

Notat

Til: Kommunal- og forvaltningskomiteén
Kopi:
Fra: NBBL v/adm.dir. Bård Folke Fredriksen
Dato: 20. oktober 2023

Innspill til behandlingen av statsbudsjettet 2024 - fra NBBL

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har 1 231 000 medlemmer og forvalter 608 000 boliger i over 15 800 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2022.

Antall igangsettinger av nye boliger har falt kraftig så langt i år, og ligger an til å bli betraktelig lavere enn det estimerte boligbehovet. Dette blir trolig også tilfelle til neste år. Antall igangsettingstillatelser kan anslås å ende på om lag 21 000- til 22 000 boliger. Prognosesenteret har estimert et årlig boligbehov på ca. 30 000 boliger. Fall i boligbyggingen vil medføre boligknapphet – særlig i pressområder – noe som kan gjøre det enda vanskeligere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet.

For at boligbyggingen igjen kan gjenopptas når markedssituasjonen tilsier det, er det nødvendig at det er tilgjengelig og kompetent arbeidskraft i bransjen. Derfor mener NBBL det er viktig at frigjort kapasitet settes i arbeid. Dette kan gjøres ved å legge til rette for bygging og oppgradering av boliger der markedet ikke fungerer, som boliger for spesielle grupper, boliger i distriktene og eldre blokker med stort oppgraderingsbehov. Spesielt gjelder dette bruk av Husbanken og Enova.

NBBL ber Kommunal- og forvaltningskomiteen i sin budsjettbehandling bidra til at kapasiteten i bygge- og anleggsbransjen ikke bygges ned for mye, og at unge personer muligheter for å kjøpe sin første bolig ikke forverres.

Husbanken - fortsatt statens viktigste boligpolitiske virkemiddel

Husbankens rolle er svekket over tid. Dens oppgave nå er først og fremst å sikre boliger til de aller mest vanskeligstilte. Det er et for begrenset mandat i forhold til behovet. Uten boligpolitiske virkemidler er det krevende å løse mange av utfordringene i boligsektoren. Det er spesielt viktig i dagens vanskelige situasjon for byggebransjen at Husbanken brukes aktivt.

Nye boligkjøpsmodeller som leie til eie, deleie osv. kan gjøre det lettere å komme inn på boligmarkedet. Mange har behov for gode utleieboliger med stabil og forutsigbar husleie. Det er også på høy tid å sette i gang ordningen med trygghetsboliger, jf. NBBLs innspill til Helse- og omsorgskomiteen. Oppgradering av eksisterende boliger til framtidens behov når det gjelder energieffektivitet og tilgjengelighet, er heller ikke gjennomførbart i eldre blokkbebyggelse uten økonomiske virkemidler.

NBBLs forslag:

Komiteen må sørge for at forutsetningene er til stede for et stabilt bolig- og byggemarked ved økt satsing på Husbanken. Husbankens låneramme bør økes til 29 mrd. kroner, og tilbakebetalingsvilkårene bør gjøres mer fleksible i forhold til avdragsfrihet og nedbetalingstid.

Utvidelse av startlånordningen til å omfatte ungdom med betjeningsevne, men uten mulighet til å spare opp tilstrekkelig egenkapital

NBBL foreslår derfor at det innføres en ny startlånordning for ungdom i etableringsfasen under 35 år. Innretningen foreslås i hovedsak som ordningen var fram til 2014.

- Målgruppe er ungdom i etableringsfasen under 35 år med forventet varig lave inntekter.
- Startlånet gis som et lån på inntil 15 prosent av boligens kjøpesum, og benyttes til å dekke kravet til 15 prosent «egenkapital» når låntaker søker om finansiering i en ordinær bank.
- Ordningen rettes mot ungdom som har betjeningsevne for boutgiftene, men ikke tilstrekkelig inntekt til å spare opp dagens krav til egenkapital på 15 prosent innen «rimelig tid».

Kommunen må restriktivt sette beløpsgrenser på lånebevisene for å begrense påvirkningen på boligprisene.

NBBLs forslag:

Innenfor Husbank-rammen, som vi foreslår til kr. 29 mrd. kroner. settes det av 1 mrd. kr. til startlån for unge. Dette vil finansiere ca. 2 500 lån.

Tilskudd til heis og tilstandsvurdering (kap 581, post 79) og Tilskudd til utleieboliger og forslag med nye boligmodeller (kap 581, post 76)

Tilskudd til heis

Eldre lavblokker kan være gode boliger for eldre og bevegelseshemmede forutsatt at det er heis i bygningen. Heis bidrar til å begrense behovet for omsorgsboliger, og for å sikre at eldre kan bli boene trygt i eget hjem.

Tilskudd til tilstandsvurdering

Tilskuddet var viktig for å bidra til oppgradering av eksisterende boliger i flerbolighus til beste for eldre og for å sikre nødvendig energieffektivisering i eksisterende bygg.

Tilskudd til utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller

Dette tilskuddet er svært viktig for at det blir bygget utleieboliger med god kvalitet. NBBL mener at målgruppen for tilskudd bør utvides for å omfatte flere enn flyktninger.

NBBLs forslag:

Komiteen må sørge for at Husbanktilskuddene videreføres i statsbudsjettet for 2023 på minst samme nivå som i 2022.