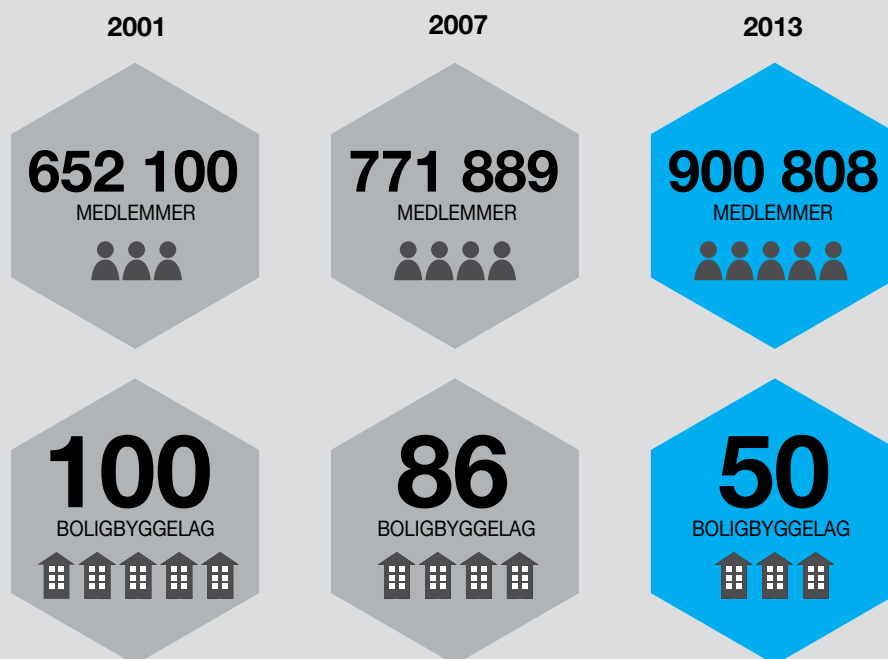




Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. Per 31.12.2013 var **50** boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse hadde **900 000** medlemmer og forvaltet **440 000** boliger i **10 000** boligselskap over hele landet.

ANTALL MEDLEMMER OG BOLIGBYGGELAG



Innhold

3	Styreleder har ordet	24-25	Organisasjonsrettet arbeid
4-7	Styrets årsberetning 2013	24	- Kurs- og kompetansevirksomhet
8-9	Resultatregnskap og balanse	25	- NBBLs Netthandel
10	Administrerende direktør har ordet	26	- NBBLs advokatkontor
11-14	Det interessepolitisk arbeidet	27	- Portalen for ansatte i Norske Boligbyggelag
11	- 1. Valgkampsatsingen	28	NBBL Fulltegningsforsikring AS og Borettslagenes Sikringsordning AS
15	- 2. Særdeles tynn boligmelding	29	NBBLs internasjonale arbeid
16-17	- 3. Enklere boligetablering for unge		
18-19	- 4. Oppgradering av eksisterende boliger		
20-21	- 5. Økt boligbygging		
22	- 6. Frokostmøtet på Grand Hotel		
23	- 7. Ny regjering - Ny boligpolitikk?		

Styreleder har ordet

900 000 medlemmer forplikter.

Boligbyggelagene i Norge har en lang og stolt historie å vise til. Rundt omkring i ulike byer og tettsteder har boligbyggelagene vært med på «å bygge landet».

I KJØLVANNET AV krigsårene og fram til 1990-tallet ble nye boligbyggelag etablert på stadig nye steder, og antall lag kom etter hvert opp i over 100.

SIDEN HAR DET nær sagt bare gått nedover; i den forstand at antall boligbyggelag har blitt stadig færre. Ved inngangen til 2014 var antall lag kommet ned i 50 – altså mer enn en halvering i forhold til antallet 20 år tilbake. Nedgangen skyldes ikke at boligbyggelagenes tilstedeværelse og aktivitet har blitt lagt ned lokalt. Årsaken ligger derimot i at et økende antall boligbyggelag har funnet det best å slå seg sammen med et eller flere andre lag, for gjennom dette å skape mer økonomisk robuste og kompetente enheter. Dette var også motivene bak da boligbyggelaget jeg til daglig er leder for – fusjonerte i 2012. Tromsø boligbyggelag slo seg sammen med Harstad boligbyggelag og ble Boligbyggelaget Nord (BONORD).

AT FUSJONSBØLGEN på 2000-tallet har styrket boligsamvirket samlet sett, er medlemsveksten et tydelig uttrykk for: Mot slutten av 2013 passerte det totale medlemstallet for alle boligbyggelagene tilsluttet NBBL, 900 000 medlemmer! Et svært høyt og gledelig tall. Men det er også et tall som forplikter. Vi må vise alle medlemmene at vi er til nytte, at det er et medlemskap som har reell verdi. Dette er en utfordring som hvert enkelt boligbyggelag må møte lokalt, men det er også viktig å ha en fellesorganisasjon som støtter opp om og fronter Norske Boligbyggelag på nasjonalt plan. Derfor har jeg gjennom mange år engasjert meg i styrearbeid i NBBL, for å være med på å sikre og utvikle en effektiv paraplyorganisasjon for boligbyggelagene.

SÅ VEL BOLIGBYGGELAG som NBBL har vært gjennom store omstillinger de seneste årene. NBBL har blitt en organisasjon med et mer rendyrket interessepolitisk oppdrag, på vegne av boligbyggelagene. Det betyr også at styrearbeidet i NBBL nå preges mer av bolig- og interessepolitikk enn tidligere. 2013 var sånn sett et særdeles spennende år, med stortingsvalg og uvanlig mange innslag om boligpolitikk i valgkampen. NBBL var også med å prege dette bildet, noe som blir analysert og beskrevet mer utførlig i dette årsheftet.

SELV OM DET NÅ er interessepolitikk som har høyest prioritet i NBBL, er det fortsatt ønskelig at boligbyggelagenes nasjonale overbygning er med og setter viktige organisasjonsmessige utfordringer på dagsorden. I tråd med dette ble NBBLs landsmøte i 2013 preget av en debatt rundt lagenes nybygging, og et valg mange står oppe i: Skal de nye boligene organiseres i borettslag eller eierseksjonssameier? Historisk har boligbyggelagene først og fremst organisert de nye boligene i borettslag, men de siste årene har også en stor del av de nye boligene blitt organisert i boligsameier. På denne bakgrunn var det nyttig å få en bred organisasjonsmessig drøfting av temaet. Som forventet ga ikke drøftingene de helt sylskarpe konklusjonene, men enkelte viktige avklaringer kan allikevel trekkes ut av drøftingene: De aller fleste boligbyggelag vil fortsette å etablere både nye borettslag og sameier. Våre 900 000 medlemmer har ulike preferanser og varierende lokale markedsforhold tilsier fleksibilitet ved valg av organisasjonsform.

NBBLs FREMSTE OPPGAVE er å skaffe boligbyggelagene arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som gir grunnlag for lønnsom og solid drift til beste for 900 000 medlemmer. En av de viktigste utfordringene blir å følge opp og sørge for at myndighetene kan tilrettelegge for at det kan bygges et tilstrekkelig antall boliger til fornuftige priser.



SVEIN DALSBØ
Styreleder

Foto: Thomas Bjørnflaten

Styrets årsberetning 2013

«NBBLs viktigste oppgave er å påvirke myndighetene slik at det føres en bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer medlemmene rett til en god bolig og et godt bomiljø».

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs viktigste oppgave er å påvirke myndighetene slik at det føres en bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer medlemmene rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Styret har fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser. NBBLs hovedsatsing i 2013 har vært å få lagt forholdene best mulig til rette for økt boligbygging. Ved siden av jevnlig møter med sentrale myndigheter, politikere og alliansepartnere, utfordret NBBL de politiske partiene på vårt syv-punkts program for en bedre bolig- og bygningspolitikk i neste stortingsperiode. NBBL arrangerte blant annet sin boligpolitiske konferanse med regjeringspartiene og opposisjonen til stede rett før valgkampen braket løs.

NBBLs syv krav til bedre løsninger omfattet ikke minst samling av bolig-, plan- og bygningspolitikken i ett departement. Tiltak for å lette boligetableringen sto også sentralt; herunder bedre BSU ordning, oppmykning av kravet om 15 prosent egenkapital ved boliglån, styrking av startlånordningen og bygging av langt flere studentboliger. Videre ba NBBL om at kommunene ble pålagt

et tydeligere ansvar for tilrettelegging av tomtetilgang og boligforsyning, og at plan- og byggeprosessene ble effektivisert. De rikspolitiske retningslinjene må i høyere grad prioritere boligforsyningen, og innsigelsesinstituttet bør begrenses og effektiviseres. NBBL krevde også at de tekniske forskrifter for bygging måtte gjøres mer fleksible både for å lette byggingen, men også for å dempe prisveksten.

I valgkampen kom både regjeringspartiene og opposisjonen med uttalelser som var på linje med mange av våre krav. Den sittende regjeringen hadde hatt 8 år på seg uten at store endringer ble gjort. Heller ikke boligmeldingen, som kom på vårparten 2013, endret på dette bildet. På oppløpssiden fant det riktignok sted en positiv dreining, men for sent. Det ble som kjent regjeringsskifte og det blir en viktig oppgave framover å følge opp de lovnader og synspunkter dagens regjering kom med i valgkampen og i dens politiske grunnlagsdokumenter.

Som et ledd i å styrke boligbyggelagenes konkurransekraft har styret også i 2013 fokusert på så vel strukturelle som driftsmessige utfordringer som boligbyggelagene står overfor. I tråd med landsmøtets vedtatte strategiplan har NBBL fortsatt spissingen av virksomheten mot det bolig- og interessepolitiske området.

STYRET

Ved utgangen av 2013 besto styret av:

Svein Dalsbø, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Berit Tiller
Janne K. Rasmussen
Jan Terje Olsen
Ole Fritjof Godtfredsen
Kirstin M. Leiros
Geir-Ove Skogø
Elisabeth Østeby Qvam,
ansattes representant

1. Terje W. Gilje, varamedlem
2. Sven O. Nylænder, varamedlem
3. Lars Braastad, varamedlem
Jostein Drevdal, varamedlem for
ansattes representant

Styret har hatt 7 møter og behandlet 67 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

Styret følger tett og løpende opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlig rapporteringer og drøftinger.



Gløersen borettslag på Borre i Horten. Foto: Boligbyggelaget Usbl

ORGANISASJON, ARBEIDSMILJØ OG PERSONALFORHOLD

Ved utgangen av 2013 var det i NBBL 22 fast ansatte, 12 kvinner og 10 menn.

I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 7 ansatte, 2 kvinner og 5 menn.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

Samlet sykefravær utgjorde for NBBL 6,81 %. Av dette var 4,24 % knyttet til langtidssykemeldte. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 0,9 %. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

NBBL-KONSERNET

Pr. 31.12.2013 består konsernet av følgende selskaper:

- Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
- NBBL FF Holding AS
- NBBL Fulltegningsforsikring AS
- Boligsamvirkets Media AS (67%)

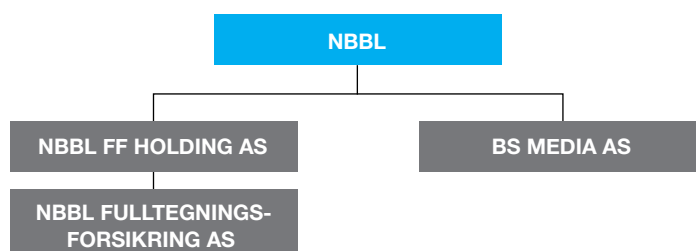
Styret har lagt vekt på at NBBL og tilknyttede selskaper skal sees og rapporteres som en samlet virksomhet. NBBLs adm.direktør er også adm.direktør i NBBL FF Holding AS. Adm.direktør er videre styreleder i NBBL Fulltegningsforsikring AS og i Boligsamvirkets Media AS.

ANDRE VIRKSOMHETER

I tillegg til de selskapene som inngår i konsernet er følgende virksomheter nært knyttet til NBBL:

- Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond
- Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS
- Stiftelsen Norske Boligbyggelags Fond for Utviklingssamarbeid

SELSKAPER I NBBL KONSERNET



ØKONOMI

NBBL. Som interesse- og serviceorganisasjon for boligbyggelagene er det viktig at NBBL har en sunn økonomi. God drift og god kostnadskontroll har gitt et positivt driftsresultat i 2013. Vår forretningsgård, Øvre Vollgt 11 har vært ytterligere rustet opp og gatebildet har fått et betydelig kvalitetsløft. Fra og med november er alle ledige lokaler utleid. Datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS har med et positivt resultat for 2013 avgitt et konsernbidrag til morselskapet på 5 mill. kroner. Etter konsernbidrag, finans og skatt har NBBL for 2013 et positivt årsresultat på kr 5 646 743 som overføres annen egenkapital. Av dette plasseres 3,6 mill. kroner i utviklingsreserven.

DATTERSELSKAPER: NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets eneste formål er å forvalte aksjene i forsikringsselskapet. Selskapet fikk et underskudd i 2013 på kr 24 842.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et årsoverskudd etter skatt på kr 20 152 326.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagaset». Selskapet fikk et underskudd på kr 4 266. NBBLs eierinteresse er 67 prosent.

KONSERNET. Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2013 gir et overskudd på kr 22 169 960.

Likviditeten i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 100,9 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 52,7 mill. kroner. Konsernet har en samlet egenkapital pr 31.12 på 187,3 mill. kroner.

RISIKOSTYRING I NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS

Selskapet opererer innen virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning. For fulltegningsforsikring følges fastlagte rutiner for å kartlegge og håndtere risiko. Alle prosjekter utredes etter faste rutiner for å avgjøre om det skal tilbys forsikring eller ikke. Forhåndssalgskravet som settes til prosjektene er et viktig element i styringen av selskapets risikoeksponering. I et svakt boligmarked vil det være vanskeligere å oppnå forhåndssalget og dermed oppfylle selskapets krav. Statusrapporter innhentes fra alle prosjekter hvert kvartal og er et viktig element i styringen av risikoen i forsikringsporteføljen. Det rapporteres om utvikling i salg, framdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning.



Fra venstre: Ole Fridtjof Godtfredsen, Kirstin M. Leiros, Elisabeth Ø. Qvam, Jan Terje Olsen, Svein Dalsbø, Morten Aagenæs, Janne K. Rasmussen,

Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges.

I 2013 har kredittspreaden på industri- og kraftobligasjoner godt noe inn. Kredittspreaden på bankobligasjoner er også litt redusert. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Nye investeringer i mer risikable papirer er hovedsakelig gjort gjennom high yield fond. Likvidetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer og bankbeholdningen har vært høy. Markeds-

risikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjefondene har utviklet seg positivt i 2013 både i Norge og utland. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitivt for renteøkninger, og selskapet foretar derfor noen rentesikringer (renteswap), for å begrense deler av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning.

FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT

NBBL har viktige oppgaver å utføre for å sikre boligbyggelagene gode arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som grunnlag for lønnsom og god drift, til beste for deres medlemmer. Med en god økonomi, solid finansiell stilling og dyktige medarbeidere er NBBLs regnskap avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

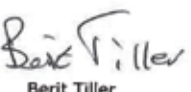
Etter styrets vurdering gir de framlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2013.

Styret vil også uttrykke en stor takk til de ansatte for godt utført arbeid.

Oslo 31.12.2013 / 20.03.2014


Svein Dalsbø (leder)


Morten Aagenæs


Berit Tiller


Jarne K. Rasmussen


Ole Frithjof Godtfredsen


Jan Terje Olsen


Kirstin M. Leiros


Geir-Ove Skog


Elisabet Østeby Qvam


Thor Eek
Adm. direktør



Thor Eek, Berit Tiller, Geir-Ove Skog. Foto: Thomas Bjørnflaten

RESULTATREGNSKAP NBBL PER 31.12.2013

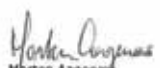
MOR			KONSERN	
2012	2013		2013	2012
		Driftsinntekter		
15 754 107	19 766 456	Kontingenter	19 766 456	15 754 107
13 345 335	11 191 869	Honorarer og refusjoner	9 049 750	11 249 050
9 293 887	9 404 499	Andre driftsinntekter	9 011 028	8 902 887
-	-	Premie inntekter	27 021 118	34 016 027
38 393 329	40 362 825	Sum driftsinntekter	64 848 352	69 922 070
		Driftskostnader		
25 306 213	21 682 554	Lønn og sosiale kostnader	29 816 674	33 467 352
695 176	801 321	Ordinære avskrivninger	801 321	695 176
6 958 796	6 525 979	Honorarer	5 580 233	7 920 018
3 793 727	3 946 174	Reise- og møtekostnader	4 463 906	4 315 020
8 308 656	6 720 580	Andre driftskostnader	8 180 406	9 101 476
-	-	Erstatningskostnader	11 642 407	414 159
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	32 178	562 267
-	-	Tap på fordringer	-	-
45 062 568	39 676 608	Sum driftskostnader	60 452 769	56 475 468
-6 669 239	686 217	Ordinært resultat	4 395 584	13 446 602
		Finansinntekter og finanskostnader		
4 000 000	5 000 000	Konsernbidrag	-	-
2 324 238	2 265 255	Finansinntekter	21 475 335	2 693 770
-38 021	-37 663	Finanskostnader	-184 610	-74 999
6 286 217	7 227 592	Sum finansposter	21 290 726	2 618 771
-383 023	7 913 808	Ordinært resultat før skatt	25 686 309	16 065 373
		Skattekostnad		
-29 671	-2 267 065	Skatt	3 516 350	-3 145 241
-412 694	5 646 743	Årsresultat	22 169 960	12 920 133
		Tilordnet		
-	-	Minoritet	-1 408	-479
-	-	Majoritet	22 171 368	12 920 613
-412 694	5 646 743	Sum etter overføringer og disponeringer	22 169 960	12 920 133
		Overføringer og disponeringer		
-412 694	5 646 743	Overført fra/til annen egenkapital	22 169 960	-12 920 133

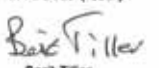
BALANSE NBBL PER 31.12.2013

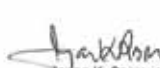
MOR			KONSERN	
2012	2013		2013	2012
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
-	-	Utsatt skattefordel	1 884 616	3 270 448
332 880	153 370	Dataprogrammer	153 370	332 880
		Varige driftsmidler		
22 334 339	23 275 829	Faste eiendommer	23 275 829	22 334 339
458 901	354 503	Maskiner, biler, inventar	354 503	458 901
		Finansielle anleggsmidler		
4 831 825	4 831 825	Aksjer, andeler	264 825	264 825
10 370 772	11 479 886	Pensjonsmidler	11 951 118	10 204 053
38 328 717	40 095 413	Sum Anleggsmidler	37 884 261	36 865 447
		Omløpsmidler		
55 392	46 674	Varer	46 674	55 392
-	-	Aksjer, andeler	73 815 851	53 866 995
-	-	Obligasjoner, rentefond	175 943 083	164 931 260
3 296 331	3 622 871	Kundefordringer	14 248 698	9 608 169
4 257 884	5 466 148	Andre kortsiktige fordringer	5 382 885	8 395 839
62 516 073	64 784 545	Bankinnskudd	87 360 200	108 752 361
70 125 680	73 920 237	Sum omløpsmidler	356 797 390	345 610 015
108 454 397	114 015 650	Sum Eiendeler	394 681 651	382 475 463
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
48 168 750	48 168 750	Andelskapital	48 168 750	48 168 750
-	-	Overkursfond	-	-
		Opptjent egenkapital		
47 082 912	52 729 654	Annen egenkapital	139 124 748	116 953 379
		Minoritetsinteresser	33 456	34 864
95 251 662	100 898 404	Sum egenkapital	187 326 954	165 156 993
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
-	-	Forsikringstekniske avsetninger	178 351 818	181 769 955
2 872 625	3 049 052	Utsatt skatt	-	-
759 162	885 000	Pensjonsforpliktelser	901 800	759 162
		Annen langsiktig gjeld		
-	-	Langsiktig gjeld	-	-
3 631 787	3 934 052	Sum Langsiktig gjeld	179 253 618	182 529 117
		Kortsiktig gjeld		
5 855 790	3 459 420	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld	21 233 388	24 555 970
3 715 158	3 633 136	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.	4 737 174	4 958 488
-	2 090 638	Betalbar skatt	2 130 518	5 274 894
9 570 948	9 183 193	Sum kortsiktig gjeld	28 101 080	34 789 352
108 454 397	114 015 650	Sum Egenkapital og gjeld	394 681 651	382 475 463

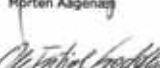
Oslo 31.12.2013 / 20.03.2014


 Svein Dalsbø (leder)


 Morten Aagenæs


 Berit Tiller

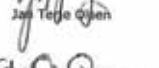

 Jarne K. Rasmussen

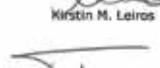

 Ole Frjof Godfredsen


 Jan Terje Olsen


 Kirstin M. Leiros


 Geir-Ove Skogen


 Elisabet Østebø Qvam


 Thor Eek
 Adm. direktør

Administrerende direktør har ordet

2013 – ny regjering med friske løfter.

Etter åtte år med rød-grønt styre i Norge ga valget oss en ny regjering som har markert vilje til store endringer.

ETTER ÅTTE ÅR med rød-grønt styre i Norge ga valget oss en ny regjering som har markert vilje til store endringer. Også i bolig- og bygningssektoren. Det blir spennende å se i hvilken grad løfter blir innfridd i tida som kommer. Dessverre er det slik at opposisjonspolitikere har det med å love, men når de kommer i posisjon er de ikke alltid like gode til å innfri. Det gjenstår å se om denne historien gjentar seg.

NBBL SATTE SJU boligtemaer på dagsorden i valgåret og vi benyttet enhver mulighet til å fortelle om våre ønsker for framtidige boligtiltak. Nettopp derfor var det gledelig å kunne konstatere at boligpolitikk fikk større oppmerksomhet enn på lenge – så vel i media som blant politikerne.

DET SKULLE OGSÅ bare mangle. Folketallet stiger, økningen er fortsatt stor, i 2013 ble det 57.000 flere innbyggere her i landet. Boligprisene har pekt bratt oppover i lang tid, samtidig som underskuddet på boliger har bygd seg opp over flere år. Derfor trengs det en fornyet politikk for å legge forholdene til rette for enklere og raskere byggeprosesser, og mer fleksible løsninger som kan føre til at flere boliger blir bygd.

I VÅRE MØTER med politikere både fra posisjon og opposisjon fikk vi gehør for at det måtte bli enklere å bygge boliger. Boligbygging skulle prioriteres langt sterkere dersom interessekonflikter oppsto og det skulle bli enklere for unge å etablere seg på boligmarkedet.

DESSUTEN VAR DET enighet om at boligpolitikken burde samles i ett departement. Det siste punktet har regjeringen Solberg kvittert ut. I forbindelse med

regjeringsskiftet ble den viktige planavdelingen i Miljøverndepartementet flyttet til det nye Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Dermed er både bygnings- og planpolitikken samlet i ett departement. Jan Tore Sanner har blitt statsråd også for boligpolitikken, vi håper han også kan bli en boligminister som greier å løfte dette viktige politikkområdet fra pratestadiet til handlingsstadiet.

PÅ NBBLs BOLIGPOLITISKE konferanse i juni åpnet jeg med å presentere våre sju ønskemål og hvilke forventninger og krav vi hadde til politikerne for den neste fireårsperioden. Jan Tore Sanner deltok i debatten og la betydelige vekt på at vi måtte få et raskere, mer effektivt og koordinert innsigelsesinstitutt som ett av flere tiltak for å få fart på boligbyggingen. Forrige regjering, ved statsråd Bård Vegar Solhjell, avsluttet sin periode med å stramme inn innsigelsesinstituttet vesentlig. Nå har boligminister Sanner i brev til departementer og fylkesmennene forsterket føringene for hvordan regel-verket skal praktiseres. Jeg håper Sanner og departementet følger opp og sørger for at planprosessene går raskere i tiden som kommer.

ALLEREDE NÅ SER vi initiativ som tyder på ett skifte i prioritering. Rett før jul i fjor besluttet statsråden i en innsigelsessak at reguleringsplaner for nærmere 5000 boliger skulle gå foran jordvernet i Trondheims randsone. Liv Signe Navarsete, som hadde ansvaret for boligpolitikken i den forrige regjeringen, er nok uenig i dette, men NBBL synes det er på høy tid at boligbygging blir prioritert høyere når det oppstår interessekonflikter. Dagens regjeringss partnere var veldig på offensiven i valgkampen. Men det er forskjell på valg

kamputspill og realpolitikk. Et godt eksempel på det er løftet om å senke egenkapitalkravet ved opptak av lån til boligkjøp fra 15 til 10 prosent. Alle de borgerlige partiene var enige om dette i valgkampen, og spesielt FrP frontet saken. Slik gikk det som kjent ikke. Finansminister Siv Jensen har riktignok i brev form til Finanstilsynet pekt på at 15 prosentkravet kan praktiseres fleksibelt, men dette er ingen endring av regelverket. I beste fall står vi overfor en beskjeden klargjøring av praksis.

NBBL HAR FORSTÅELSE for at store endringer ikke skjer over natten. Men vi lover samtidig at vi skal følge opp og konfrontere regjeringen med tidligere løfter og signaler. Som interesseorganisasjon for boligbyggelagene er dette NBBLs viktigste jobb.



THOR EEK
Administrerende direktør

Foto: Thomas Bjørnflaten

Det interessepolitiske arbeidet

1. VALGKAMPSATSINGEN

2013 ble et aktivt og viktig boligpolitisk år for NBBL.

Stortingsvalget var den helt sentrale begivenheten, og boligmeldingen den viktigste enkeltsaken. Gjennom møter og konferanser med bred deltagelse fikk NBBL satt boligpolitikk på dagsordenen og stimulert den boligpolitiske debatten.

Etter 8 år med rød-grønn regjering pekte de fleste piler og prognoser ganske klart i retning regjeringsskifte. NBBL var heller ikke spesielt imponert over hva Stoltenberg og hans mannskap hadde fått til på boligfronten i løpet av to stortingsperioder. NBBLs dialog og utspill i valgåret 2013 ble derfor i særlig grad rettet mot en opposisjon vi forventet ville komme i posisjon – og som vi hadde grunn til å tro ville mer i boligpolitikken enn sittende regjering.

I valgkampen fikk boligpolitikk større plass enn på lenge. Galopperende boligpriser gjennom mange år var nok den viktigste årsaken. I tillegg var både NBBL og andre

organisasjoner med røtter i boligsektoren aktive på mange fronter.

NBBLs boligpolitiske krav: Sørg for flere boliger!

NBBL stilte konkrete krav til regjeringens boligpolitikk og ba om tiltak som kunne øke boligbyggingen og gjøre det lettere for unge å komme seg inn på boligmarkedet.



Tore Johannesen

Avd. direktør for interessepolitikk og kommunikasjon. Ledet arbeidet med NBBLs boligpolitiske program for 2013.

Foto: Arash Nejad

I NBBLs BOLIGPOLITISKE PROGRAM FRA 2013 VAR DE SENTRALE KRAVENE:

- 1 Egen boligminister**
- 2 Enklere å etablere seg på boligmarkedet**
- 3 Tydeligere kommunalt ansvar for tomtetilgang og boligforsyning**
- 4 Bedre, enklere og raskere plan- og byggeprosesser**
- 5 Mer fleksible byggeforskrifter**
- 6 Styrke Husbanken som boliginvesteringsbank**
- 7 Modernisering av eksisterende boligmasse**



Boligpolitisk konferanse

«Kan høye boligpriser og strenge krav til egenkapital skape et klasseskille i Norge?»



Boligpolitisk konferanse med høy temperatur

En viktig markering av NBBLs sentrale rolle i boligpolitikken var NBBLs bredt anlagte boligpolitiske konferanse i juni. Den satte tema som ungdom og bolig, boligbygging, boligmarkedet og boligøkonomi på dagsordenen.

Adm. direktør Thor Eek åpnet konferansen og presenterte NBBLs boligpolitiske program. Politikerne som senere skulle delta i debatten ble utfordret på sentrale boligpolitiske spørsmål.

Boligetablering, spesielt for unge, var et tema som hadde fått mye plass i media, og er et viktig tema for NBBL. Skuespillerne Ine Jansen og Lasse Lindtner innledet med en høyst aktuell problemstilling i mange norske hjem: Barnet ditt vil låne penger av deg for å kjøpe sin første bolig. På en humoristisk måte skildret de spriket mellom datterens boligforventninger og farens motvilje mot å la datteren komme seg for lett inn på boligmarkedet. En situasjon mange i salen tydeligvis kjente seg igjen i. Men innslaget hadde også

en alvorligere undertone. Hva med de som ikke har rike foreldre å spørre? Kan høye boligpriser og strenge krav til egenkapital skape et klasseskille i Norge?

Willoch utfordret markagrensa

Tidligere statsminister Kåre Willoch deltok på konferansen og snakket varmt for barnefamiliens behov for romslige boliger med bakkekontakt og gode utearealer. Er det noe vi har nok av i Norge, så er det plass, mente han. Det gjelder bare å få regulert nok tomter til boligbygging og prioritere boligbygging når dette kommer i konflikt med andre interesser. I forlengelse av dette syntes han politikerne i Oslo-området er altfor religiøse i sitt vern av markagrensa.

Willoch hadde også en frisk samtale med Martin Mæland, konsernsjef i OBOS. De var neppe helt på linje om hva som utgjør de viktigste utfordringene i norsk boligpolitikk, men begge var skjønt enige om at det bygges for lite.



1 Thor fra talerstolen: Adm. direktør Thor Eek i NBBL åpnet konferansen med ønske om samling av boligpolitikken i et departement. Ønsket ble senere oppfylt.

2 Willoch: Politikken «grand old man» Kåre Willoch.

3 Innslaget: «Det er din feil at ikke jeg kommer inn på boligmarkedet!» Klar tale til pappa fra datter. Skuespillerne Ine Jansen og Lasse Lindtner.

4 Panelet: Høy temperatur i boligdebatten mellom Tvinnerheim (Sp), Sanner (H), Solvik-Olsen (Frp), Lysbakken (Sv) og Schjøtt-Pedersen (Ap). Nåværende Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner var tydelig på at han ville gjøre det enklere å bygge boliger gjennom færre innsigelser og bedre statlig samordning.

5 Willoch og Mæland: Konsernsjef i OBOS Martin Mæland og Kåre Willoch var nok ikke helt enige i kriteriene for hva som er en god bolig, men de var i alle fall enige om at det bygges for lite.

Alle foto: Arash Nejad





1



2



3

Bolig for alle

Under fanen "Bolig for alle" tok LO, NHO, NBBL, Boligprodusentene, BNL og Fellesforbundet, initiativ til en bred allianse med krav om en langt mer aktiv boligpolitikk.

Det var særlig bekymringen over for lav boligbygging som lå bak alliansen. Oppropet som ble utarbeidet fikk tilslutning fra ytterligere ca. 40 organisasjoner.

Hovedpunktene i oppropet:

- Manglende boligbygging er et nasjonalt problem, og boligbygging må bli et nasjonalt ansvar
- Det må bygges nok boliger til at alle har råd til å bo
- Boligbyggingen må holde tritt med befolkningsveksten
- Hensynet til boligbygging må veie tyngre enn andre gode formål
- Boligbygging, samferdsel og arbeidsmarkedet må ses i sammenheng
- Utbygging av kollektivtransport i byene og i intercitytriangelet må prioriteres
- Det må bli enklere å bygge boliger — forskrifter og lover som regulerer boligbygging må gjøres mindre rigide
- Bygging av studentboliger og andre utleieboliger må økes

Det er ikke hverdagskost at LO og NHO har felles politiske utspill, men her var LO-leder Roar Flåthen og NHO-direktør Kristin Skogen-Lund enige om at boligmangelen må løses.

NBBL-sjef Thor Eek la vekt på at urovekkende prisvekst er et av resultatene av for lite boligbygging. Mange stenges ute fra boligmarkedet og henvises til et presset utleiemarked. Dette gjelder særlig unge og innvandrere som ikke kan støtte seg på en velstående foreldre-generasjon. Sammen med kravet om minimum 15 prosent egenkapital ved boliglån, skaper dette et klasseskille på boligmarkedet.

Debattinnlegg

Å følge opp aktuelle saker gjennom debattinnlegg og skape debatt om saker vi er opptatt av, er viktig for NBBL. Et eksempel fra Aftenposten.no er «Ung på boligmarkedet. Lær deg mer om privatøkonomi» som også mange valgte å dele på Facebook.

NBBL oppfordret også lokale boligbyggelagsledere til å delta i den boligpolitiske debatten, og flere tok utfordringen.

Du står nærmest **Miljøpartiet De Grønne** i boligpolitikken



Valgomaten

Velgere som var opptatt av boligpolitikk og boligbygging kunne bruke NBBLs valgomat for å finne ut hvilket parti som har best boligpolitikk. Dette var et uhyøytidelig forsøk på å skape oppmerksomhet om boligpolitikken, og ment som et tilskudd til alle de generelle valgomatene som dukket opp før valget. På basis av ni påstander om boligpolitikk, kunne valgomaten gi en god indikasjon på hvilket parti man syntes hadde de beste svarene. Grunnlaget for valgomaten var basert på en analyse av partienes partiprogrammer, utført av NBBLs interessepolitiske seksjon. En liten overraskelse for mange var at Miljøpartiet De Grønne ble anbefalt oftest. I partiprogrammet sitt har de vedtatt en ambisiøs boligpolitikk, selv om veien fram mot gjennomslagskraft er lang. På de neste plassene kom Fremskrittspartiet og Høyre.

1 Thor Eeks innlegg på Aftenposten.no

Adm. direktør Thor Eeks innlegg på Aftenposten.no om mangelen på tiltak for unge på boligmarkedet.

2 Debattinnlegg av NBBO

Innlegg i Drammens Tidende av adm. direktør i NBBO, Steinar Kjærli.

3 Debattinnlegg fra Bori

Innlegg i Romerikes blad om startlån av adm. direktør i Bori, Johnny Breivik.

4 NBBLs boligpolitisk valgomat

2. SÆRDELES TYNN BOLIGMELDING

Meldingen inneholder ikke tiltak som kan øke boligbyggingen og skyver det aller meste av politikk ut under dekke av framtidig gjennomgang og vurderinger.

NBBL VAR LITE FORNØYD med bolig-meldingen "Byggje — bu — leve" som ble lagt fram av den rød-grønne regjeringen i mars 2013. Selv om meldingen tar opp mange og viktige utfordringer og har mange gode intensjoner og beskrivelser, mener NBBL at den er "særdeles tynn når det kommer til konkrete tiltak som kan gi en mer aktiv boligpolitikk", som NBBL-sjef Thor Eek skrev i et blogginnlegg. Meldingen inneholder ikke tiltak som kan øke boligbyggingen og skyver det aller meste av politikk ut under dekke av framtidig gjennomgang og vurderinger.

NBBL FIKK STØTTE i sin kritikk fra så ulikt hold som Gjermund Hagesæter (Frp) og Trine Skei Grande (V). – Regjeringen har brukt nesten åtte år på å vurdere hva som skal vurderes nærmere, sa Hagesæter da Stortinget behandlet meldingen i juni. Han kalte meldingen substansløs. Grande mente at meldingen ikke var offensiv nok og heller ikke tilfredsstilte kravet til hva som skal legges fram for Stortinget. – Man legger ikke fram en melding fordi det er hyggelig å få en temadebatt i Stortinget, sa hun og etterlyste ny politikk.

OPPOSISJONEN LA FRAM en rekke forslag som NBBL selv har fremmet, blant annet en bedre BSU-ordning, en forenkling av Plan- og bygningsloven og bygging av flere studentboliger.



Illustrasjon: Fotomontasje fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.



3. ENKLERE BOLIGETABLERING FOR UNGE

I NBBLs boligpolitiske program hadde NBBL flere forslag til tiltak for å gjøre det enklere å etablere seg på boligmarkedet. Etter lengre tid med stigende boligpriser, høy befolkningsvekst og for få boliger, var det mange med NBBL som håpte på at boligmeldingen hadde konkrete tiltak å komme med.

Oppsiktsvekkende få tiltak i boligmeldingen

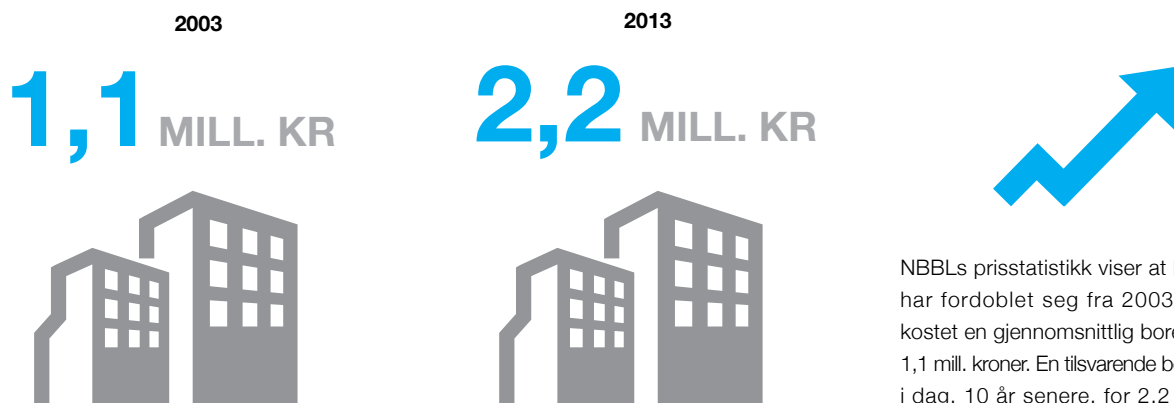
Men det var lite som tydet på at den rød-grønne regjeringen hadde ungdom som en viktig målgruppe for boligpolitikken.

- Spar penger og sørg for å ha god kunnskap om privatøkonomi, var hovedbudskapet i boligmeldingen, hevdet Thor Eek i et leserinnlegg i Aftenposten. Likevel var det vanskelig å få øye på tiltak i

boligmeldingen som skulle gjøre det lettere å spare. Det var heller ingen tiltak som ga rimelige utleieboliger unge kunne bo i, mens de sparer. Tvert i mot ble det fremmet forslag som ville gjøre det vanskeligere for unge på boligmarkedet; særlig fordi startlånet skulle forbeholdes såkalt «varig vanskeligstilte», og dermed få mindre betydning for ungdommer generelt. Dette var oppsiktsvekken, for alle var

og er enige om at det er inngangsbilletten til boligmarkedet som er det store problemet. Stor økning i antall unge som skal etablere seg første gang, forsterker problemene.

FORDOBLING AV BOLIGPRISER PÅ BORETTSLAGSBOLIG



NBBLs prisstatistikk viser at boligprisene har fordoblet seg fra 2003. Den gang kostet en gjennomsnittlig borettslagsbolig 1,1 mill. kroner. En tilsvarende bolig omsettes i dag, 10 år senere, for 2,2 mill. kroner.



Fra Aftenposten.no 17.04.13

Ikke flere leieboliger

En viktig forutsetning for å kunne spare penger er selvsagt at man har forholdsvis lave leiekostnader. Boligmeldingen hadde ingen forslag som ville bidra til flere utleieboliger for ungdom. NBBL har i lengre tid jobbet for at private også skal kunne bygge utleieboliger med tilskudd fra Husbanken. Dette kunne vært et godt alternativ for å skaffe flere og bedre utleieboliger for ungdom til en rimelig utleiepris.

Liten bedring i BSU-ordningen - ingen endring i egenkapitalkravet

I 2014-budsjettet fra Høyre/Frp-regjeringen ble det årlige BSU-sparebeløpet økt til 25 000 kroner, og totalbeløpet til 200 000 kroner. På bloggen sin skrev Thor Eek at dette var et skritt i riktig retning. Nå blir det litt enklere å etablere seg på boligmarkedet, men NBBL forventer at regjeringen følger opp med ytterligere økning av disse rammene.

I likhet med NBBL var de borgerlige partiene i opposisjon mot økningen av egenkapitalkravet fra 10 til 15 prosent, som Finanstilsynet innførte ved inngangen til 2012. Tydeligst var uten tvil Fremskrittspartiet. De var i mot hele kravet og ville la det være opp til bankene å vurdere sikkerhet og betalingsevne. Da saken havnet på finansminister Siv Jensens bord etter regjeringsskiftet, var imidlertid tonen blitt en annen. Riktignok var finansministeren raskt ute med å sende brev til Finanstilsynet om saken, men ønsket om å redusere eller fjerne kravet ble ikke lenger tydelig formulert. Svaret fra Finanstilsynet var på sin side like klart: Det er ikke aktuelt å redusere 15 prosentkravet! Samtidig understreket Finanstilsynet at bankene rent faktisk praktiserer kravet med betydelig fleksibilitet.

Siv Jensens reaksjon på brevet var først og fremst å understreke ytterligere viktigheten av en fleksibel praktisering.

Reversering av selve kravet er ikke lenger på dagsorden.

Denne utviklingen i saken har NBBL lenge sett ville komme, og NBBL har derfor valgt å legge størst vekt på å fremme forslag som kan dempe de negative effektene av et egenkapitalkrav på 15 prosent.

4. OPPGRADERING AV EKSISTERENDE BOLIGER

I borettslag og sameier er det krevende å gjennomføre omfattende fornyelsesprosesser fordi et stort flertall av beboerne må være enige om å gjennomføre slike kostbare investeringer. Derfor er tilskudd til blant annet heis og energieffektivisering avgjørende for å sikre at det blir gjort.



100 MILL. KR



Husbanken

Tjue års heissatsing gir resultater

I 2014 vil Husbanken disponere ca. 100 mill. i heistilskudd, mens det i 2013 ble tildelt tilskudd for ca. 40 mill. kroner. NBBL har i mange år stilt langt større krav, og det er positivt at det går i riktig retning.

Etterinstallering av heis er krevende så vel teknisk som økonomisk. Skal vi få til et krafttak for heis i eksisterende lavblokk-bebyggelse, må myndighetene fortsette å engasjere seg og satsingen trappes ytterligere opp.

De økonomiske stimuleringsmidlene må følges opp med rådgivnings- og motivasjonsarbeid for at boligselskaper skal velge å igangsette nye heisprosjekter. Det er installert heis i mange lavblokker de siste par årene, til stor glede for beboerne. Årdal Boligbyggelag har satset stort på etterinstallering av heis i sin blokk-bebyggelse. To borettslag installerte



16

To borettslag
installerte
16 heiser i 2013

16 heiser i 2013, og planene er klare for at flere borettslag skal komme etter.

Skattefradrag for enøk-investeringer

Både Enova og Husbanken yter økonomisk støtte til energieffektivisering av dagens boliger. Husbanken har imidlertid svært beskjedne midler å tilby, først og fremst prosjekteringsstøtte og lån. Enova på sin side har et system for utmåling av tilskudd som boligbyggelag og borettslagsstyrer har opplevd som tungvint og lite tilpasset den konsentrerte bebyggelsen. NBBL var derfor svært tilfreds med at det slås fast både i samarbeidserklæringen mellom de fire borgerlige partiene, og i regjerings-erklæringen fra Høyre og Frp, at partiene vil innføre et skattefradrag for enøktiltak i boliger.

Det ble ikke fremmet noe forslag om enøkfradrag i det blå-blå statsbudsjettet for 2014.



Derfor inngikk NBBL et samarbeid med byggenæringen og flere miljøorganisasjoner mot slutten av 2013. Målet var å utarbeide et konkret og detaljert forslag til hvordan en skattefradragsordning for boligrelaterte enøkinvesteringer kan utformes. Et konkret forslag ble overlevert regjeringen i februar 2014.

**Borettslag i Årdal**

Borettslag i Årdal med installert heis.

Foto: Greta Steinheim



5. ØKT BOLIGBYGGING

Tildelingsbrevet til Husbanken fra departementet i 2013 nevnte ikke noe om å stimulere til økt boligbygging i et land med kraftig befolkningsvekst. Det sto heller ikke noe om de sterkt økende bolig- og byggepriser og økende vanskeligheter med å etablere seg på boligmarkedet.

Departementet utelot også å si noe om den kommende eldrebølgen og boligbehovet den skaper. NBBL slo alarm. I et innlegg i Dagens Næringsliv 4.2.2013, ble de store manglene ved regjeringens husbankpolitikk poengtert.

NBBL var lite fornøyd med Husbankens låneramme for 2013, men tilfreds med fem milliarder ekstra kroner i revidert budsjett. Pengene kom etter at Husbanken i april måtte avvise eller sette på vent et stigende antall søknader om lån til nybygging. Dessverre viste det seg at Husbanken igjen gikk tom for utlånsmidler tidlig på høsten.

Om den nye regjeringen vil styrke Husbanken som boliginvesteringsbank, gjenstår å se.

Etter at statssekretær Per Willy Amundsen hadde møtt EUs boligministre i Brussel i desember, uttalte han at Husbanken er en politisk verktøykasse som står parat til å tas i bruk i det øyeblikket man trenger den. - Hvis man opplever store utfordringer på boligmarkedet, slik man gjorde i 2008 som følge av finanskrisen, har man et instrument som står klart til å tas i bruk, sa statssekretær Amundsen.



Møte med miljøvernministeren

NBBLs ledelse, her ved administrerende direktør Thor Eek i møte med miljøvernministeren Bård Vegard Solhjell.

Foto: Lina Stoen

Møte med miljøvernminister Solhjell om boligbygging

Staten må si klart fra at boligbygging må prioriteres i pressområdene og at det må bygges høyere og tettere rundt knutepunktene. 16. april møtte NBBLs ledelse miljøvernminister Bård Vegard Solhjell for å drøfte arealpolitikk og boligbygging. Et viktig tema på møtet: Hvordan kan statlige retningslinjer bidra til at det blir bygd nok boliger i pressområder? Hva gjøres med det økende presset på attraktive ledige tomter?

Solhjell ville vite hva NBBL mente om systemet rundt innsigelsesretten og hvordan systemet kan bli mer effektivt. Et pilotprosjekt ble varslet. Vel og bra, mente NBBL, men departementet må avklare og avgrense hvilke innsigelser som er av vesentlig nasjonal og regional betydning.

Den utbredte ordningen med å gi varsel om at det vil komme innsigelser må også strammes inn. Samtidig bør det innføres kortere tidsfrister for avklaring av innsigelser.

Rett etter sommeren 2013 sendte statsråd Solhjell ut et rundskriv som nettopp skjerper inn betingelsene for statlige og regionale innsigelser i plansaker. Initiativet er første ledd i en politikk som bl.a. skal gjøre det vanskeligere å trenere eller stoppe lokale byggeplaner. Dette er en politikk som den nye regjeringen har fulgt opp, både gjennom et tilsvarende rundskriv, og gjennom markeringer av at boliginteresser må veie tyngre i lokale arealkonflikter.





Rustadbakken borettslag

Bate boligbyggelag bygger Rustadbakken borettslag på Tastarustå utenfor Stavanger.

Foto: Vidar Frisløe

Det må legges større vekt på nybygging rettet mot eldre.

Unntak fra tilgjengelighetskravene

Boliger på inntil 45 kvadratmeter bør unntas fra kravet om tilgjengelighet, sa NBBL-sjef Thor Eek på NRK Nyhetsmorgen like etter at regjeringen Solberg hadde tiltrådt i oktober. Senere møtte han statsråd Jan Tore Sanner og leder i Unge funksjonshemmede Birgit Skarstein til debatt i Dagsnytt 18. Eek begrunnet sitt syn med at krav om tilgjengelighet gjør det for dyrt å bygge småleiligheter, og at det er førstegangskjøpere som må betale regningen.

I debatten fastholdt Sanner at kravene til universell utforming står fast. Likevel varslet statsråden på nyåret 2014 en gjennomgang av plan- og byggereglene for å gjøre det enklere å bygge boliger. NBBL har derfor tro på at regjeringen har til hensikt å få gjennomført konkrete endringer. Det vil blant annet gjøre det lettere for boligutviklere å bygge rimelige småboliger for ungdom.

Omsorgsmeldingen: Sats på boligene!

Regjeringen fremmet omsorgsmeldingen i april. Forut for dette hadde NBBL møte med statssekretær Kjell Erik Øye i Helse- og omsorgsdepartementet hvor vi drøftet og la fram tiltak som regjeringen burde ta med i meldingen. NBBL ba om at det må legges større vekt på nybygging rettet mot eldre. Dette for å stimulere til flytting fra store og dårlig tilrettelagte boliger som er krevende å vedlikeholde, til mindre, mer lettdrevne og tilpassede boliger med smarthusteknologi, service og fellesskapsløsninger.

I Omsorgsmeldingen er slike boliger omtalt som trygghetsboliger. Dette skal være godt tilrettelagte og trygge boliger nær service og kommunikasjoner. Dette er en viktig forutsetning for at eldre som ønsker, og det er de fleste, kan bli boende i eget hjem når helsa svikter. Samfunnsøkonomisk er det også lønnsomt.

Kommunene slipper billigere fra det om de kan tilby omsorg hjemme i stedet for å skaffe dyre plasser i omsorgsboliger eller sykehjem. Likevel er det i hovedsak antall nye plasser i sykehjem og omsorgsboliger som er det store diskusjonstema blant politikere.

I forbindelse med meldingen uttalte NBBL at vi selvsagt trenger flere sykehjemsplasser når eldrebølgen slår til for fullt, men mye viktigere er det at det bygges nye boliger tilpasset eldre. I tillegg poengterte vi at oppgradering av eksisterende boliger er avgjørende i møtet med framtidens økende antall eldre. Meldingen ble behandlet av Stortinget før sommerferien, og Helse- og omsorgskomiteen understreker i sin innstilling at boliger og boligens omgivelser må gjøres mer alders- og funksjonsvennlige. Blant annet vil komiteen øke satsingen på etterinstallering av heis. Dette var ett av NBBLs innspill til komiteen.

6. FROKOSTMØTET PÅ GRAND HOTEL



Første bolig møte for fersk statssekretær

På NBBLs boligpolitiske frokostmøte var det knyttet spenning til hva den ferske statssekretæren i Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Per Willy Amundsen, kom til å si. Fra Grand Hotels talerstol denne novembermorgenen hadde statssekretær Amundsen lite nytt om boligpolitiske tiltak.

De 130 deltakerne fikk høre at regjeringen skulle være lydhøre for boligbransjens innspill.

Men Amundsen varslet en gjennomgang av plan- og byggereglene i løpet av våren 2014. I salen satt mange ledere fra boligbyggelagene sammen med representanter fra toneangivende organisasjoner i bolig- og byggebransjen.



1 Per Willy Amundsen

Statssekretær Per Willy Amundsen mente det ikke var behov for å bruke Husbanken som et motkonjunkturtiltak. Han slo fast at det ikke var noen boligkrise i Norge.

2 Bilde av spørsmålsstiller

Adm. direktør Terje Gilje i BOB syntet ikke den nye regjeringen hadde overbevist i boligpolitikken. Gilje etterlyste handling som førte til at det ble enklere å realisere boligprosjekter.

3 Panelet

Karin Andersen (Sv), Eirik Sivertsen (Ap) André N. Skjelstad (V) og statssekretær Per Willy Amundsen stilte til boligpolitisk debatt.

Alle foto: Arash Nejad



7. NY REGJERING – NY BOLIGPOLITIKK?

De rød-grønne gikk inn i sin åtte år lange regjeringsperiode med et ambisiøst boligpolitisk program, som de på viktige punkter ikke fulgte opp. De forlot regjeringskorridorene med en usedvanlig tynn og tiltaksløs stortingsmelding om boligpolitikk.

Saksordfører for stortingsmeldingen, Gjermund Hagesæter fra Fremskrittspartiet, traff kanskje spikeren på hodet da han uttalte at den rød-grønne "regjeringen har brukt nesten åtte år på å vurdere hva som skal vurderes nærmere".

Nå sitter Hagesæters parti med regjeringsmakt sammen med Høyre. Spørsmålet NBBL stiller seg er selvsagt hvilke boligpolitiske endringer det vil føre til? Det har gått alt for kort tid til å kunne felle noen dom, men den blå-blå regjeringen har begynt sin periode med flere positive tiltak – helt i tråd med NBBLs boligpolitiske program:

FOR DET FØRSTE FORETOK den nye regjeringen et viktig styringsgrep ved å samle både plan- og bygningslov under ett og samme departement. Planavdelingen i tidligere Miljøverndepartementet ble flyttet over i det som etter regjeringsskiftet heter «Kommunal- og moderniseringsdepartementet» (KMD).

FOR DET ANDRE ble BSU-ordningen noe forbedret gjennom det blå-blå tilleggsbudsjettet for 2014. Skrittet var ikke stort, men det var i riktig retning.

FOR DET TREDJE har regjeringen grepet inn i et par konkrete boligplansaker der det forelå statlige innsigelser. Regjeringen avviste disse til fordel for boligutbygging. Det kan derfor se ut som om regjeringen mener alvor med å gi boligbygging høyere prioritet i arealpolitikken.

FOR DET FJERDE har kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner varslet en plan for et enklere regelverk i plan- og byggesaker; herunder en oppmykning av tilgjengelighetskrav som først og fremst vil få betydning for nye småleiligheter.

FOR DET FEMTE: Både i samarbeids-erklæringen mellom de fire borgerlige partiene, samt i selve regjeringserklæringen fra Høyre og Frp, slås det fast at partiene vil innføre et skattefradrag for enøk-investeringer.

FOR DET SJETTE var statsminister Erna Solberg veldig raskt ute etter regjeringdannelsen og påpekte behovet for økt boligbygging, og bedre rammebetingelser for byggenæringen. Dette er ikke noe den forrige regjeringssjefen gjorde – verken da han startet opp, eller i løpet av de åtte årene han ledet den rød-grønne regjeringen.

Disse initiativene mener NBBL har beveget boligpolitikken i en riktigere retning. Nå er det viktig at initiativene blir fulgt opp i ny realpolitikk. NBBL vil følge opp det som er sagt og det som er lovt, både av den nye regjeringen i sine førstemåneder i posisjon og alt det vi finner av bolig- og bygningspolitiske grep i regjeringens politiske plattform.

NBBLs viktigste oppgave er å fortsette arbeidet med å få gehør fra regjeringen på tiltak vi mener må til for å møte de mange utfordringene vi står overfor. Det gjelder boligbygging, modernisering av våre eksisterende boliger og ikke minst: hindre et klasseskille blant unge i boligmarkedet.

Den nye regjeringen har begyndt sin periode med flere positive tiltak - i tråd med NBBLs boligpolitiske program.

Organisasjonsrettet arbeid

En viktig del av NBBLs arbeid er å samle boligbyggelagene i Norge og skape arenaer for erfaringsutveksling, samordning og samhandling. Dette arbeidet gir viktige innspill til NBBL som interesseorganisasjon. Organisasjonsarbeidet er rettet mot boligbyggelagene. Målet er at boligbyggelagene utvikler og vedlikeholder et høyt faglig nivå, og at de er profesjonelle i sin virksomhet.

NBBL ivaretar denne oppgaven gjennom ulike former for tiltak.

KURS- OG KOMPETANSEVIRKSOMHET

NBBLs KURSVIRKSOMHET skaper arenaer for kompetanseutvikling og erfaringsutveksling. NBBL bidrar til å videreutvikle kompetansen i boligbyggelagene gjennom kurs, forum og konferanser. Opplæringsvirksomheten skaper arenaer hvor de ansatte i boligbyggelagene møtes for kompetanseutvikling, samt legger til rette for erfaringsutveksling og nettverksbygging mellom boligbyggelagene.



HELLE WIBERG

Leder for NBBLs kurs- og kompetansevirksomhet

Foto: Arash Nejad

Opplæringsvirksomheten tar utgangspunkt i utfordringer knyttet til boligbyggelagenes daglige drift og strategiske utfordringer. Kursinnhold som har spesiell nytteverdi for boligbyggelagene prioriteres.

– Vår hovedoppgave er å tilby ansatte i boligbyggelag arenaer for faglig utvikling og relasjonsbygging, sier Wiberg. Vi har jevnlig kontakt med ansatte i boligbyggelagene, ikke minst for å få kunnskap om boligbyggelagenes virksomhet og kompetanseutviklingsbehov.

I 2013 er det gjennomført 20 kurs med omtrent 800 deltakere, og totalt mer enn 1 500 kursdager.

Etterutdanning i Amsterdam

Det årlige etterutdanningskurset for autoriserte regnskapsførere i boligbyggelagene strekker seg over 4 dager og ivaretar regnskapsførernes totale etterutdanningsbehov. I 2013 ble kurset for første gang gjennomført i utlandet.

- Vi hadde 113 deltagere på kurset i Amsterdam og det ble svært vellykket. Jan Ludvig Andreassen fra Eikagruppen startet konferansen med europeisk økonomi og Agnes Bergo fra Penge-doktoren avsluttet med pensjon. Amsterdam bød på nydelig vær, så rammene rundt det faglig svært krevende programmet var gode. Det ble både kanaltur og besøk på Van Gogh museet. Dette inspirerer til gjentakelse, sier Wiberg.

Felles dag for forvaltnings- og teknisk forum

Forvaltningsforum og teknisk forum ble i år arrangert samtidig. Temaet for dagen var samarbeid mellom avdelingene i boligbyggelaget for å møte kundene på en profesjonell måte.

- Det var god deltagelse og temaet skapte engasjement og diskusjon. Evalueringene viser at erfaringsutvekslingen var nyttig, sier rådgiver på NBBL kurs- og kompetanse, Øystein Wee.



NBBL Nettbutikk tilbyr nyttig veiledningsmateriell og i 2013 rundet omsetningen 1,5 millioner kroner.

NBBLs NETTHANDEL

NBBLs Nettbutikk

Det er viktig for NBBL å utvikle og skaffe til veie relevant materiell som boligbyggelagene kan tilby til sine borettslag og sameier. Nettbutikken ble opprettet i 2002 og i 2013 rundet omsetningen 1,5 millioner kroner. Produktene i nettbutikken favner ulike områder, alt fra relevant juridisk veiledning til hva det vil si å bo og være styremedlem i borettslag og sameier.

HMS

Blant de mest populære produktene i 2013 var systemer for internkontroll som sikrer at helse, miljø og sikkerhetsarbeidet blir fulgt opp i boligselskapene. Det tilbys ulike løsninger.

Borettslagsboka

Borettslagsboka er et av kjerneproduktene i NBBLs Nettbutikk. Boka gir inngående kunnskap om virksomheten i et borettslag.



Borettslagsboka

Elisabet Østeby Qyam, redaktør for nettbutikken med en av bestselgerne, «Borettslagsboka».

Foto: Thomas Bjørnflaten

NBBLs ADVOKATKONTOR

NBBL-advokatene er spesialister på bolig- og eiendomsrett og boligbyggelagsrelatert jus. De er rådgivere for boligbyggelagene i forbindelse med oppfølging av forvaltede boligselskaper, ved utvikling og oppfølging av nyboligprosjekter og omsetting av eiendom.



Advokatene bistår også boligbyggelagene i forbindelse med samarbeid og fusjoner. De har en viktig rolle i NBBLs interessepolitiske arbeid gjennom komitéarbeid, kontakt med politikere og oppfølging av lovgivningsprosesser, inklusive høringsuttalelser.

Standarddokumenter

NBBL har utarbeidet over 100 standarddokumenter til bruk for boligbyggelagene og boligselskapene de forvalter. Dokumentene bidrar til å dekke behovet for kontrakter innenfor boligbyggelagenes sentrale forvaltningsområde, samt forvaltningsdokumenter for boligselskapene.

Opplæring av tillitsvalgte

I 2013 holdt advokatene foredrag på 20 konferanser for boligbyggelagenes tillitsvalgte. Det bidrar til at de tillitsvalgte får oppdatert sin kunnskap og blir bedre kvalifisert til å gjøre en god jobb for sitt boligselskap.

I borettslag og sameier som boligbyggelagene forvalter er det over 25 000 tillitsvalgte.



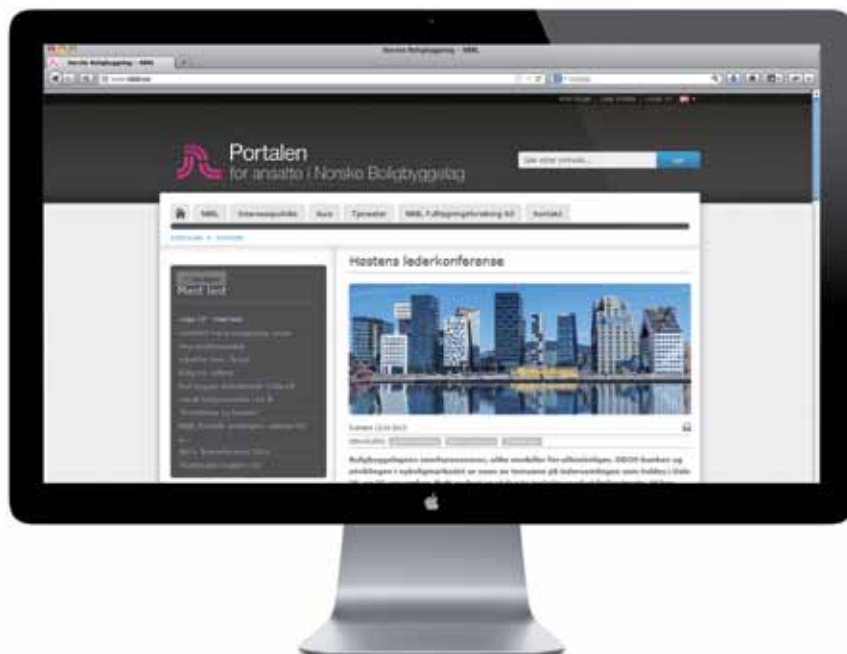
HENNING LAURIDSEN

Advokat og avd. direktør for organisasjonsavdelingen.

Foto: Arash Nejad

- Advokatene gir juridisk rådgivning til boligbyggelagene og har en viktig rolle i NBBLs interessepolitisk arbeid. Vi er også mye brukt som foredragsholder, sier Lauridsen

PORTALEN FOR ANSATTE I NORSKE BOLIGBYGGELAG



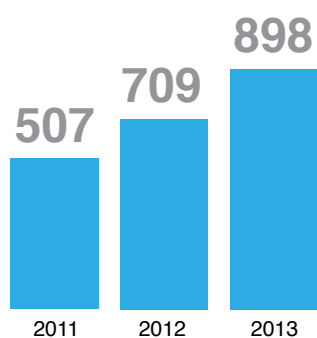
Portalen for ansatte i Norske Boligbyggelag

Ekstranettet for boligbyggelag og NBBL skiftet i 2013 navn fra nbbl.net til Portalen og fikk ny struktur og nytt

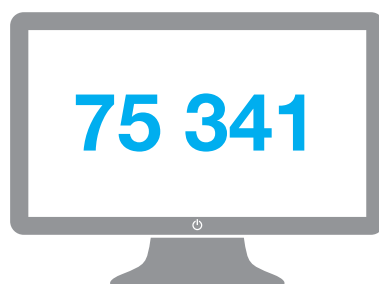
design. På Portalen finner ansatte i boligbyggelagene nyttig informasjon om hva som skjer rundt om i boligbyggelagsverdenen, oversikt over kurs og kompetansevirksomheten, NBBLs

interessepolitiske arbeid og advokatvirksomheten. Hver uke sender NBBL ut et ukebrev med viktige saker som er verdt å få med seg.

NBBL OMTALT I MEDIA 3 SISTE ÅR



ANTALL BESØK PÅ NBBL.NO



ANTALL FØLGERE PÅ TWITTER



NBBL FULLTEGNINGSFORSIKRING AS

NBBL Fulltegningsforsikring AS forsikrer markedsrisikoen i boligprosjekter

NBBL Fulltegningsforsikring forsikrer markedsrisikoen i boligprosjekter. Forsikringen dekker løpende kostnader som påløper for usolgte boliger etter ferdigstillelse inntil de er solgt og pris-

nedsettelser hvis boliger må selges for redusert pris.

NBBL Fulltegningsforsikring ønsker å være ledende i Norge på kompetanse om

nyboligmarkedet. Før det tilbys forsikring, foretas en grundig sikkerhetsanalyse av hele prosjektet. Det legges mest vekt på aktørene i prosjektet, prisdifferensiering og at man oppnår et forhandssalg på 30-40 prosent.



BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING AS

Borettslagenes Sikringsordning gjør det økonomisk trygt å bo i borettslag

BORETTSLAGENES Sikringsordning forsikrer andelseierne i borettslag mot å bli ansvarlig for naboens manglende betaling av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler de månedlige felleskostnadene, må boligen som siste alternativ, tvangs selges. Hvis borettslaget ikke får dekket sitt tap via salget av boligen er

det Borettslagenes Sikringsordning som sørger for at tapet dekkes. Alle borettslag som forvaltes av et boligbyggelag som er medlem av NBBL, kan forsikres i selskapet. Borettslagenes Sikringsordning forsikret ved årsskiftet 2 994 borettslag med til sammen 107 973 boliger.



Smestadtunet 2, Lillehammer

Smestadtunet 2 er forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS og ferdigstilles høsten 2014.

Foto: Cogito Design

NBBLs INTERNASJONALE ARBEID

Internasjonale boligorganisasjoner. Gjennom medlemskap i internasjonale organisasjoner bidrar NBBL til å sette boligsak og kooperasjon både på den internasjonale og nasjonale politiske dagsorden. Samarbeidet fremmer kontakt, utveksling av erfaringer og samordning av felles interesser mellom de tilsluttende organisasjonene.

Norske Boligbyggelag



Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisasjoner (NBO)

NBBL er medlem av den nordiske interesseorganisasjonen NBO, som er en ideell organisasjon som ble etablert i 1950. Formålet med NBO er å fremme kontakt og erfaringsutveksling mellom de tilsluttede organisasjoner. Samordning av felles interesser på den europeiske arenaen har fått økende betydning. NBOs visjon er å sikre økonomiske, økologiske og sosialt bærekraftige boliger i de nordiske landene. NBOs sju medlemsorganisasjoner kommer fra Norge, Sverige, Danmark og Island.

Adm. direktør i NBBL, Thor Eek, er nestleder i NBOs styre og NBBLs styreleder Svein Dalsbø er styremedlem.



Coop International Co-operative Alliance

ICA forener samvirkeorganisasjoner over hele verden. ICA ble grunnlagt i 1895 og har nå 262 medlemsorganisasjoner fra 92 land. Ca 1 milliard mennesker over hele verden er medlem i et samvirke.

Co-operative International Housing er en sektororganisasjon under ICA. Housing fremmer den kooperative boligsektoren globalt og arbeider for medlemmenes felles interesser. NBBLs adm. direktør Thor Eek ble valgt inn i Housings styre i 2011.



Cooperatives Europe

Cooperatives Europe er kontoret til den europeiske delen av ICA og skal fremme samarbeid mellom samvirker i Europa. Cooperatives Europe samler 93 kooperative organisasjoner fra 37 land og representerer 123 millioner individuelle medlemmer som eier 160 000 co-operative virksomheter og gir arbeidsplasser til 5,4 millioner europeiske borgere.



CECODHAS Housing Europe

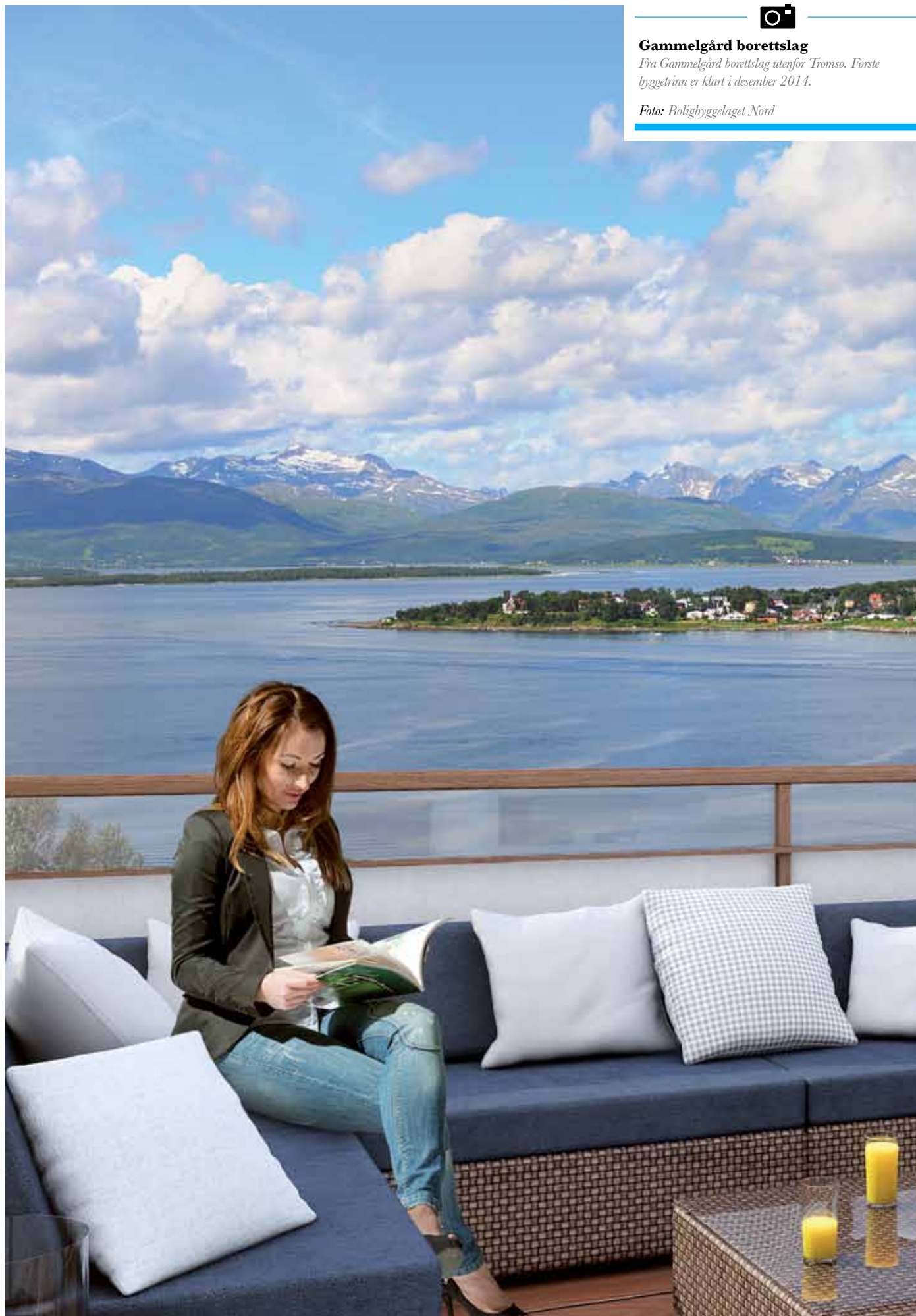
NBBL er tilsluttet paraplyorganisasjonen CECODHAS Housing Europe. CECODHAS har 45 regionale og nasjonale sammenslutninger. Til sammen representerer disse over 41 000 offentlige, frivillige og kooperative boligsammenslutninger som forvalter over 27 millioner boliger i 19 europeiske land. Medlemsorganisasjonene i CECODHAS representerer 12 prosent av den totale boligmassen i EU.



Gammelgård borettslag

Fra Gammelgård borettslag utenfor Tromsø. Første byggetrinn er klart i desember 2014.

Foto: Boligbyggelaget Nord





50

BOLIGBYGGELAG



900 808

MEDLEMMER



9 962

BOLIGSELSKAP





Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tlf: 22 40 38 50

E-post: nbbl@nbbl.no
www.nbbl.no

