

Boligpolitisk program



Bærekraftig boligpolitikk for mennesket,
økonomien og klima

Om NBBL

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. Vi jobber med å påvirke myndighetene til å føre en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Sammen med våre 41 medlemslag utgjør vi Norske Boligbyggelag. Boligbyggelagene har 1.135.000 medlemmer og forvalter omlag 570.000 boliger i over 14.700 boligselskap over hele landet. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, boligselskap og beboere. Vi bistår boligbyggelagene med rådgivning, opplæring og utvikling, og har som ambisjon å være ett av Norges ledende kompetansesentre på boligrelaterte spørsmål.

Boligpolitiske mål

Flere må få muligheten til å eie en bolig. Boligpolitikken må sikre at folk kan bo i en god bolig i et godt bomiljø. Det må derfor bygges et tilstrekkelig antall boliger i hele landet som bidrar til et sunt prisnivå, og tilbudet av boliger for alle livsfaser må dekke etterspørselen. Det er et stort potensiale i boligmassen for klima- og energigevinster og realisering av «det grønne skiftet» som alle må få bidra til.

Fire boligpolitiske utfordringer:

- Høy prisvekst truer eierlinja som igjen bidrar til økte formuesforskjeller.
- Det bygges for lite til å stagge boligprisveksten.
- Boligmassen er ikke tilpasset eldrebølgen.
- Det er et stort urealisert grønt potensiale i boligmassen.

Bærekraftig boligpolitikk i hele landet

Boligpolitikken må høyere opp på den politiske dagsorden og virkemidlene må tilpasses lokale forhold.

Det må bygges nok boliger til å møte framtidens behov. I pressområder har lav boligbygging over tid bidratt til så høy boligprisvekst at det skaper økonomiske og sosiale utfordringer. I distriktene er byggekostnadene flere steder høyere enn salgsverdien. Virkemidler som legger til rette for økt boligbygging er det viktigste boligpolitiske tiltaket for å møte disse utfordringene.

NBBL mener:

- Kommunene er den viktigste myndighetsaktøren for boligbyggingen. De må regulere flere boliger og gjøre flere tomter byggeklare.
- Flaskehalser som reduserer tempoet i boligbyggingen må minimeres.
- Det er behov for stimulanse som reduserer økonomisk risiko i byggeprosjekter i distriktene der byggekostnadene er høyere enn boligverdien.
- Framtidsrettet oppgradering av eksisterende boliger vil øke tilbudet av gode boliger for både yngre og eldre, samtidig som det vil stimulere til ny og økt næringsvirksomhet.
- Husbanken er statens viktigste boligpolitiske verktøy. Husbanken må styrkes for å forebygge vanskeligstilte på boligmarkedet og bidra til sosial utjevning, slik at eierlinja kan videreføres.

Skape trygghet ved at flest mulig eier egen bolig

Eierlinja må styrkes for at flere kan få eie sitt eget hjem. Da må også alternative etablerermodeller som «leie-til-eie»- og boligkjøpsløsninger sikres bedre rammevilkår.

Eierandelen blant lavinntektsgrupper har gått betydelig ned. Den boligsosiale hovedutfordringen er å gi flere muligheten til å eie egen bolig. Boligbyggelagens boligetableringsmodeller for unge voksne og folk i livsfaseutfordringer gjør det lettere å kjøpe egen bolig. Dette, sammen med tilpasninger av regelverk for sparing og skatt, vil gjøre flere til eiere av egen bolig.

NBBL mener:

- Boligbyggingen må være høy og boligprisutviklingen moderat for at åtte av ti også fremover fortsatt kan eie egen bolig.
- Flere vanlige lønnstakere i ordinære jobber bør kunne kjøpe egen bolig, og dra fordel av boligbeskatningen. Det er et bedre alternativ enn alternativ boligsektor der du kan bli innelåst i en bolig med prisregulert boligprisvekst.
- Unge med betalingsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital må få startlån fra Husbanken.
- Boligbyggelagens boligetableringsmodeller for unge voksne og folk i livsfaseutfordringer må ha forutsigbare rammebetingelser, og det må åpnes for finansiering gjennom Husbanken.
- Sparebeløpet i BSU-ordningen må økes.
- Kravet til egenkapital bør være ti prosent når du kjøper din første bolig.
- Egenkapitalkravet til sekundærboliger bør opp, og sekundærbolig bør skattlegges mer.
- Legge bedre til rette for en mer profesjonelle og seriøs utleiesektor gjennom reguleringer. Lover og regler for utleie må være forutsigbare og ivareta både leietaker og utleier.
- Husbanken må finansiere utleieboliger til bredere grupper enn de aller mest vanskeligstilte på boligmarkedet.



Smidigere regelverk og raskere behandling

Kommunal planlegging og byggesaksbehandling går for sakte – spesielt i pressområder. Regelverk og lover må forenkles og saksbehandlingen må gå smidigere.

Statlige og kommunale myndigheter må forenkle regelverk og redusere behandlingstiden i reguleringsprosesser. Det vil også bidra til å redusere bygge- og tomtekostnadene som har vokst langt mer enn ordinær prisvekst. Å bygge ut infrastruktur er god boligpolitikk og regelverket må stimulere til et smidigere løp. Da bygger man bo- og arbeidsmarkedsregionen.

NBBL mener:

- Det er behov for en gjennomgang og opprydding av lover, retningslinjer og veiledning slik at boligbygging prioriteres i sterkere grad enn i dag.
- Ved oppdatering av teknisk forskrift (TEK) må effektene på kostnad/prisøkning vurderes, samtidig som man ser på muligheter for effektivisering/forenklinger slik at man sikrer en kostnadseffektiv boligproduksjon.
- Det bør bare være mulig å fremme innsigelse i spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning. Uttale- og innsigelsesrett (sektormyndigheter) må ha samme tidsfrister i planbehandlingen, og antallet sektormyndigheter med innsigelsesadgang må ned.
- Det bør etableres en «fast-track» for erfarne og (pre)kvalifiserte plansøkere. Konsentrert bebyggelse – som blokker og rekkehus – nær kollektivknutepunkt og «grønne prosjekter», bør prioriteres.
- Privat utbygging av infrastruktur må likebehandles offentlige prosjekter f.eks. når det gjelder betaling av MVA.
- Husbanken må gis en viktig rolle i å finansiere boliger der markedet ikke løser boligutfordringene. Det gjelder blant annet boliger i distriktene og boliger til grupper det er spesielt behov for, som unge og eldre. Husbankens lånevilkår er for lite fleksible.

Boligpolitikk er omsorgspolitik og eldrepolitikk

Folks boligbehov endres når vi blir eldre. Det skaper et stort behov for egnede boliger for denne aldersgruppen. Både nye boliger, men også oppgradering av eksisterende boliger.

Boligpolitikk er også eldrepolitikk og omsorgspolitik. Trygghetsboliger er et boligtilbud til de som er for friske for et institusjonstilbud, men som ikke kan bli boende i egen bolig eller har mulighet til å flytte til en annen egnet bolig. Heis i eksisterende lavblokker utvider tilbudet av boliger egnet for eldre. Det er bra for beboerne som slipper å flytte og lønnsomt for samfunnet.

NBBL mener:

- Investeringsstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger med heldøgns omsorg må utvides til å omfatte Trygghetsboliger.
- Tilskudd til etterinstallasjon av heis i eldre lavblokker må økes.
- Det må bygges flere nye boliger egnet for eldre.
- Eksisterende boliger må oppgraderes til egnede boliger for eldre.
- Økt bruk av moderne omsorgsteknologi vil gjøre flere eksisterende boliger bedre egnet som eldreboliger.
- Der markedet svikter, må Husbanken tilby nødvendige virkemidler.
- Det er behov for større fleksibilitet i rente- og tilbakebetalingsvilkårene i Husbanken.

Bærekraftig oppgradering av boliger

Oppgradering av eksisterende bebyggelse kan gi betydelig lavere energibruk og redusere utslipp av klimagasser. Da må Enova-virkemidlene styrkes og spisses til boligselskaper.

Økt tilgjengelighet, energieffektivisering og redusert nybyggingsbehov kan bli virkelighet ved et godt samarbeid mellom norske boligeiere og myndighetene. Energiltak i eksisterende bygningsmasse skaper flere jobber per investert krone enn noe annet. Enova må prioritere borettslag og sameier for å lykkes med bærekraftig oppgradering av eksisterende boliger.

NBBL mener:

- Husbanken må gis en større og koordinerende rolle i forbindelse med bærekraftig oppgradering.
- Tilskudd til tilstandsvurdering stimulerer ambisiøs oppgradering. Andel av kostnadene må økes til 70 prosent, og sees i sammenheng med ny energimerkeordning for konsentrert bebyggelse.
- Enova-virkemidler for boligsektoren må styrkes, spesielt mot borettslag og sameier
- Borettslag og sameier må bli en egen målgruppe i Enova.
- Borettslag og sameier må inkluderes i Enova-tilskuddet som i dag gjelder private eiere.

Klima-, miljø- og energiutfordringer der folk bor sammen

Når folk bor sammen i borettslag og sameier må tunge investeringsbeslutninger tas sammen. Det er krevende å ta store beslutninger som er lønnsomme for den enkelte på lang sikt, selv om det er lønnsomt for samfunnet på kort sikt. Rammevilkårene må legges til rette for at denne gruppen kan bidra til å løse Norges klima-, miljø- og energiutfordringer.

NBBL mener:

- Borettslag og sameier må unntas plikten til å betale nettleie og el-avgift for egenprodusert strøm
- Forslaget om nye nettariffer undergraver lønnsomheten ved lokal energiproduksjon, motvirker oppgradering av eksisterende boliger og bidrar ikke til ENØK som kutter klimautslipp.
- Husbanken må tilby bedre vilkår til «grønne prosjekter» i borettslag og sameier
- Det bør lønne seg å bo konsentrert nært kollektivknutepunkt – det er bærekraftig.
- Prisen for de kommunale tjenestene til ulike boligtyper og områder må i større grad gjenspeile kostnadene ved å levere disse.
- Dokumentavgift for «delvis riving» må likestilles med fullstendig riving slik at CO2-utslipp går ned.





Tlf.: 22 40 38 50

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