





Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. Per 31.12.2014 var **47** boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse hadde **925 000** medlemmer og forvaltet om lag **450 000** boliger i over **10 000** boligselskap over hele landet.

ANTALL MEDLEMMER OG BOLIGBYGGELAG

2004

702 244

MEDLEMMER



94

BOLIGBYGGELAG



2009

799 583

MEDLEMMER



75

BOLIGBYGGELAG



2014

925 281

MEDLEMMER



47

BOLIGBYGGELAG



Innhold

- 3 Styreleder har ordet**
- 4 Styrets årsberetning 2014**
- 8 Resultatregnskap og balanse**
- 10 Administrerende direktør har ordet**
- 11 Det interessepolitisk arbeidet**
 - 12** - Politiske saker 2014
 - 14** - Boligpolitisk konferanse
 - 16** - Boligpolitiske utspill i media
 - 18** - Installasjon av heis
 - 19** - Omsorgsboliger i regi av boligbyggelag
 - 20** - Frokostmøte

- 21 NBBL på nett**
- 22 Organisasjonsarbeid**
 - 22** - NBBLs advokatkontor
 - 24** - Seksjon for kompetanseutvikling
 - 25** - Nettbutikk
- 26 NBBL Fulltegningsforsikring AS og Borettslagenes Sikringsordning AS**
- 27 Internasjonalt boligsamarbeid**

Styreleder har ordet

Storbyene vokser. Skal boligbyggelagene fortsatt ha en toneangivende plass i det norske samfunnet, må vi ta tilbake rollen som en betydelig boligbygger.



Urbanisering

Den verdenskjente svenske økonomen Kjell Nordström framhevet på NHOs årskonferanse i januar 2015 at verden i framtiden vil gå fra 200 land til 600 byer. Framtiden tilhører byer og urbane strøk, mens utkantområder vil få mindre betydning. 80 prosent av verdens befolkning vil bo i byer omtrent på det tidspunktet Norge runder 7 millioner innbyggere.

Nordström pekte på 3 megatrender i framtiden: globalisering, urbanisering og digitalisering. De to siste trendene skulle en kanskje tro motvirket hverandre: Med økt digitalisering skulle behovet for å bo tett i byer bli mindre? Men virkeligheten viser seg å være annerledes. Jo mer digitalisering, jo større blir behovet for at de smarte hodene møtes. I Norge ser man i stor grad den samme utviklingen. Til tross

for aktiv og velmenende distriktspolitikk over lang tid, har utviklingen gått mot sentralisering og større byer. På slutten av 1960-tallet bodde ca. 60 prosent av norske folk i byer og tettsteder. I dag er tallet rundt 80 prosent.

Det er mange årsaker til at byene lokker. Vi har utviklet et utdannings- og kompetanse-samfunn der ungdommer fra bygdene studerer på universitetene i de store byene. Etter endt utdanning blir de gjerne værende i byene hvor mulighetene er større for å få brukt sin utdanning.

For å få plass til alle som vil bo i byene, må det aksepteres at det bygges høyere og tettere. Miljøgevinster oppnås gjennom mindre transport og redusert behov for nye infrastrukturinvesteringer. Fortsatt vil det nok bli bygget noen villaer og småhus i storbyene, men sannsynligvis i langt mindre grad enn tidligere.

Boligbyggelagenes rolle og betydning

Årsstatistikken fra NBBL for 2013 og 2014 viser klare utviklingstrekk: Av de nærmere 100.000 som ble rekruttert som nye medlemmer i løpet av disse to årene, var en klar majoritet av disse å finne i de største byene.

Hvorfor søker så mange mennesker til boligbyggelagene i de større byene? Åpenbart fordi man har tro på at boligbyggelagene kan bistå med å skaffe bolig. God medlemsvekst er selvsagt hyggelig, men samtidig en stor utfordring. Våre medlemmer forventer at boligbyggelagene

leverer på deres behov og at boligbyggingen holdes på et tilfredsstillende nivå. Selv om boligbyggingen i regi av Norske Boligbyggelag har vist en positiv utvikling de senere år, så bygges det neppe i et antall som tilfredsstiller våre medlemmers forventninger.

Skal vi fortsatt greie å rekruttere medlemmer på samme høye nivå framover, må boligbyggingen øke - i særlig grad i og rundt de store byene. For å få dette til, er det viktig at Norske Boligbyggelag har sterke regionale enheter, og at disse har kapital og kompetanse til å møte de utfordringer som i dag omgir nybygging. Boligbyggelag i mindre byer og tettsteder vil, gjennom å tilknytte seg regionale enheter, kunne nyte godt av felles ressurser, slik at nybygging kommer i gang også på disse stedene. Mange fusjoner har funnet sted de siste årene, men tendensen mot større boligbyggelagsenheter er neppe slutt med dette. Det bør det simpelthen ikke være.

SVEIN DALSBØ
Styreleder

Styrets årsberetning 2014

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 aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer medlemmene rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Boligbyggelagenes hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for medlemmene. NBBLs hovedoppgave er å bidra til at boligbyggelagene kan oppfylle formålet. Styret har fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår nøye og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser i 2014. Det viktigste har vært å tilskynde til at det bygges et tilstrekkelig antall gode og varierte boliger. Det konstateres at de nasjonale igangsette-tallene for nye boliger i 2014 har gått ned med ca. 10 prosent. Boligbyggelagenes andel av nyproduksjonen har derimot økt fra 8,4 prosent i 2013 til 12,8 prosent i 2014. Det er gledelig, men nedgangen nasjonalt er bekymringsfullt sett på bakgrunn av den betydelige befolkningsveksten som finner sted, og at produksjonsunderskuddet av boliger gjennom flere år har ført til sterk boligprisvekst. NBBL har derfor hatt spesielt fokus på arbeidet med forenkling og effektivisering av regelverket for planlegging og bygging av boliger. Ved siden av jevnlig møter med sentrale

myndigheter, politikere og alliansepartnere, har NBBL etablert boligpolitiske møte-plasser hvor de bolig- og bygningspolitiske spørsmålene har blitt satt på dagsorden.

Solberg-regjeringen har iverksatt mange tiltak med sikte på en mer effektiv bygge- og planprosess i kommunene, men det er foruroligende at det så langt ikke synes å ha hatt noen positiv effekt på byggetallene. Mye av svakheten og problemet ligger tilsynelatende på lokalplanet. Sentrale myndigheter overlater til lokale myndigheter å sørge for den viktige jobben det er å tilrettelegge for at det bygges tilstrekkelig med boliger, men stiller ingen krav – det er opp til lokalpolitikkerne å bestemme utviklingen. NBBL har påpekt at staten må sterkere på banen. Det må stilles krav til kommunene, og staten må bidra med insitamenter for at det skal være attraktivt for kommunene å tilrettelegge for boligbygging.

Som et ledd i å styrke boligbyggelagenes konkurransekraft har styret også i 2014 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. Ved siden av dette, ytes det et omfattende organisasjonsarbeid gjennom kurs- og konferansevirksomhet, samt tjenesteyting til boligbyggelagene.

Styret

Ved utgangen av 2014 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
Line Bjerkek, ansattes representant

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

Styret har hatt 7 møter og behandlet 68 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

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



Stjernehuset borettslag

Borettslaget i Kristiansand har blitt et miljøforbilde for hele Norden. Blokka med 60 leiligheter over ti etasjer har gått fra å være iskald til å bli et lavenergihus med svært god varme. Sørlandet boligbyggelag star bak rehabiliteringen

 KJELL INGE SØREIDE

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

Ved årsskiftet hadde NBBL 23 ansatte, 13 kvinner og 10 menn.

I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 3 kvinner og 5 menn.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

NBBL har avtale med bedriftshelsetjeneste for å ivareta ansattes helse og forebygge sykefravær. Sykefraværet i 2014 utgjorde for NBBL 6,61 prosent. Korrigert for langtidssykemeldte var det 1,73 prosent. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 1,3 prosent. 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. 31.12.2014 består konsernet av følgende selskaper:

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

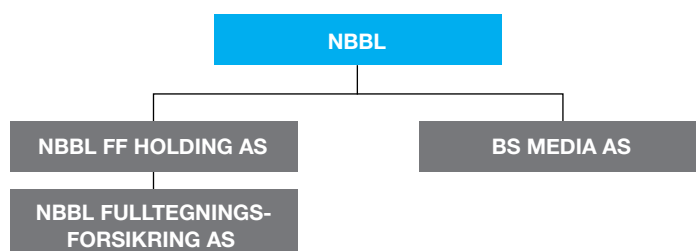
Styret har lagt vekt på at NBBL og tilknyttede selskaper skal sees og rapporteres som en samlet virksomhet. NBBLs adm. direktør er også adm. direktør i NBBL FF Holding AS. Adm. direktør er videre styreleder i NBBL Fulltegningsforsikring AS og i Boligsamvirkets Media AS.

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

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 2014. Årsresultatet etter skatt gir et positivt resultat på kr 1 768 678 som overføres annen egenkapital.

DATTERSELSKAPER. NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets eneste formål er å forvalte aksjene i forsikringsselskapet. Selskapet har mottatt et konsernbidrag fra datterselskapet på kr 200 000. Etter konsernbidrag fikk selskapet et overskudd på kr 96 150.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et årsoverskudd etter skatt på kr 408 651.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagaset». Selskapet fikk et overskudd på kr 734. NBBLs eierinteresse er 67 prosent.

KONSERNET. Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2014 gir et overskudd på kr 2 128 211.

Likviditeten i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 102,7 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 54,5 mill. kroner. Konsernet har en samlet egenkapital pr 31.12 på 189,5 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, fremdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. 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 2014 har kredittspreaden på industri- og kraftobligasjoner gått noe inn. Kredittspreaden på bankobligasjoner er også litt redusert, mens den for high-yield obligasjoner har økt. 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. Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer, og bankbeholdningen har vært høy. Renterisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente.



Fra venstre: Thor Eek, Ole Fridtjof Godtfredsen, Kirstin M. Leiros, Line Bjerke, Jan Terje Olsen, Svein Dalsbø, Morten Aagenæs,

Aksjefondene har utviklet seg positivt i 2014 både i Norge og utlandet. I 2014 har de aktivt forvaltede fondene noe bedre avkastning enn indeksfondene, både i Norge og utlandet. 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 noe av denne risikoen. Gjennom 2014 falt rentene kraftig og det er bokført et tap på rentesikringen i 2014. I 2014 er det realisert kr 6,0 millioner

i tap på rentesikringen, og bokført et urealisert tap på kr 15,6 millioner for perioden frem til juni 2019. Som en følge av lavere rentenivå forventer selskapet lavere skadeutbetalinger fremover.

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. 31.12.2014.

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

Oslo 31.12.2014 / 19.03.2015

 Morten Aagenæs	 Svein Dalsbø (leder)	 Janne K. Rasmussen
 Ole Frithjof Godtfredsen	 Berit Tiller	 Kirstin M. Leiros
 Geir-Ove Skogø	 Jan Terje Olsen	 Thor Eek Adm. direktør
	 Line Bjerke	



Janne K. Rasmussen, Berit Tiller, Geir-Ove Skogø.

 NYEBILDER.NO

RESULTATREGNSKAP NBBL PER 31.12.2014

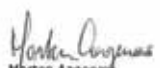
MOR			KONSERN	
2013	2014		2014	2013
		Driftsinntekter		
19 766 456	20 822 717	Kontingenter	20 822 717	19 766 456
11 191 869	12 534 758	Honorarer og refusjoner	10 483 819	9 049 750
9 404 499	9 353 087	Andre driftsinntekter	8 798 087	9 011 028
-	-	Premie inntekter	15 928 203	27 021 118
40 362 825	42 710 562	Sum driftsinntekter	56 032 825	64 848 352
		Driftskostnader		
21 682 554	21 542 380	Lønn og sosiale kostnader	29 826 307	29 816 674
801 321	707 825	Ordinære avskrivninger	707 825	801 321
6 525 979	6 565 688	Honorarer	7 439 105	5 580 233
3 946 174	3 947 561	Reise- og møtekostnader	4 382 424	4 463 906
6 720 580	8 438 605	Andre driftskostnader	10 427 272	8 180 406
-	-	Erstatningskostnader	5 101 686	11 642 407
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	76 711	32 178
-	-	Tap på fordringer	-	-
39 676 608	41 202 058	Sum driftskostnader	47 604 537	60 452 769
686 217	1 508 504	Driftsresultat	8 428 289	4 395 584
		Finansinntekter og finanskostnader		
5 000 000	-	Konsernbidrag	-	-
2 265 255	1 288 809	Finansinntekter	-7 428 838	21 475 335
-37 663	-56 881	Finanskostnader	-146 872	-184 610
7 227 592	1 231 928	Sum finansposter	-7 575 710	21 290 726
7 913 808	2 740 432	Resultat før skatt	852 578	25 686 309
		Skattekostnad		
-2 267 065	-971 754	Skatt	1 275 632	3 516 350
5 646 743	1 768 678	Årsresultat	2 128 211	22 169 960
		Tilordnet		
-	-	Minoritet	242	-1 408
-	-	Majoritet	2 127 969	22 171 368
5 646 743	1 768 678	Sum etter overføringer og disponeringer	2 128 211	22 169 960
		Overføringer og disponeringer		
5 646 743	1 768 678	Overført fra/til annen egenkapital	2 128 211	22 169 960

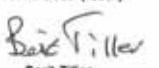
BALANSE NBBL PER 31.12.2014

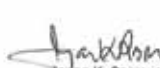
MOR			KONSERN	
2013	2014		2014	2013
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
-	-	Utsatt skattefordel	5 526 797	1 884 616
153 370	0	Dataprogrammer	0	153 370
		Varige driftsmidler		
23 275 829	22 861 611	Faste eiendommer	22 861 611	23 275 829
354 503	214 266	Maskiner, biler, inventar	214 266	354 503
		Finansielle anleggsmidler		
4 831 825	4 592 426	Aksjer, andeler	25 426	264 825
11 479 886	12 235 307	Pensjonsmidler	12 877 114	11 951 118
40 095 413	39 903 610	Sum Anleggsmidler	41 505 214	37 884 261
		Omløpsmidler		
46 674	39 336	Varer	39 336	46 674
-	11 973 658	Aksjer, andeler	90 001 508	73 815 851
-	22 879 108	Obligasjoner, rentefond	184 873 586	175 943 083
3 622 871	1 794 318	Kundefordringer	19 281 590	14 248 698
5 466 148	1 035 465	Andre kortsiktige fordringer	5 358 346	5 382 885
64 784 545	37 168 239	Bankinnskudd	69 222 124	87 360 200
73 920 237	74 890 123	Sum omløpsmidler	368 776 489	356 797 390
114 015 650	114 793 734	Sum Eiendeler	410 281 703	394 681 651
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
48 168 750	48 168 750	Andelskapital	48 168 750	48 168 750
-	-	Overkursfond	-	-
		Opptjent egenkapital		
52 729 654	54 498 333	Annen egenkapital	141 252 717	139 124 748
		Minoritetsinteresser	33 698	33 456
100 898 404	102 667 083	Sum egenkapital	189 455 165	187 326 954
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
-	-	Forsikringstekniske avsetninger	177 012 945	178 351 818
3 049 052	3 017 559	Utsatt skatt	-	-
885 000	1 110 000	Pensjonsforpliktelser	1 110 000	901 800
		Annen langsiktig gjeld		
-	-	Langsiktig gjeld	-	-
3 934 052	4 127 559	Sum Langsiktig gjeld	178 122 945	179 253 618
		Kortsiktig gjeld		
3 459 420	3 271 071	Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld	35 365 741	21 233 388
3 633 136	3 724 776	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.	4 971 305	4 737 174
2 090 638	1 003 246	Betalbar skatt	2 366 548	2 130 518
9 183 193	7 999 093	Sum kortsiktig gjeld	42 703 593	28 101 080
114 015 650	114 793 734	Sum Egenkapital og gjeld	410 281 703	394 681 651

Oslo 31.12.2014 / 19.03.2015

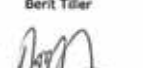

 Svein Dalsbø (leder)


 Morten Aagenæs

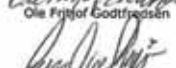

 Berit Tiller

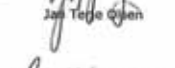

 Jarne K. Rasmussen

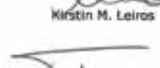

 Ole Frjof Godfredsen


 Jan Terje Olsen


 Kirstin M. Leiros


 Geir-Ove Skogen


 Line Bjerkås


 Thor Eek
 adm. direktør

Administrerende direktør har ordet

Har regjeringen levert på sine ti punkter for mer boligbygging?



Ti punkter for mer bygging

Det største regjeringspartiet var høsten 2013 tydelige på at en ny regjering ville bety en ny og mer aktiv boligpolitikk. Ved inngangen til 2015 er det ikke mulig å gi regjeringen noen entydig leveringsattest. I særlig grad framholdt Høyre at de representerte en politikk som ville gi økt boligbygging. Rett før valget i september 2013 lanserte partiet sine 10 punkter for bygging av flere boliger. Vi vil rett og slett gjøre det enklere å få bygd boliger, sa Høyres nestleder Bent Høie, ved framleggelse av planen.

Noen få uker etter at den nye regjeringen var på plass, skrev statsminister Erna Solberg en kronikk på bygg.no der hun framholdt at: "Få politikkområder er så sentrale for våre liv som boligpolitikk. ... Derfor er det viktig å legge til rette for at alle har et sted å bo, at det bygges nok boliger og at folk flest får råd til å bo i boligene."

Solberg slo samtidig fast at det for tiden bygges ca. 10 000 for få boliger pr. år.

Dette ble også gjentatt sommeren 2014, da Høyres boligpolitiske talsmann, Mudassar Kapur, uttalte at det bygges 10 000 færre boliger per år, enn det som trengs for å møte befolkningsveksten.

På rett vei

Har så regjeringen levert på sine ti punkter for mer boligbygging? Ja, på en del forenklings- og effektiviseringsområder har regjeringen levert. Regjeringen har samlet bolig- og planpolitikken i ett departement, de har strammet inn på innsigelsestyraniet i byggesaker, de har avskaffet begrensninger på 5 år for vedtatte reguleringsplaner, de har lempet noe på kravene til universell utforming ved bygging av småleiligheter, og de har gitt boligbygging en mer prioritert og framskutt plass i de statlige planretningslinjene.

Men...

problemet er at dette så langt ikke ser ut til å ha hatt noen effekt på boligbyggingen. Sannheten er at igangsettingen av nye boliger har falt med 10 prosent. Målet om 38 000 nye boliger er dermed fjernere enn på lenge. Mens igangsettingen i 2012 og 2013 lå på noe over 30 000 boliger pr. år, sank tallet med over 3 000 i 2014.

I rettferdighetens navn må det sies at det ikke er å forvente at en del av disse tiltakene skal ha umiddelbar effekt. Men vi mener regjeringen burde krevd, ikke minst av presskommunene, en mer handlingsorientert tilrettelegging for regulering og bygging av nye boliger. Det er interessant og en riktig vei når statsminister Solberg på NHOs årskonferanse i januar annonserte at staten vil inngå forpliktende samarbeid med storbyene hvor det gis lovnad om 50 prosent finansieringsdekning knyttet til samferdselsprosjekter. Spørsmålet er om det

er tilstrekkelig og om det kommer raskt nok.

Vi etterlyser

Når regnskap skal gjøres opp etter halvannet år, og etter at regjeringen har lagt fram sitt eget statsbudsjett for 2015, er det tiltak som savnes og som ikke er levert. Byggingen av studentboliger er langt unna tallet på 3000 enheter som har vært signalisert pr år. Etter en liten oppjustering av sparebeløpet i BSU-ordningen i 2014 budsjettet, hadde vi forventet et skikkelig løft når regjeringen skulle legge fram budsjettet for 2015, men det kom intet. Det var svakt og en skuffelse for alle unge som fortsatt må sørge for å ha 15 prosent egenkapital ved kjøp av bolig.

Andre uheldige endringer

I tillegg har regjeringen gjort andre ting som absolutt ikke har hatt noen positiv innvirkning på boligbyggingen. Husbanken har fått redusert sin låneramme slik at banken i 2014 har gitt tilsagn til oppføring av 28 prosent færre nye boliger enn i 2013. På samme tid har Husbanken også gitt 32 prosent færre startlån til kjøp av buektbolig enn i 2013. Dette henger dårlig sammen med at Høyre i sitt program gikk inn for å «senke terskelen for startlån, slik at flere kan få mulighet til å eie egen bolig». Strupingen av Husbankens utlånsvirksomhet har ikke virket positivt på boligbyggingen, og er noe av forklaringen på de dårlige byggetallene i 2014.

THOR EEK
Administrerende direktør

NYEBILDER.NO

Det interessepolitiske arbeidet

Boligbyggelagenes viktigste oppgave er å tilby medlemmene gode boliger med boutgifter de kan leve med. NBBLs viktigste oppgave er å sikre boligbyggelagene gode rammebetingelser og utviklingsmuligheter for sin virksomhet. Samlet sett utgjør dette det sentrale utgangspunktet for NBBLs interessepolitiske arbeid.



TORE JOHANNESSEN

Avdelingsdirektør for interessepolitikk og kommunikasjon

 NYEBILDER.NO

Fra regjeringens side var det i 2014 mye fokus på å gjøre plan- og byggesaksprossene bedre og enklere. Innsigelsesinstituttet ble strammet opp, og det ble gjort mange forenklinger i forskrifter og lovverk tilknyttet dette. Bedre samordning av boligareal og transport har også vært gjenstand for endringer i 2014 ved at bolig kom med som et like viktig element som areal og transport i krav til samordning. Dette er saker NBBL har vært opptatt av og fått gjennomslag for.

Gjennom flere år har politiske myndigheter pekt på lav boligbygging som en hovedutfordring i boligpolitikken. For NBBL er dette svært positivt – siden det harmonerer godt med hva vi har prioritert høyest i vårt interessepolitiske program for 2014-17. Her står det blant annet at NBBL skal arbeide for:

- Et bedre lov- og regelverk for boligbygging
- At staten tar et større ansvar for at det bygges et tilstrekkelig antall boliger; bl.a. gjennom aktiv bruk av Husbanken
- At kommunene gis et tydelig ansvar for tomtetilgang og boligforsyning
- At det etableres god infrastruktur som et fundament for boligbygging
- At det satses mer på bygging av gode boliger for eldre
- At det etableres målrettede økonomiske tiltak for energieffektive og miljøvennlige boliger

På flere av disse punktene tok ikke regjeringen tilstrekkelig grep i løpet av 2014. For NBBL gjenstår det derfor mye påvirkningsarbeid i resten av regjeringsperioden.

På de neste sidene gir vi et lite innblikk i hva som ble gjort i 2014.

NBBL ARBEIDER FOR AT BOLIGBYGGELAGENE KAN:

- Utvikle og framskaffe et variert tilbud av nye boliger
- Yte den beste forvaltning av boligselskaper i Norge
- Medvirke til at eksisterende boliger og boområder holdes i god hevd og oppgraderes til framtidens behov
- Bidra til økt medlemsnytte



NBBL skal påvirke myndigheter slik at det føres en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø. Samarbeid, synlighet og initiativ er viktige stikkord for aktiviteten.

FRA NBBLs INTERESSEPOLITISKE PROGRAM 2014-2017



Klima- og miljøminister Tine Sundtoft ble tatt imot av adm. direktør Ole Fritjof Godtfredsen og Odd Helge Moen i Sørlandet bbl da hun kom for å se nærmere på rehabiliteringsplanene i Stjernehus Borettslag.

Myndighetskontakt

Myndighetene legger viktige rammebetingelser som påvirker både boligbyggelagenes virksomhet, men også boligutviklingen mer generelt. Som interesseorganisasjon for 47 boligbyggelag er myndighetskontakt derfor en viktig oppgave for NBBL. I 2014 hadde vi utstrakt aktivitet mot storting, regjering og departement, både i form av deltagelse på høringer, skriftlige høringssvar og møter med politikere.

Skriftlige høringsinnspill

NBBL er høringspart til mange offentlige høringer. I 2014 svarte vi blant annet på ni høringer fra ulike departement hvor tema i all hovedsak var juridiske innspill til endringer i lovverk.

Møter med politikere

I løpet av 2014 hadde NBBL møter med nesten alle politiske partier på stortinget. Det tema vi satte oftest på dagsorden var opphevelsen av unntaket om merverdi-

avgift på forvaltningstjenester fra boligbyggelag til tilknyttede borettslag. Men det var også flere møter om generell boligpolitikk, enøk og tomtfesteloven. I saken om å påvirke utfallet av tomtfesteloven, samarbeider vi med Tomtefesterforbundet, Norges Hytteforbund og Boligmentoren (tidligere Norges Huseierforbund).

Statsbudsjett

Mye av myndighetskontakten i 2014 var knyttet til arbeidet med å påvirke statsbudsjettet for 2015. NBBL deltok på statsbudsjettøringer i fire komiteer: finanskomiteen, kommunal- og forvaltningskomiteen, helse- og omsorgskomiteen og energi- og miljøkomiteen.

Tilbaketog for ENØK-skattefradrag

I 2014 hadde NBBL et godt samarbeid med Byggenæringens Landsforbund, Norsk Teknologi, Bellona, Zero og Naturvernforbundet. 24. februar 2014 presenterte vi for klima- og miljøminister Tine Sundtoft



NBBL presenterte en skattefradragsordning for ENØK-tiltak for Klima- og miljøvernministeren sammen med andre toneangivende organisasjoner.

et konkret forslag til hvordan en skattefradragsordning kunne realiseres.

I etterkant fortsatte vi å jobbe mot det politiske miljø og media for å påvirke regjeringen til å oppfylle sine egne lovnader om en slik skattefradragsordning.

For NBBL var det viktig å få understreket at også de investeringer som foretas av borettslag og sameier (boligselskap), blir omfattet av en eventuell ny ordning. Men i budsjettet for 2015 foretok regjeringen et tilbaketog på sitt eget forslag. I stedet for en skattefradragsordning ble det innført et rettighetsbasert tilskudd til ENØK-tiltak gjennom Enova. Tilskuddsordningen omfatter ikke boligselskap, noe som er uheldig og som NBBL vil følge opp.

Regjeringen sier at den «tar sikte på at ordningen skal kunne gjøres om til en skattefradragsordning», men etter NBBLs vurdering hersker det stor usikkerhet om dette blir en realitet.



” At fjerning av momsunnaget ble fremmet av denne regjeringen, kom ikke som noen overraskelse på oss.

THOR EEK, adm. direktør i NBBL

Ungdom og bolig

Statsbudsjett 2015 ga liten grunn til ungdomsjubel. Til tross for at ungdom sliter med å komme seg inn på boligmarkedet, lå det ikke vesentlige tiltak i budsjettet som lettet situasjonen for denne gruppen.

NBBL hadde håpet at BSU ordningen ble styrket til en ramme på 300.000, og at regjeringen fulgte opp målet om økt antall studentboliger. Men BSU ble ikke endret, og antall studentboliger økte bare marginalt. I tillegg er startlansordningen lite ungdomsvennlig fordi målgruppen er snevret inn til å gjelde varig vanskeligstilte. Det er heller ikke gjort positive endringer for ungdom i Husbankens retningslinjer.

Trygge og tilgjengelige boliger

Boligpolitikk hører også hjemme i helse- og omsorgskomiteen. Derfor deltok NBBL på høring i komiteen og løftet fram tre viktige tiltak: investeringstilskudd til trygghets-

boliger, innovasjon i boligløsninger for eldre og investeringstilskudd til omsorgsboliger i borettslag.

Momsunnaget falt bort

Unntaket for merverdiavgift på forvaltnings-tjenester fra boligbyggelag til tilknyttede borettslag ble foreslått opphevet med virkning fra 2015. Forslaget ble vedtatt mot stemmene til Arbeiderpartiet, Senterpartiet og SV. Denne endringen i merverdiavgifts-loven får virkning f.o.m. skatteåret 2015.

NBBL la i løpet av andre halvår 2014 ned et betydelig arbeid for å beholde unntaket, men oppnådde ikke tilstrekkelig politisk oppslutning for Norske Boligbyggelags synspunkter. NBBL har argumentert med at innføring av merverdiavgift på forvaltningstjenester til tilknyttede borettslag kan ha negative virkninger for den forvaltnings-struktur som er etablert i boligsamvirket. I tillegg påfører den borettslagene økte utgifter. NBBLs beregninger viser at den

nye avgiften vil føre til økte utgifter på ca. 25 000 kroner per borettslag; dvs. økte boutgifter for over en halv million beboere i 260 000 boliger, beregnet til 80-100 mill. kroner per år.

- At fjerning av momsunnaget ble fremmet av denne regjeringen, kom ikke som noen overraskelse på oss. Ønsket om å oppheve unntaket har også tidligere vært frontet av de samme partiene som nå fikk dette i gjennom. Vi synes selvsagt at dette er synd, men vi skal samtidig være forsiktig med å overdrive de negative konsekvensene. Vi tror at de gode relasjonene som eksisterer mellom de 5500 tilknyttede borettslagene og boligbyggelagene vil videreføres og sikre et fortsatt tett samarbeid om forvaltningsoppgaver. Noen endringer og økt konkurranse kan det nok bli, men det gjenstår å se om det blir av noe særlig stort omfang, sier NBBLs adm. direktør Thor Eek.

1 Statsbudsjettet 2015

Thor Eek på statsbudsjettthøring i finanskomiteen om MVA-saken

2 Bente Johansen og Tore Johannesen på statsbudsjettthøring i helse- og omsorgskomiteen.

Dagens investeringstilskudd kan ikke tildeles fra kommuner til borettslag. Det betyr at det ikke etableres omsorgsborettslag dersom ikke kommunen gjør det. NBBL oppfordret komiteen til å vurdere forskriften for ordningen slik at det igjen kan bygges omsorgsboliger som borettslag.



BOLIGPOLITISK KONFERANSE

Økt boligbygging krever modige politikere



1 Thor Eek på TV2: «Det må fortettes rundt eksisterende kollektivtransport og annen infrastruktur. Det vil i mange tilfeller gjøre det helt nødvendig å ta i bruk dyrka mark, samtidig som det åpenbart er utbredt skepsis i opinionen til nettopp dette», sa Thor Eek til TV2.
2 Thor Eek og statsråd **Jan Tore Sanner**. **3 Rune Bjerke**, konsernsjef i DNB. **4 Berit Nordahl**, førsteamanuensis ved NMBU.

Foran 140 tilhørere på Hotel Bristol i Oslo, ønsket administrerende direktør Thor Eek velkommen til NBBLs boligpolitiske konferanse 12. juni. Eek etterlyste modige politikere, fordi det er avgjørende for å redusere gapet mellom befolkningsvekst og boligbygging.

NBBL hadde på forhånd gjennomført en spørreundersøkelse via Ipsos MMI med følgende spørsmål: Hvor enig, eller uenig er du i å bruke dyrka mark til boligbygging i tettbebygde strøk og nær kollektivtransport? Kun 8 prosent var helt enig i å bruke dyrka

mark til boligbygging i tettbebygde strøk og nær kollektivtransport.

Statsråd Jan Tore Sanner tok i sitt foredrag opp behovet for forenklinger av plan- og byggesaksprosessene. Staten skal snakke med én stemme overfor kommunene, slik at det blir enklere å regulere attraktive tomter til boligbygging.

Etter Sanners innledning var det boligpolitisk debatt med Helga Pedersen, nestleder Arbeiderpartiet, Bård Vegar Solhjell, nestleder Sosialistisk Venstreparti,

Knut Arild Hareide, leder Kristelig Folkeparti og Jan Tore Sanner, kommunal- og moderniseringsminister.

Sosiolog Kjetil Rolness ga oss friske boligpolitiske fraspark, og førsteamanuensis Berit Nordahl hadde en gjennomgang av hva kommunene kan gjøre for å øke boligbyggingen av.

Avslutningen av konferansen var det konsernsjef Rune Bjerke som sto for. Han snakket om bankens rolle i samfunnet. Er den rådgiver eller samfunnsaktør?



❶ **Rune Bjerke:** I 1985 startet DNB-sjefen sin jobbkarriere i NBBL som forfatter av boken «Bo for livet – om fremtidens beboere og deres bomiljø». På konferansen la han fram «en banksjefs 10 refleksjoner rundt boligmarkedet». ❷ **Kjetil Rolness** ga eksempler på motstridene uttalelser fra politikere med en humoristisk vri. ❸ **Debattpanel:** Terje Svabø styrte debatten mellom politikerne med en stødig hånd og humoristiske kommentarer.



Som interesseorganisasjon for boligbyggelagene er det viktig for NBBL å være en synlig samfunnsaktør for å fremme våre medlemmers interesser.

Utadrettet arbeid for å spre vår politikk og meninger er viktig. Debattinnleggene har vært innenfor flere tema, forankret i det interessepolitiske program 2014-2017. Eksempel er: ungdom og bolig, Husbanken, startlån, boliger for eldre, økt boligbygging,

endringer i mva ordningen, fortetting, samordning og forenkling av regelverk, borettslag og sameie, befolkningsutvikling og enøk. NBBL har hatt mange oppslag i flere ulike nasjonale medier, men også i de større fylkesavisene.

Dagbladet

FREDAG 3. OKTOBER 2014 Dagbladet

Hinderløype til første bolig



Thor Eek

Adm. dir. Norske Boligbyggelags Landsf.

Det er mange hinder for unge som skal etablere seg i boligmarkedet for første gang. Selv om regjeringen har som mål at flest mulig skal eie sin egen bolig, er det flere regler og utviklingstrekk som drar i motsatt retning.

me på kr. 300.000 og et årlig spareløp på kr. 30.000, for så å følge boligprisutviklingen.

DE FLESTE flytter ikke hjemmefra og rett inn i egen bolig, men leier en periode. De møtes av for få studentboliger, og et dyrt leiemarked som gjør det krevende å spare opp egenkapital.

Et viktig tiltak er å bygge flere studentboliger, men det bør også

Prognoser viser at det bare i 2014 vil være et gap mellom befolkningsvekst og boligbygging på et sted mellom 7 000-12 000 boliger. Det gir stor etterspørsel etter boliger som allerede finnes, og stigende boligpriser over tid.

HUSBANKEN er brafinn evakker som Årsak

Det som burde være et sett virkemidler som stimulerer til måloppnåelse, er isteden en vanskelig hinderløype.

DETTE ER virkemidler som regjeringen kan gjøre noe med i statsbudsjett for 2015: Styrk BSU ordningen, bygg flere studentbo-

DA tilstven har egeB

Kommunal Rapport

Debatt Kravikk Kommentar Boks

Meninger



Allder mange boliger er idag egnet for beboere med funksjonsnedsettelse, skriver Bente Johansen og Torje Rock Lønne i NBBL. (Illustrasjon: Kjetil Viknesen, NTB scanpix)

Eldres boliger trenger tilpasning

Med mange flere eldre som skal bli boende i egne hjem, må boligene tilpasses deres behov og gi muligheter for hverdagsrehabilitering.

16.10.2014 - 14.10.2014 - 14.10.2014 - 14.10.2014

Thor Eek NBBL har lagt fram en ny COU-rapport som omhandler i hjemmetjenesten. «For positivt mentalt til å bli deltaker».

Mange boliger kan ved mindre grep tilpasses slik at hverdagen blir enklere.

Rapporten, som er utarbeidet av Fjell og Høivestad, omhandler blant annet rehabilitering. Enkelte handler om funksjonsevne, kommunens holdninger og kvaliteter i tjenestene.

Hvor bra med boligen den enkelte bor i? NBBL, som er opplysningskontor rundt boligmarkedet, har i tillegg til boligmarkedet, også hatt fokus på boligmarkedet.

Av



Bente Johansen, seniorrådgiver i Norske Boligbyggelags Landsforbund



Torje Rock Lønne, kommunikasjonsrådgiver i Norske Boligbyggelags Landsforbund

Kommunal Rapport



NBBL frykter at unge henvises til leiemarkedet ved å stramme inn reglene. Foto: JONAS SA PRAKKESEN

Startlån til unge

Startingsrepresentantene Mudassar Kapur og Frank Jørgensen (H), argumenterer i et debattinnlegg for de nye innstrammingerne i startlånordningen. Innstramminger som vil gjøre at unge som ikke har økonomi til ordinært lån for å kjøpe egen bolig, faller utenfor ordningen. Representantene argumenterer positivt for dette og henviser isteden de unge til utleiemarkedet.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) vil advare mot denne innstrammingen. Resultatet kan bli at unge i større grad blir værende i et dyrt leiemarked, istedenfor å få mulighet til å etablere seg i boligmarkedet med å eie sin egen bolig. Dette er også etikk i strid med Regjeringens ønske om at flest mulig skal ha mulighet til å eie sin egen bolig.

Det er positivt at det er strenge og klare regler for hvem som kan motta startlån. Vi må derfor ikke gå i retning av å åpne muligheten til startlån. Dette er spesielt viktig etter at regjeringen valgte å ikke gjøre noe med det generelle egenkapitalkravet på 15 prosent ved boligkjøp. Startlån gjennom kommunen i kombinasjon med et hovedlån fra en privat bank, vil være et viktig grep for å dempe noe av den negative effekten ved dagens strenge egenkapitalkrav.

NBBL frykter at innstramminger i startlånordningen vil føre til at færre unge får mulighet til å kjøpe egen bolig, og at flere unge blir «varig vanskeligstilte» på boligmarkedet.



Nytt toppnivå i borettslagsbol

Prisen på borettslagsboliger i Oslo, 2014. NBBL. Gjennomsnittsprisen er nå 3.343.300.

Publisert: 2014-10-03 kl. 16:28

Innlegg



THOR EEEK
Administrerende

adressa.no

Send oss din mening om denne saken! debatt@adresseavisen.no

Modige boligpolitikere

INNLEGG

Thor Eek
Adm.dir. i Norske
Boligbyggelands
Landsforbund

Det urbane pulserende bylivet, kafeer, kulturtilbud og opplevelser tiltrekker seg stadig flere mennesker. Det er viktig at boligbudet økes i takt med tilstrømningen av alle som ønsker å bosette seg urbane. Allt tyder på at 2014 blir et år hvor spraket mellom behov og faktisk bygging blir enda større.

■ Boligutvikling er et område regjeringen har nasjonale mål for, men som kommunene har lokalt ansvar for. Kommunene må i større grad enn i dag utarbeide langsiktige boligplaner basert på forventet befolkningsutvikling. Kommunalt planarbeid må på en tydelig måte forankres i nasjonale boligpolitiske mål.

■ Boligbygging bør i så stor grad som mulig komme i tilknytning til eksisterende infrastruktur og service. Det er både god samfunnsøkonomi og miljøpolitikk i å utvide de tettstedene og byer vi har. Selv om det er bred politisk enighet om dette, er det ikke like stor enighet om at det kan gå ut over andre interesser. Det er ikke tvil om at vi fortsatt må ta matjord til utbyggingsformål, hvis målet er en konsentrert bebyggelse og fortetting.

■ Vi er mange NIMBY'ere (Not In My Back Yard) i dette



MODIGE BOLIGPOLITIKERE: Vi trenger å øke boligbyggingen i tettbygde strøk.

ILLUSTRASJONSFOTO: ØRN HANSEN/STETER

Målet om høy og stabil boligbygging trenger tyngre og mer langsiktig politisk prioritering.

THOR EEK

er sterke, slik at vi når de boligpolitiske målene.

■ For å lykkes med bygging av flere boliger i tilknytning til infrastruktur, må det utvikles forpliktende infrastrukturavtaler mellom kommune og stat. Slik kan vi utlese mer boligbygging i kombinasjon med investeringer i ny infrastruktur.

■ For å få tilstrekkelig fart og tyngde på et større statlig engasjement i denne sammenheng, er det nødvendig å etablere et statlig fond for byutvikling. Et fond hvor ny infrastruktur skal

være en viktig prioritering og formål.

■ Målet om høy og stabil boligbygging, trenger tyngre og mer langsiktig politisk prioritering. Skal framtidens boligbehov innfris på en god måte, trenger vi tydelige og modige politikere som tenker langsiktig, og som har nødvendige gjennomførings-evne.

■ Vi trenger politikere som tør stå i ulike dilemma, og ta avgjørelser som fremmer boligbygging i takt med befolkningsutviklingen.



Framtid
Kvalitet for Nord-Norge

Den viser den trasé som kunne være hensiktsmessig etter min mening. Illustrasjon: Sigmund Sageh.

Øk BSU-ordningen

Norske Boligbyggelands Landsforbund (NBBL)

sparring for ungdom» (BSU), stimulere unge til å spare til og til å spare opp egenkapital, økningen av sparebeløpet og innfradrag, god innskuddsren-

har blitt mindre år for år. Derfor bør BSU-ordningen økes ytterligere til en ramme på 300.000 og årlig sparebeløp til kr. 30.000, for så å følge boligprisutviklingen. Et sparebeløp på 300.000 vil dekke kravet til egenkapital som Finansstynet har satt for en bolig til 2 mill. kroner. Når staten innfører strengere krav til egenkapital for kjøp av bolig, bør det være en selvfølge at staten samtidig sørger for best mulig tilrettelegging for økt sparing.

En styrket BSU-ordning vil være et godt tiltak for at flere unge kan etablere seg på boligmarkedet. Det er det også et politisk flertall for på Stortinget. Både i regjeringens program til H, bedring av ordningen med at regjeringen i statsbudsjett for 2015 et budsjettforslag som gir en aktiv og hel-

Mange fremgangsetterere velger å kjøpe bolig i et borettslag. Prisstatisikken til Norske Boligbyggelands Landsforbund (NBBL) viser at gjennomsnittsprisen for en borettslagsleilighet er kr. 2 263 300 (inkludert fellesgjeld). Det betyr at tilsvarende årlig sparebeløp i BSU som er på



nådd for
iger

glad opp i present i anden bransje i år
i kortest, noe som er et resultat.



**NBBL vil øke boligbyggingen
- POLITIKERNE MÅ BLI MODIGERE**

2 Nyhetene

12:03:30

2 Nyhetskanalen

INSTALLASJON AV HEIS



”

Flere heiser gir mange beboere økt livskvalitet og mulighet til å bli boende hjemme lenger. Dessuten er heis et gode alle kan nyte godt av. Den letter hverdagen for alle, med og uten rullestol, rullator og barnevogn.



HEISTILSKUDD FRA HUSBANKEN 2015

52,6 MILL. KR



Husbanken

NBBL arbeider for at eksisterende boliger blir oppgradert til framtidens behov. Det innbefatter blant annet at en eldre boligmasse må rehabiliteres og tilpasses behovene til en aldrende befolkning.

I 2014 avsluttet NBBL FOU-prosjektet «Økt interesse for etterinstallasjon av heis i lavblokkbebyggelsen, og flere nye heiser». Et prosjekt gjennomført i samarbeid med Husbanken. Et konkret resultat av prosjektet er brosjyren: «Heis gir trygghet og trivsel». NBBL laget også en egen nettside basert på innholdet i brosjyren. <http://www.nbbl.no/heis>.

Et annet resultat av FOU prosjektet, var studietur til Finland høsten 2014 hvor NBBL

HEIS MONTERT I BORETTSLAG I 2014



35

borettslag
installerte heiser
i 2014

var tilrettelegger. Flere boligbyggelag, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Husbanken, NAV og kommuner deltok for å lære, og for å utveksle erfaringer.

Parallelt med FOU-prosjektet har NBBL jobbet interessepolitisk for å sikre best mulig rammebetingelser for boligselskap som ønsker heis. Arbeidet har handlet om å sikre Husbankens gode tilskuddsrammer til heissatsing, og at heistilskuddet skulle bli overførbart fra et år til et annet, noe som nå er vedtatt. Også i 2015 er Husbanken gitt i oppdrag å prioritere tilskudd til heis.

1 Heis: Heis er et gode alle kan ha nytte av.

2 Sunde-krossen borettslag. Sunde-krossen borettslag i Stavanger installerte heis for å bli mer tilgjengelig.

3 Heisbrosjyren. Heisbrosjyren er en inspirasjonskilde for borettslag når det gjelder etterinstallasjon av heis, samtidig som den gir svært mye nyttig og praktisk informasjon.

1 MIKKEL MOXNESS

2 MINNA ANNELI SUOJOKI

OMSORGSBOLIGER I REGI AV BOLIGBYGGELAG

NBBL har kartlagt hvilke erfaringer boligbyggelag og kommuner har hatt med omsorgsboliger. Resultatet av kartleggingen kan benyttes som et utgangspunkt for boligbyggelagenes videre satsing på boliger for eldre – inkludert trygghetsboliger og omsorgsboliger.

I 2014 avsluttet NBBL FOU-prosjektet «kartlegging av erfaringene med omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag». Prosjektet var finansiert av Husbanken, og baserte seg på to undersøkelser.

Den første delen var NBBLs spørreundersøkelse blant boligbyggelag. Hensikten var

å skaffe oversikt over omsorgsboligene som forvaltes av boligbyggelagene i dag. I tillegg utarbeidet NBBL statistikk over bygging av omsorgsboliger.

Den andre delen sto Sintef for. De gjennomførte intervjuer i utvalgte boligbyggelag, kommuner og omsorgsboligprosjekt for å

utdype erfaringene med omsorgsboliger i boligbyggelagsregi. Sintef ble spesielt bedt om å vurdere kontakten mellom boligbyggelag og kommune og hvordan den fungerte. De skulle vurdere også hvordan omsorgsborettslagene fungerer i dag.

ERFARINGER MED OMSORGSBOLIGER BYGD I REGI AV BOLIGBYGGELAG

- 5.795 omsorgsboliger i totalt 321 prosjekter
- 41 av 100 boligbyggelag (i 2001) har bygd omsorgsboliger
- De fleste omsorgsprosjektene ble bygd som borettslag
- I dag forvalter boligbyggelagene vel 7.000 omsorgsboliger



KARTLEGGING AV OMSORGSBOLIGER I BOLIGBYGGELAG (SINTEF)

- Omsorgsboligene blir brukt i tråd med intensjonene
- Samarbeid mellom kommuner og boligbyggelag om tildeling fungerer i hovedsak godt
- Tilskuddsordningen ga muligheter for å finansiere kvaliteter som fellesareal og areal til tjenestebase
- Med TEK 10 og nye krav til tilgjengelighet, er en del av behovene nå endret



I desember 2014 ble Sintef rapporten «omsorgsboliger bygd i regi av boligbyggelag – kartlegging og erfaringer» utgitt. Rapport 26 kan lastes ned på www.sintefbok.no

Bolig- og byutvikling: Vil nye statlige planretningslinjer utgjøre en forskjell?

Med 120 deltagere i salen, arrangerte NBBL frokostmøte 27. november, denne gang i Flagstad salen på Hotell Opera. Tema var bolig-og byutvikling, spesielt sett i sammenheng med nye statlige planretningslinjer for en samordnet bolig,- areal,- og

transportplanlegging. Thor Eek innledet med spørsmålet om vi trenger en sterkere statlig styring for å få fortgang i boligbyggingen. Martine Aurdal ledet oss igjennom resten av møtet og den politiske paneldebatten.



”

Vi trenger en sterkere statlig styring for å få fortgang i boligbyggingen.

THOR EEK, adm. direktør i NBBL



- 1 Dokk Holm:** «Lag en byplan som er attraktiv og robust. Sett av arealer til grøntområder. Lag statlige retningslinjer, bevilg penger. Men for all del: bygg by!», oppfordret Erling Dokk Holm i sitt innlegg. **2 Paneldebatt deltakere:** Mudassar Kapur (H), Jan Böhler (AP), Bård Vegar Solhjell (SV) og Ola Elvestuen (V) deltok i paneldebatten. «Planretningslinjene burde vært mer forpliktende for staten, det er staten som er dårlige», sa Ola Elvestuen. Jan Böhler skulle ønske vi hadde vært mye bedre med statlig finansiering av infrastruktur. **3 Eek, Solhjell og Elvestuen:** Thor Eek, Bård Vegar Solhjell og Ola Elvestuen fortsetter diskusjonen etter at debatten er avsluttet.

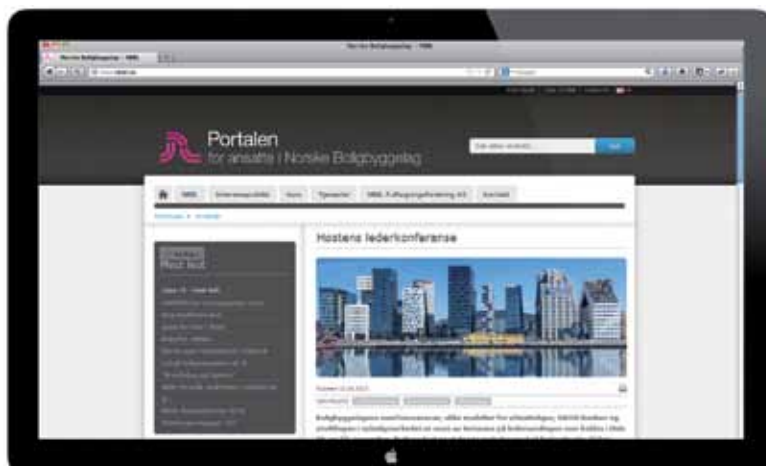
NBBL på nett

KONTAKT MED BOLIGBYGGELAGENE

www.nbbl.no/portalen er NBBLs interne nettside for ansatte i Norske Boligbyggelag. Her legges det ut saker som er relevante for boligbyggelagene. Nettstedet ble evaluert ved en spørreundersøkelse til alle brukere høsten 2014, med mål om å gjøre siden enda bedre. Det sendes ut ukentlige ukebrev fra portalen til alle brukere av siden.

ANTALL BRUKERE PÅ PORTALEN

1165

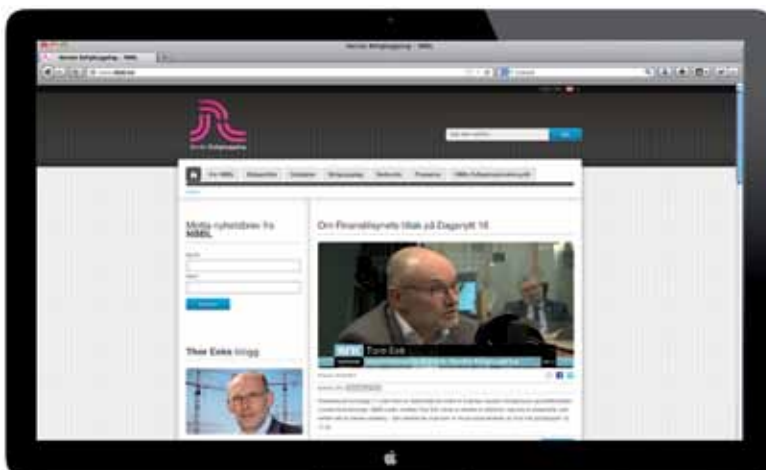


KONTAKT MED ANDRE

www.nbbl.no er vår hjemmeside hvor vi synliggjør vår politikk, boligpolitiske saker og informasjon om oss for andre. Det sendes ut månedlige nyhetsbrev fra nettsiden som alle kan melde seg på for å få.

ANTALL BESØK PÅ NBBL.NO

105 172



KONTAKT PÅ SOSIALE MEDIER



NBBL på Facebook: www.facebook.com/NBBLno



NBBL på Twitter: <https://twitter.com/NBBLno>

ANTALL FØLGERE PÅ TWITTER



1319



Organisasjonsarbeid

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 og bidrar til at boligbyggelagene vedlikeholder et høyt faglig nivå med mulighet for utvikling. Kurs- og kompetansevirksomheten, NBBLs netthandel og NBBLs advokatkontor er viktig i dette arbeidet.

NBBLs ADVOKATKONTOR

” Vi har prioritert arbeidet med å effektivisere plan og byggereglene, endret eierseksjonslov, endringer tomtefesteloven og MVA-fritaket.

HENNING LAURIDSEN, avdelingsdirektør for organisasjon og kompetanseutvikling

- 2014 var et aktivt og produktivt år for NBBLs advokatkontor, oppsummerer avdelingsdirektør Henning Lauridsen. Interessepolitisk er det særlig noen områder som har vært viktige for boligbyggelagene.

- Vi har prioritert arbeidet med å effektivisere plan og byggereglene, forslagene til endringer i eierseksjonsloven og tomtefesteloven, samt spørsmålet om opphevelser av MVA-unntaket, sier Lauridsen.

Det betyr at advokatene alene, og i samarbeid med resten av fagmiljøet i NBBL, har svart på høringer, hatt møter med stortingspolitikere og samarbeidet med andre organisasjoner for å oppnå felles

interesser. Advokatene er naturlig nok spesialister på NBBLs kjerneområder, og målet er å yte god, effektiv og løsningsorientert bistand til boligbyggelagene.

- Vi har bistått i alt fra trivielle krangler om felleskostnader til store og kompliserte utbyggingsprosjekter med mange involverte, forklarer lederen for NBBLs advokatkontor. NBBL advokatenes bistand kan grovt sett deles i tre kategorier: boligbyggelagenes egen drift, forvaltning av borettslag og sameier, og bistand i forbindelse med boligbyggelagenes bygging av nye boligselskaper.

Etterspurte foredragsholdere

Opplæring av tillitsvalgte i borettslag og sameier er også en viktig del av advokatenes virksomhet. I 2014 holdt advokatene foredrag på 20 konferanser for boligbyggelagenes tillitsvalgte. De er etterspurte foredragsholdere som synes det er givende å møte representanter fra borettslag og sameier.

- Vårt mål er å bidra til at de tillitsvalgte får oppdatert sin kunnskap og blir bedre kvalifisert til å gjøre en god jobb i sitt borettslag eller sameie, avslutter Henning Lauridsen, avdelingsdirektør og leder for NBBLs advokatkontor.



Advokatkontoret er eksperter på lovverket for boligbyggelag og borettslag.



I saken om å påvirke utfallet av tomtefesteloven, samarbeidet NBBL med med Tomtefesteforbundet, Norges Hytteforbund, og Boligmentoren (tidligere Norges Huseierforbund).



Vårt mål er å bidra til at de tillitsvalgte får oppdatert sin kunnskap og blir bedre kvalifisert til å gjøre en god jobb i sitt borettslag eller sameie

HENNING LAURIDSEN, avdelingsdirektør for organisasjon og kompetanseutvikling



NBBLs advokater: NBBLs advokater er opptatt av å gjøre en best mulig jobb for boligbyggelagene. Det betyr å bidra til at saker blir løst, ikke sette fingeren på problemer. Fra venstre Line C.B. Bjerkek, Henning Lauridsen og Finn Stormfelt.

 NYEBILDER.NO

NBBLS ADVOKATKONTOR



- Er spesialister på bolig- og eiendomsrett og boligbyggelagsrelatert jus
- Er rådgivere for boligbyggelagene i forbindelse med oppfølging av forvaltede boligselskaper, ved utvikling og oppfølging av nyboligprosjekter og omsetting av eiendom
- Bistår boligbyggelagene i forbindelse med samarbeid og fusjoner
- Har en viktig rolle i NBBLs interessepolitiske arbeid
- Har utarbeidet over 100 standarddokumenter til bruk for boligbyggelag og boligselskap

SEKSJON FOR KOMPETANSEUTVIKLING



Vi skaper arenaer som gir ansatte i boligbyggelagene målrettet opplæring og gode møteplasser.

HELLE WIBERG, leder av seksjon for kompetanseutvikling

Seksjon for kompetanseutvikling samler kollegaer fra boligbyggelagene til kurs og konferanser. Slike møteplasser gir de ansatte i boligbyggelagene en felles arena for faglig utvikling, nettverks

bygging og påfyll av kunnskap. I 2014 var det over 800 personer som deltok på 22 forskjellige NBBL-arrangementer. Til sammen ble det arrangert 1635 kursdager.



22

kurs, konferanser
og studieturer

800

deltakere på kurs, konferanser,
studieturer og andre arrangementer

Kompetanseseksjonen

Vi har god kontakt med boligbyggelagene for å kunne tilby relevant påfyll av kompetanse, forteller Helle Wiberg. Sammen med meg har Øystein Wee, som er rådgiver i seksjon for kompetanseutvikling, hatt ansvar for NBBLs kurs og konferanser i 2014, og Liv Karlsen er kurssekretær som holder i de praktiske trådene, tilføyer hun.

NYEBILDER.NO

NBBLs KURS OG KONFERANSER HAR STOR SPENNVIDDE

- **Faglige kurs** gir ny kunnskap om boligjus, økonomi og regnskap, kunderelasjoner, HMS, byggejus og om drift av borettslag. Etterutdanning for autoriserte regnskapsførere er det største enkeltstående tiltaket.
- **Fagforum** arrangeres for deltakere med felles faglige utfordringer på jobben, og her er diskusjoner og nettverksbygging viktig. I 2014 ble det gjennomført forvaltningsforum og teknisk forum.
- **Lederutviklingsprogram** ble i 2014 arrangert for fjerde gang i samarbeid med Nordnorsk lederutvikling
- **NBBLs** landsmøte, lederkonferanser, NBBLs boligpolitiske konferanse og NBBLs frokostmøte gjennomføres som del av seksjonens ansvar.



KUNNSKAPSDILING OVER LANDEGRENSENE

Studiebesøk fra Estland

NBBL har hatt besøk av boligkooperasjonen i Estland som ledd i kunnskaps- og kulturutveksling mellom Ekyl og NBBL med støtte fra NORPLUS. Estlenderne ankom i mai, og kompetanseseksjonen planla en uke der deltakerne fra Ekyl fikk innføring i norsk boligsamvirke, norske byggeregler og tilskuddsordninger, og de fikk se ulike boligprosjekter.

Heis i Finland

I desember tilrettela kompetanseseksjonen studietur til Helsinki. Deltakere fra departementene, Husbanken, NAV, boligbyggelagene og NBBL studerte ulike løsninger for etterinstallasjon av heis.



Studiebesøk fra Estland

Delegasjonen fra Estland besøkte direktoratet for byggkvalitet i Oslo og Husbanken i Drammen. I tillegg var de gjester hos Usbl og OBOS. Her har de en pause utenfor Husbankens lokaler i Drammen.

 NBBL

NETTBUTIKKEN

Borettslag og sameier har behov for verktøy for å sikre god drift. Nettbutikken er en god hjelp når de ansvarlige for HMS-arbeid og drift av boligselskapene er på leting etter systemer for internkontroll. Det tilbys ulike løsninger, og disse produktene er blant de mest populære i Nettbutikken. I 2014 ble heftene Bo i borettslag

og Bo i sameie lansert. Bo i borettslag kom tidlig på året, og første opplag på 5 000 eksemplarer er nesten utsolgt. Bo i sameie kom ut senere på året og er utviklet for å gi informasjon til dem som bor i boligsameier.



NBBL Fulltegningsforsikring AS

Et solid selskap for usikre tider – 20 år i det norske boligmarkedet

Etter et urolig boligmarkedet siste halvår i 2013, bedret boligmarkedet seg betydelig gjennom hele 2014. Ytterligere renten nedgang til rekordlave nivåer har bidratt positivt til boligmarkedet.

Ingen vet hvordan boligprisene vil utvikle seg fremover, men historien om boligpriser i Norge de siste 200 årene, viser at de i perioder faller 30-40 prosent. Alle slike kriser har kommet etter flere år med kraftig boligprisvekst.

Dersom boligprisene faller, har utbyggere som forsikrer prosjektet med fulltegningsforsikring en sikkerhet for inntektssiden i prosjektet, og de kan sove godt om natten. Den viktigste årsaken til at våre kunder velger å forsikre sine prosjekter er derimot at forhåndssalgskravet er under 40 prosent, og at man kan selge boligene til markedspris. Med lavere krav til

forhåndssalg kan utbygger ta mer riktig markedspris for boligene, man er ikke avhengig av å selge så mye før byggestart.

I 2014 endret vi litt på prisstrukturen for fulltegningsforsikring. Forsikringspremien kan nå komme helt ned i 1 prosent mot at utbygger tar en høyere egenrisiko (egenandel). Dette har vært en populær endring, spesielt for de som har stor tro på prosjektet sitt, men som ønsker alle fordelene med lavt forhåndssalg. Siden oppstarten i 1994, har selskapet forsikret 436 prosjekter med 12 429 boliger til en salgspris av 25 milliarder kroner. Bygglånsbanker har ikke tapt en eneste krone på noen av disse prosjektene. Selskapet har bygget opp kapital de siste årene og er et solid selskap. I 2015 ligger det an til en god vekst i porteføljen med ca. 1 000 forsikrede boliger.

NBBL Fulltegningsforsikring opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer prosjekter, enten de er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier.



Arne Vinorum, adm. direktør i NBBL Fulltegningsforsikring AS

 NYEBILDER.NO

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 forsikrer per i dag over 2 900 borettslag med til sammen 92 000 boliger.

Ved omsetning av borettslagsbolig plikter eiendomsmegler å opplyse om borettslaget er med i en sikringsordning og hvem som er tilbyder. Borettslagenes Sikringsordning AS sikrer over en tredel av alle borettslagsboligene i Norge.



Stadionsvingen borettslag i Skien bruker Sikringsordningen

 SKIEN BOLIGBYGGELAG

Internasjonalt boligsamarbeid

Gjennom medlemskap i internasjonale organisasjoner bidrar NBBL til å sette boligsak og samvirke på den politiske dagsorden både nasjonalt og internasjonalt. Samarbeidet fremmer kontakt, utveksling av erfaringer og samordning av felles interesser mellom organisasjonene



Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisasjoner (NBO)

NBBL er medlem av den nordiske interesseorganisasjonen NBO Housing Nordic (NBO), en ideell organisasjon som ble etablert i 1950. Formålet med NBO er å fremme kontakt og erfaringsutveksling mellom medlemsorganisasjonene. 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 Sverige, Danmark, Finland, Island og Norge. Adm. direktør Thor Eek i NBBL er nestleder i NBOs styre, og NBBLs styreleder Svein Dalsbø er styremedlem.

www.nbo.nu



International Co-operative Alliance

Samvirkeorganisasjoner over hele verden er medlem av International Co-operative Alliance. Alliansen ble grunnlagt i 1895 og har nå 262 medlemsorganisasjoner fra 100 land. 1 milliard mennesker over hele verden er medlem i et samvirke.

www.ica.coop



Co-operative Housing

Co-operative Housing International er en sektororganisasjon under International Co-operative Alliance. Housing fremmer den kooperative boligsektoren globalt og arbeider for medlemmenes felles interesser. Thor Eek, adm. direktør i NBBL, er medlem av styret i Co-operative Housing International.

www.housinginternational.coop



Cooperatives Europe

Cooperatives Europe er kontoret til den europeiske delen av International Co-operative Alliance og skal fremme samarbeid mellom samvirker i Europa. Cooperatives Europe samler 82 kooperative organisasjoner fra 33 land og representerer 123 millioner individuelle medlemmer. De eier 160.000 co-operative virksomheter og gir arbeidsplasser til 5,4 millioner europeiske borgere.

www.coopseurope.coop



Housing Europe

NBBL er tilsluttet paraplyorganisasjonen Housing Europe som ble etablert i 1988. Housing Europe er et nettverk av 42 regionale og nasjonale sammenslutninger. Til sammen representerer disse over 41 000 offentlige, frivillige og kooperative boligsammenslutninger, og de forvalter over 25 millioner boliger i 22 europeiske land. Medlemsorganisasjonene i Housing Europe representerer 12 prosent av den totale boligmassen i EU.

www.housingeurope.eu



Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tlf: 22 40 38 50

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

[@NBBLno](https://twitter.com/NBBLno)
facebook.com/NBBLno



47

BOLIGBYGGELAG



925 000

MEDLEMMER



10 000

BOLIGSELSKAP

