanskelig å forstå at regjeringen legger opp til en lavere låneramme enn i foregående år. Dette er ikke i tråd med målformuleringer fra de tre regjeringspartiene; enten vi snakker om partiprogrammer eller regjeringserklæring. Når vi i tillegg har fått en klar nedgangskonjunktur i boligmarkedet, samtidig som banknæringen av ulike grunner har blitt langt mer tilbakeholdne i sin utlånsvirksomhet, blir det galt å ikke legge opp til rause rammer i Husbanken – særlig fordi dette heller ikke belaster utgiftssida i budsjettet. Lån gjennom Husbanken kan benyttes til en rekke ulike formål – i noen tilfelle også sammen med økonomiske tilskudd. Nedenfor går vi nærmere inn på det vi ser som de viktigste områdene.

2. Boligbygging

Anbefaling: NBBL vil be komiteen om å signalisere overfor regjeringen at den ønsker seg en langt mer aktiv bruk av Husbanken for å unngå et dramatisk fall i nybyggingen av boliger.

Begrunnelse: I dagens kriseartede situasjon bør Husbanken brukes aktivt for å få hjula i gang igjen i boligsektoren. Selv om salget av nye boliger har stoppet opp, er det underliggende behovet for nye boliger stort; ikke minst i mange byer og tettsteder.

Husbankens rolle som motkonjunkturinstrument må settes på dagsorden, og man bør se noe mindre strengt på noen av de kvalitetskrav som Husbanken er pålagt å følge. Dette betyr ikke at Husbanken skal si seg villig til å finansiere dårlig eller mindreverdig boligbygging, men banken kan være noe mindre streng enn man er i normale tider. Det absolutt viktigste nå er at boligprosjekter som mangler finansiering, og hvor Husbanken kan være avgjørende for å få prosjekter i gang, blir underlagt en velvillig saksbehandling, uten at banken går på akkord med sine tradisjonelle kvalitetskrav.

3. Boligutbedring

Anbefaling: NBBL vil be komiteen om å bidra til at det i nåværende konjunktursituasjon blir økt oppmerksomhet og tydeligere stimulanser til utbedring og modernisering av eksisterende boliger.

Begrunnelse: Både i stortingsmeldinger om boligpolitikk, og gjennom behandlingen av disse i Stortinget, har det ved gjentatte anledninger blitt reist spørsmål om hvordan vi skal få økt boligpolitisk fokus på vedlikehold og fornyelse av nåværende boliger. I boligpolitisk forstand har en slik dreining av fokus vært svært vanskelig å få til. Utviklingen har heller gått i motsatt retning: Særlig egnede tilskuddmidler gjennom Husbanken til modernisering/utbedring, er i dag på et historisk lavmål.

I relasjon til den konsentrerte bebyggelse står vi overfor utfordringer som markedet fanger dårlig opp uten en viss støtte fra det offentliges side. Foruten bedre tilgjengelighet og mer bruk av miljøvennlige energiløsninger, er det mange steder behov for nokså omfattende fornyingsprosesser for å nå et mål om attraktive og bærekraftige tettsteder. Det er viktig at det finnes stimulansemidler som bringer kommunene mer på banen når det gjelder utvikling av bolig- og nærområder.

Den nye tilskuddsposten fra 2007 (kap 581 post 74): *Tilskudd til bolig-, by- og stedsutvikling* inneholder langt på vei slike formål som vi har beskrevet her. I perioden 2007-2010 er postens svært begrensede midler forbeholdt Groruddalssatsingen, noe vi i NBBL ser som en naturlig prioritering. Samtidig er vi opptatt av at denne tilskuddsordningen må få et langt bredere nedslagfelt - både geografisk og når det gjelder formål. Dagens konjunktursituasjon gir en glimrende anledning til å skape økt aktivitet på disse områdene, men da må det tilføres betydelige mer midler enn dagens nivå på 43 mill kroner.

4. Etterinstallering av heis i eksisterende boligbygg

Anbefaling: NBBL vil be komiteen om å gi signaler i budsjettinnstillingen om at det i statsbudsjettet for 2009 er behov for økning av tilskuddet til etterinstallering av heis.

Begrunnelse: NBBL har i flere år etterlyst en gjeninnføring av et heistilskudd, og vi vil innledningsvis berømme komiteen for opprettingen av dette tilskuddet under behandlingen av statsbudsjettet for 2008. Vi finner det også gledelig at formålet med pengene nå er utvidet til også å kunne gjelde tilskuddsmidler til selve investeringen – og ikke bare til prosjekteringen – som har vært situasjonen i 2008. NBBL vil imidlertid understreke at kostnadene for å etterinstallere én heis er 1,5 – 2,5 mill kr, avhengig av heistype. I den sammenheng vil en bevilgning på 5 mill kr bare i begrenset grad stimulere til økt aktivitet. Vi ber derfor om at bevilgningen økes til 50 mill kr i 2009.

5. Tomtepolitikk

Anbefaling: NBBL vil be komiteen om å gi klart uttrykk for at Husbanken må få en definert rolle i forhold til tomtefinansiering – både på kort og lang sikt.

Begrunnelse: På kort sikt er det behov for at det åpnes opp for at Husbanken kan stå for refinansiering av tomter som boligbyggelag og andre langsiktige og seriøse utbyggere sitter med – og som i dag utgjør en finansiell byrde for så vel utbygger som banken. Det er viktig at seriøse utbyggere ikke tvinges til å selge unna tomter for å komme over den økonomiske skvisen som mange befinner seg i. Dette vil kunne ha uheldige konsekvenser for boligbyggingen på lengre sikt.

I Soria Moria-erklæringen sies det at man skal utvikle låneordninger med rente- og avdragsutsettelse til kommunene, slik at disse kan drive offensiv tomtepolitikk og helhetlig områdeplanlegging. Mange kommuner etterlyser sterkere virkemidler på dette området, så her bør regjeringen komme mer aktivt i gang med å utvikle konkrete lånetilbud – eventuelt i kombinasjon med andre tiltak.

6. Refinansiering

Anbefaling: Husbanken gis mulighet til å tilby refinansiering i særskilt utsatte boligprosjekter.

Begrunnelse: Husbanken bør også kunne brukes som finansieringskilde for allerede igangsatte prosjekter, og hvor husbankfinansiering kan være avgjørende for å få gjennomført og solgt boliger i prosjektet. Spesielt viktig vil dette være i forhold til borettslag med høy fellesfinansiering, hvor ikke bare enkeltpersoner kan være ille ute økonomisk, men også hele borettslaget.

Hvor langt Husbanken skal kunne gå i en slik refinansieringsrolle, må selvsagt vurderes opp mot tapsrisiko. At Husbanken må kunne ta på seg mer risiko enn under normale tider, vil etter vår mening være nødvendig hvis Husbanken skal kunne spille en aktiv rolle som motkonjunkturinstrument. Tilbud om refinansiering vil også i en del tilfelle kunne representere en hjelp til private banker, som blant har behov for å frigjøre kapital.

7. Utleieboliger

Anbefaling: NBBL vil be komiteen om å gi klare signaler i budsjettinnstillingen om at de mener det er behov for å øke nivået på tilskudd til bygging av utleieboliger for ungdom og vanskeligstilte.

Begrunnelse: Leienivået i det private leiemarkedet har steget svært mye på kort tid. På landsbasis viser SSBs siste statistikk at nivået har gått opp med ca. 6 % på årsbasis. I Oslo har imidlertid prisene steget adskillig mer: Her har økningen vært på nærmere 40 % i løpet av de siste 3-4 årene, og stigningen har vært særlig sterk det siste året. Både av hensyn til et godt fungerende boligmarked mer generelt, og av hensyn til leiemarkedet mer spesielt, trengs det etter NBBLs oppfatning et større innslag av ikke-kommersielle utleieboliger. Dette er det for øvrig også gitt klart uttrykk for i Soria Moria-erklæringen. På denne bakgrunn er den økning i bygging av utleieboliger som det legges opp til i budsjettforslaget, alt for beskjeden. Vi står dessuten i startgropa av en "ungdomsbølge" som vil gi stor økning i aldersgruppa mellom 20 og 30 år. Når vi også tar hensyn til at det nå er skrikende behov for oppdrag blant boligbyggere, bør det ligge godt til rette for en adskillig mer offensiv satsing på utleieboliger i 2009.

8. Omsorgsboliger og sykehjem

Anbefaling: Regjeringen bør legge opp til økt bygging av omsorgsboliger og sykehjem.

Begrunnelse: Regjeringen har tidligere lansert en målsetting om at det skal bygges 12 000 sykehjemsplasser og omsorgsboliger i perioden 2008-2015. For 2008 og 2009 har regjeringen lagt opp til en igangsetting på 1000 pr. år. Dette innebærer at man må øke den årlige byggingen vesentlig fra 2010, for å nå målsettingen om 12 000 boenheter innen 2015. For NBBL er det åpenbart at forholdene tilsier at man starter denne opptrappingen nå, og ikke venter til 2010 eller senere. Nå blir det mye ledig kapasitet og rimeligere entrepriser – dette bør man utnytte til å øke byggingen av botilbud for eldre og pleietrengende.

9. Startlån

Anbefaling: NBBL vil be Stortinget om å gå inn for en forbedring av dagens Startlåneordning; både hva gjelder antall lån, rentebetingelser og risikodeling mellom stat og kommuner. Vi vil også anmode om at Stortinget ber regjeringen vurdere om hvorvidt boligbyggelagene kan være en egnet distribusjonskanal for Startlån, og at det legges opp til et nærmere samarbeid mellom kommuner og lokale boligbyggelag på dette området.

Begrunnelse: Startlåneordningen er en viktig boligpolitisk ordning i et land som har satset så sterkt på at den enkelte skal *eie* sin bolig. Mens antall husstander som mottar Startlån har vært nokså stabilt de siste årene på ca. 6000, har størrelsen på lånene gått adskillig opp; i 2008 kan det se ut som om gjennomsnittslånet vil bli nærmere 700 000 kr. NBBL er av den oppfatning at enda flere enn i dag burde få tilbud om en slik toppfinansiering som Startlånet representerer.

NBBL vil derfor be om at komiteen gir uttrykk for at ordningen bør gås gjennom får å oppnå enda større interesse fra kommunene om å bruke ordningen. Prøveordningen som er gjennomført i en del kommuner, med delt risiko mellom stat og kommune fra første krone, bør avløses av at dette blir et generelt prinsipp. Rentenivået ut til den enkelte kunde bør også kunne bli noe lavere i dag – ved strengere regler rundt marginer m.v. NBBL synes også det bør vurderes å legge inn sterkere stimulanser i retning lange renter på denne typen lån.

NBBL vil også be om at komiteen ber regjeringen vurdere om det er grunnlag for et nærmere samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag når det gjelder kanalisering og forvaltning av Startlån. Boligbyggelagene forvalter og omsetter en stor mengde boliger som er godt egnet for ungdom og andre med forholdsvis lave inntekter.