



2000-tallet

Skrevet av Tore Johannesen

Innhold

2000: Ungdomsboliger og NOU om nye borettslover	3
2001: Direktørskifte og Erna Solberg blir «boligminister»	7
2002: Høy internasjonal aktivitet og driftsleder Narvestad gjør inntog	11
2003: Storbymelding, dokumentavgift og nye borettslover	17
2004: Rabattseier og strid om boligmelding	20
2005: Norske Boligbyggelag og ny rødgrønn regjering	24
2006: Rekordmange nye borettslag etableres	28
2007: Felles forkjøpsrett og taktskifte i boligmarkedet	31
2008: Finanskrise, fusjoner og nedtur i boligmarkedet	34
2009: Lederskifte, nedbemanning og Framtidsprosjektet 2030	37

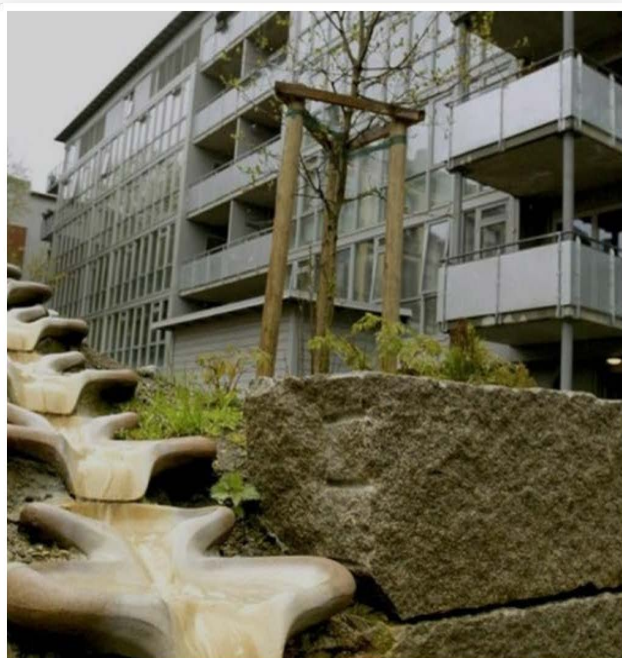
2000 Ungdomsboliger og NOU om nye borettslover

Det er stor boligpolitisk oppmerksomhet rundt framskaffelse av et boligtilbud spesielt myntet på ungdom – både til leie og eie. «Ungdomsboliger er nå vår fremste boligpolitiske sak», sier NBBLs adm. direktør Per Eggum Mauseth.

Stortingets kommunalkomiteé reiser til Tjøme for å få presentert «Tønsberg-modellen» (se også 1999). Tønsberg BBL har nå realisert et lavinnskuddsboligprosjekt til svært lav pris: Leiligheter på 67 kvm til 650 000 kroner. Prosjektet har fått rimelig tomt fra kommunen og 20 prosent tilskudd fra Husbanken. Innskuddet er ikke på mer enn 87 500 kroner, mens 450 000 er lån.

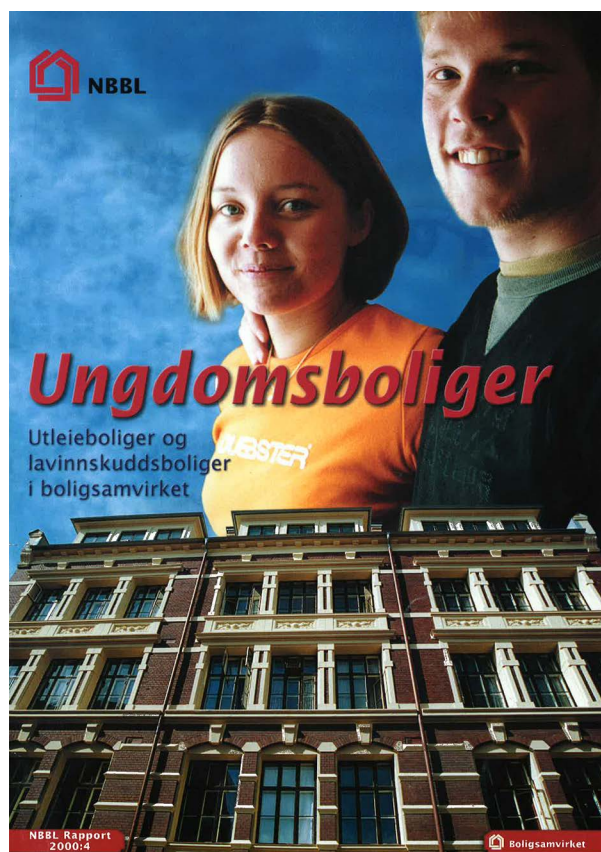
Tønsberg-modellen er basert på en to-etajers trebygning på rimelig tomt og NBBLs vurdering er at dette gir gode løsninger i distriktene, men ikke i de store byene. Mye av det som blir bygd av «rimelige ungdomsboliger» de påfølgende årene, er nettopp slike lave trekonstruksjoner, som i svært liten grad blir realisert sentralt i de større byene. Men i Tromsø blir det realisert et lavinnskudd-prosjekt på 63 boliger i en blokk, med hele 30 prosent tilskudd. Allikevel blir dette adskillig dyrere for boligkjøperne enn det som er tilfelle i Tønsberg og en del andre steder.

NBBL utarbeider heftet «Ungdomsboliger» som presenterer elleve ulike, forholdsvis nye boligprosjekter i regi av boligbyggelag landet rundt; fem er lavinnskuddsprosjekter og seks er utleieprosjekter. Over tid har boligbyggelagene realisert et betydelig antall utleieboliger og forvalter nå totalt 6 000 leiligheter. De fleste av disse er bygd før 1993, mens det er forholdsvis få av nyere dato. Nå er man imidlertid inne i en ny fase med økt interesse for både for utleieboliger og lavinnskuddsboliger (se 1999 og 1990). Dette skyldes både et økt behov på grunn av galopperende boligpriser, men også bedre finansieringsordninger gjennom Husbanken. Boligbyggelagene setter i gang bygging av 300 utleieboliger dette året.



Over: Klosterenga borettslag er en økologisk bygård i Gamlebyen i Oslo som sto innflyttingsklar i 2000. Prosjektet vant NBOs miljøpris. Foto: Usbl

T.h.: Forsiden av NBBLs hefte «Ungdomsboliger» fra 2000.



NBBLs prosjekt i Sør-Afrika har nå pågått i 3-4 år (se 1997), og i februar står det første konkrete resultatet ferdig: Newtown Housing Co-operative i Johannesburg. Dette er Sør-Afrikas – trolig hele Afrikas – første registrerte borettslag, bestående av 351 boliger. Prosjektet er utviklet av NBBLs samarbeidspartner Cope Housing Association, som også mottar en pris som «årets utbygger» i Sør-Afrika. Ved åpningen av boligprosjektet er Sør-Afrikas boligminister, Sankie Mthembu-Mhanyele, til stede. Det er også solid og prominent tilstedeværelse fra Norge: Foruten ambassadør Per Grimstad, er både statsminister Kjell Magne Bondevik og utviklingsminister Hilde Frafjord Johnsen med og kaster glans over åpningen. Til stede er også representanter for en norsk næringslivsdelagasjon, som også er årsaken til at statsministeren er i Sør-Afrika i dette tidsrommet. Boligsamvirket er representert med NBBLs styreleder Tor Holm, samt OBOS-leder Martin Mæland og Kjell Jacobsen – ledere for henholdsvis OBOS og Usbl, og begge med i NBBLs styre. TV 2 er også til stede og lager et større nyhetsinnslag fra arrangementet. I forbindelse med åpningen uttaler COPE-leder Luthando Vutula at: «Går det som jeg ønsker er COPE på størrelse med OBOS om tjue års tid.» Slik skal det dessverre ikke gå (se 2005).



Statsminister Kjell Magne Bondevik (KrF) besøkte åpningen av Sør-Afrikas første formelt registrerte borettslag. Her er han sammen med Sør-Afrikas boligminister, Sankie Mthembu-Mhanyele. Fra BO 2/00.

Sør-Afrika besøket er noe av det siste Bondevik-regjeringen gjør før de går av i mars; nærmest på et symbolsk miljøpolitisk kabinettsspørsmål angående gasskraft. Stoltenberg I overtar og Sylvia Brustad blir ny kommunalminister. Som rykende fersk statsråd uttaler hun til BO at hun ønsker å få til et politisk vendepunkt for boligbyggingen, der markedsløsningene har nådd et metningspunkt. Hun vil ha økt samfunnsmessig styring og gjenreise den sosiale boligbyggingen, blant annet ved å dreie Husbankens midler mer i retning av byene. Hun skryter også av Tønsberg-modellen, som hun synes er veldig god. Etter at Fatma Jynge må gå av som statssekretær pga. personlig rot rundt en byggesøknad, overtar Sverre Bugge denne posisjonen i Kommunaldepartementet. Han kommer fra stilling som direktør i Skedsmo BBL, og har også bakgrunn fra OBOS og NBBLs styre. Sammen med kommunalministeren utarbeider han et 32-punktsprogram: «Veien fram til en solidarisk boligpolitikk», i ettetid ofte omtalt som «Brustad-planen». Planen inneholder 17 konkrete utfordringer til staten og 15 til kommunene.

Kommunalminister Sylvia Brustad besøker også NBBLs landsmøte der hun anklager kommunene for boligpolitisk passivitet. Hun sier også at det må bli slutt på at «etableringslånet er en del av kommunenes hemmelige tjenester» – en formulering som visstnok stammer fra statssekretær Bugge, og som kommer til å bli hyppig brukt i det politiske ordskiftet de kommende par åra.

I forbindelse med behandlingen av stortingsmeldingen «Om boligetablering for ungdom og vanskeligstilte» i 1998, vedtok Stortinget at det skulle settes ned et bredt utvalg for å gå gjennom hele boligpolitikken. Det har tatt tid å få sammensetning av utvalget på plass, men innenfor et svært bredt mandat, starter nå en to år lang utredningsperiode som ender i en NOU i 2002. Utvalget ledes av Kristian Wibe fra Senterpartiet, tidligere ordfører i Steinkjer og leder av det politisk sammensatte regionstyret i Husbanken i Trondheim. Utvalget – som ofte betegnes «Boligkommisjonen» – består av en blanding av politikere og boligfaglige representanter. NBBL er den eneste interesseorganisasjonen som får plass, ved direktør Eggum Mausest. Ved sin sykdom og bortgang ved årsskiftet erstattes han av avdelingsdirektør Tore Johannesen (se 2001).

Enkelte er tidlig ute og uttrykker bekymring for at dette blir en «utsettelseskommissjon», i den forstand at boligpolitikken blir satt på vent til forslagene fra utvalget foreligger (bl.a. Karin Andersen, SV). Utvalgsleder Wibe er raskt ute og kontrær kritikken: «Jeg utelukker ikke at vi kommer med forslag underveis – før vi har lagt fram endelig innstilling.»

I forbindelse med regjeringsskiftet på våren, blir «Boligkommisjonen» supplert med tre nye medlemmer fra Arbeiderpartiet/LO. Representanten fra LOs side er Per Gunnar Olsen, leder av bl.a. LOs boligpolitiske utvalg. I etterkant av at Arbeiderpartiet overtar regjeringsmakten er det også han som fronter LOs nye 12-punktsprogram for en bedre og mer aktiv boligpolitikk. LO har selv kostnadsberegnet de ulike elementene i sitt program til en samlet sum på 2,3 mrd. kroner. LO vil ha økt politisk styring av boligmarkedet, lovpålagte kommunale boligplaner og økt boligbygging, herunder flere utleieboliger og lavinnskuddsboliger. Det siste punktet i programmet lyder: «Boligsamvirket bør igjen gis en større rolle i boligbyggingen og i løsningen av boligsosiale oppgaver.»

Stortinget behandler Bondevik-regjeringens «Utjamningsmelding», som også går under betegnelsen «meldinga om Forskjells-Norge». Den inneholder en god del om boligspørsmål, og NBBL leverer en fyldig høringsuttalelse der det argumenteres mot en for snever boligpolitikk, kun «avgrenset til de som står aller nederst på boligmarkedets rangstige». NBBL etterlyser større balanse mellom etterspørsels- og tilbudsorienterte tiltak og mellom selektive og mer generelt innrettede ordninger.

Profilering og tilstedeværelse på internett har høy prioritet og antall boligbyggelag med egne nettsider passer 40, der omtrent halvparten velger å være en del av fellesløsningen gjennom «boligsamvirket.no» (se 1998). Her legger NBBL ned et betydelig arbeid med å tilrettelegge nettsider for boligbyggelagene med forskjellig behov og ambisjoner. Et behov som er økende hos mange lag, er boligannonsering tilpasset for nett. Denne utviklingen påskyndes ytterligere gjennom etableringen av boligsamvirkets meglerkjede GARANTI (se 1999), som nå er inne i sitt første reelle driftsår. Antall deltakende boligbyggelag øker fra 25 til 33, og kjeden omsetter 4 100 boliger ila året. Kjedenes oppgave er å skape felles markedsføring og merkevarebygging, og målsettingen er å oppnå 80 prosent markedsandel av omsetningen av borettslagsboliger innenfor kjedens deltakende lag.

Det er økende fokus på boligenes tilgjengelighet innenfor boligsamvirket. Med støtte fra Husbanken gjennomfører NBBL en kartlegging av situasjonen i blokk-borettslag. I prosjektrapporten kommer det fram at bare 10 prosent av blokkene har en fullgod heisløsning. Rapporten blir brukt som grunnlag for opptrapping av det interessepolitiske arbeidet rundt rammebetingelser for etterinstallering av heis.

Boligprisveksten roer seg noe ned i forhold til fjoråret, noe som ikke minst skyldes en solid renteøkning på høsten, etterfulgt av prisnedgang. Det kraftige hoppet i folks renteutgifter fører til reaksjoner og debatt, og i fagbevegelsen tas det initiativ til å etablere «Renteaksjonen 2000». Det ropes på større politisk styring og skjerming av folks boliglånsrenter. Avdelingsdirektør i NBBL Tore Johannesen skriver en kronikk Dagbladet med tittelen «Renter og velferd». Der argumenter han for at enten må vi få på plass flere varige buffere knyttet til folks helt nødvendige låneopptak til bolig, eller så må det legges inn økonomiske stimulanser som gjør at langt større andel av folks boliggjeld tas opp i faste lange renter, og slik sett bli mindre sårbare for hopp og sprett i rentenivået.

Etter tre års intenst arbeid avgir Borettslovutvalget sin innstilling (NOU 2000:17). Boligsamvirket har vært representert ved Per Eggum Mauseth og Martin Mæland (se 1997). Utvalget foreslår omfattende endringer, der mye følger som en konsekvens av den markedsretting som boligsamvirket og boligmarkedet har vært gjennom siden 1980-tallet. Men ordningen med to lover – en for boligbyggelag og en for borettslag – foreslås videreført. Sammenslåing til én lov ble også vurdert). Utvalget foreslår derimot endringer på særlig tre hovedområder:

- Styrking av andelseierens forbrukerrettigheter ved kjøp av bolig. Borettslag blir ikke lenger byggherre, kun boligbyggelaget. Det etableres dermed en tydeligere relasjon mellom selger og kjøper av nye boliger, med klarere rettigheter for kjøper. Dessuten blir Avhendingslova gjort gjeldende ved omsetning av brukte borettslagsboliger.
- Leieforholdet mellom andelseier og borettslaget blir borte til fordel for en «boret». Dette tydeliggjør at andelseieren er en boligeier. Andelseier får også en utvidet rett til å leie ut boligen.
- Systemet med uoppsigelig forretningsføreravtaler mellom boligbyggelaget og borettslaget foreslås faset ut. Med to tredjedels flertall skal tilknyttede lag kunne si opp avtalen med boligbyggelaget.

NOUen skal nå ut på en omfattende høringsrunde før de endelige lovvedtakene foretas av Stortinget (se 2003).

NBBL har i en årrekke samarbeidet med Miljøhelsevernet om et prosjekt kalt «Grønne borettslag», som har vært myntet på beboere i borettslag. Organisasjonene går nå inn i et arbeid med å fornye ordningen gjennom utvikling av hjelpeverktøy for styrene i borettslag og sameier som ønsker god miljøstyring i driften av laget. Dette gjøres gjennom å utarbeide handlingsark og utvikling av en sertifiseringsordning som «Grønt borettslag». Målet er å få til redusert energibruk, mindre avfall og reduserte utslipp av miljøfarlige stoffer. Det er Miljøhelsevernet som får rollen som sertifiseringsmyndighet. 20 år senere er denne typen problematikk minst like aktuell – gjerne knyttet til et ønske om økt bærekraft.

2001 Direktørskifte og Erna Solberg blir «boligminister»

Den profilerte frontfiguren til NBBL gjennom en tiårsperiode, Per Eggum Mausest, dør i januar, bare 56 år gammel. Det har gått 23 år siden han først ble ansatt som informasjonssjef i 1977. Han har hatt avbrekk fra sin posisjon i NBBL, både som kommunalråd i Oslo og som møtende vararepresentant på Stortinget. Hans bisettelse er preget av et Vestre krematorium fylt til bristepunktet. Et mangfoldig knippe av toppolitikere og organisasjonsledere setter sitt preg på avskjeden med «PEM», som han ofte ble kalt. «Han var en god venn, rådgiver og støttespiller», sier den sittende «boligministeren» Sylvia Brustad i sin minnetale.

Viseadm. direktør Roy Berg Pedersen konstitueres som leder ved Per Eggum Mausesths bortgang. I NBBLs årshfte karakteriserer han boligsamvirket som «det tredje alternativ i grenselandet mellom offentlig og privat. Vi må fylle det rommet med våre boliger og tjenester», hevder han. En illustrasjon av boligpolitikens betydning tegner han slik: «En god boligpolitikk handler om livskvalitet. Den er på mange måter personalpolitikken i bedriften Norge. Med god boligpolitikk får vi bedre arbeidstakere, mer trivsel og folk lever lenger.»

I sin tid i som leder av NBBL satt Eggum Mausest i en rekke tunge offentlige utredningsutvalg, og satt også en periode i styret for Kommunenes Sentralforbund. Når han dør er han en del av «Boligkommissjonen» (se 1998 og 2000), en plass avdelingsdirektør Tore Johannesen i NBBL nå overtar, bl.a. etter ønske fra Eggum Mausest.

Etter 10 år med ny styrestruktur, vedtar NBBLs landsmøte i Stavanger å redusere antall styremedlemmer fra 17 til 9 medlemmer, og samtidig gå bort fra ordningen med et arbeidsutvalg. TOBB-direktør Tor Holm og OBOS-sjef Martin Møeland gjenvælges som henholdsvis leder og nestleder i NBBLs styre.

NBBLs landsmøte vedtar å dele ut begge årets priser til to borettslag i Bergen: Dokken borettslag tilknyttet BOB, får 300 000 kroner til kunstnerisk utsmykking – en pris som ble opprettet i 1996 i forbindelse med NBBLs 50-årsjubileum. Lyderhorn Borettslag, som består av 507 boliger og er tilknyttet Stor-Bergen BBL, mottar NBBLs miljøpris på 50 000 kroner.

På NBBLs landsmøte retter kommunalminister Brustad kritikk mot kommunenes boligpolitikk, som generelt er for passiv. Særlig retter hun pekefingeren mot mange kommuners lite aktive bruk av Husbankens etableringslån, senere kalt Startlån. Regjeringen har økt bevilgningene til dette formålet vesentlig,



Per Eggum Mausest

Adm. direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Per Eggum Mausest, døde på Ullevål sykehus tirsdag 9. januar, bare litt over 56 år gammel.

Han hadde ved sin død sittet ti år i lederstolen i NBBL. Inntil han ble adm.dir. hadde han vært redaktør og informasjonssjef i NBBL siden 1977. Han kom til NBBL etter fire år som gruppesekretær for SVs stortingsgruppe. Før det var han partisekretær i Sosialistisk Folkeparti (SF) i fire år.

Politikeren

Eggum Mausest hadde gjennom hele sitt voksne liv en rekke politiske verv som folkevalgt. Han møtte første gang i Oslo Bystyre i 1968, satt i en årrekke i formannskapet og var i ti år SVs gruppeleder i Oslo Rådhus. Han var kommunalråd for bolig og byutvikling i perioden 1986-90. Mausest møtte også flere ganger på Stortinget som vararepresentant. I fire år var han nestleder i SV, men forlot partiet i fjor. Ved sin død var han medlem av Arbeiderpartiet.

Tillitsmannen

Per Eggum Mausest satt lenge i styret for Kommunenes Sentralforbund (KS) og ble oppnevnt i flere tunge offentlige utredningsutvalg. Ved sin bortgang var han med i det regjeringsoppnevnte Boligutvalget som ved slutten av dette året skal legge fram en langtidsplan for norsk boligpolitikk. Han satt også som leder av Samvirkeutvalget i Det Kgl. Selskap for Norges Vel og hadde nettopp takket av etter nesten et tiår som leder for det nordiske boligsamvirkets fellesorgan, NBO.

men opplever ikke at kommunene følger opp i tilstrekkelig grad. «Mange steder treffer jeg ungdom som ikke en gang har hørt om muligheten for etableringslån. Det må bli slutt på at dette lånetilbudet er en del av kommunenes «hemmelige tjenester», uttaler hun.

NBBL er på sin side bekymret for politiske krefter i flere partier som vil gjøre om Husbanken til en «førstehjemsbank». Dette vil ifølge NBBLs landsmøte representere en uheldig vingeklipping av bankens rolle og funksjon. Formidling av lån og tilskudd gjennom Husbanken for å øke tilbudet av gode og varige boliger må ikke svekkes, framholder NBBL.

Omorganisering av statlig virksomhet som Posten, Forsvaret og NSB, gjør at mange tomter skal selges. NBBL er opptatt av at Regjeringen sammen med kommunene og boligbyggelagene tar grep som sikrer at godt egnede tomter sikres til boligformål. NBBL sender et brev til regjeringen om dette, der særlig målet om gode boligløsninger for unge i etableringsfasen trekkes fram.

I september begynner Ralph Norberg som ny adm. direktør i NBBL. Han har lang fartstid i Husbanken som viktigste yrkesmessige bakgrunn, senest som leder av avdelingskontoret i Trondheim helt siden 1984. Som nyslått leder hevder han å ha «klokketro på at nettopp Boligsamvirket best kan løse boligsituasjonen for folk flest».



***Jeg følte meg
tiltrukket av
boligsaken hvis
største fanebærer
er samvirket***



Over: Roy Berg Pedersen ble konstituert som leder av NBBL etter Per Eggum Mauseths bortgang. Bilde fra BO 1/01

Til venstre: Ralph Norberg ble ansatt som ny adm.dir. i NBBL høsten 2001. Bilde fra BO 3/01

I tillegg til boligsamvirket.no lanserer NBBL nå Boligsamvirket.net – en lukket internettløsning for ansatte i boligbyggelagene. Her legger NBBL ut en mengde informasjon som antas å være til nytte for lagene i deres løpende arbeid. Foruten rundskriv, mønsterdokumenter o.l. legges det ut mange boligrelaterte nyhetssaker.

Selskapet BBL Solboliger etableres etter utredninger og drøftinger i ulike fora innenfor boligsamvirket. Formålet med selskapet er å bidra til at medlemmer av boligbyggelagene får et tilbud av gode ferieboliger i Spania til en fornuftig pris. I løpet av året er det hele 50 boligbyggelag som slutter seg til samarbeidsselskapet, som skal medvirke til tomteervervelse og utvikling av boligprosjekter i Spania. Det skal også samordne boligbyggelagenes aktiviteter på området, slik at tilbud om ferieboliger – både til eie og leie – kan distribueres så bredt ut som mulig. I praksis kommer selskapet først og fremst til å kjøpe seg inn i prosjekter som er under utvikling. De første 52 ferieboligene som tilbys boligbyggelagsmedlemmer ligger i Torrevieja i Spania og utgjør omtrent halvparten av boligene i prosjektet. Uavhengig av Solbo, tilbyr også OBOS på samme tid ferieboliger i Spania til sine medlemmer.

Meglerselskapet Garanti som ble etablert i 1999 får stadig flere boligbyggelag med i samarbeidet og har nå 36 lag med. Med nærmere 7 000 boligomsetninger i løpet av året kan selskapets adm. direktør Stein Drogseth konstatere at Garanti har blitt den femte største landsdekkende eiendomsmeglerkjeden.

NBBLs samarbeid med Høgskolen i Oslo om etter- og videreutdanning i «Bomiljøforvaltning» (se 1999) er for alvor kommet i gang, og på våren avslutter de første 18 studentene dette ettårige deltidsstudiet. Husbanken sponser utdanningstilbudet.

NBBL går sammen med Norsk Eiendom og Foreningen Næringseiendom om et prosjekt støttet av Norges Forskningsråd: «Byggherren i fokus». Formålet med prosjektet er primært å frambringe ny kunnskap om den bestående bygningsmassen som grunnlag for en bedre og mer rasjonell bruk av denne. Prosjektet har en tidsramme på fire år, og Norges Forskningsråd går inn med 4,3 mill. kroner.

NBBL er godt i gang med å utvikle et sett av brukerundersøkelser rettet mot boligbyggelagenes kunder og medlemmer, der NBBL utarbeider analyserapporter for lagene. 21 boligbyggelag gjennomfører undersøkelsen «Boligbyggelaget sett med borettslagenes øyne», og 20 lag gjennomfører en undersøkelse rettet mot ikke-boende medlemmer og deres forventninger til sitt medlemskap.

Det er valgkamp og Arbeiderpartiets partileder Thorbjørn Jagland er ute og fremmer radikale politiske synspunkter: «Vi må finne ordninger som gjør at vi får et ikke-markedsstyrt boligmarked», sier han til Aftenposten. I et intervju i BO presiserer han imidlertid at «vi kan ikke avskaffe markedsstyringen, men vi kan skjerme en del av markedet. Vi kan bygge utleieboliger i et så raskt tempo som mulig». Han går inn for en «ungdomsboligpakke» på linje med det som har kommet eldre til gode gjennom den store satsing på omsorgsboliger.

Arbeiderpartiets kortvarige mindretallsregjering (18 mnd. med Stoltenberg 1) får ikke mulighet til å fortsette. Det blir et svært dårlig valg for Arbeiderpartiet og et borgerlig flertall. En ny mindretallsregjering (Bondevik II – H, KrF og V) overtar med Erna Solberg som ny kommunalminister. Hun har ikke samme syn som Jagland på viktigheten av å satse på subsidierte utleieboliger for ungdom.

I et intervju med BO rett etter valget markerer Solberg klar avstand til Ap, Sp og SV i boligpolitikken: Husbanken skal være en førstehjemsbank og sosialhjelpsbank. «Vi skal reformere Husbanken til å bli en slik bank.» Det viktigste offentlige ansvar er ikke subsidier til alle, dvs. generelle virkemidler, men målrettede tiltak til de svakeste, påpeker hun.

Mot slutten av året følger Solberg opp med et tilsvarende synspunkt gjennom et intervju i NRK. Reaksjonene fra NBBL og mange andre aktører i boligsektoren blir sterke. NBBLs nye leder Ralph Norberg påpeker at Husbanken langt på vei allerede er en førstehjemsbank, og at det er viktig å ha en balanse mellom virkemidler rettet mot henholdsvis tilbud og etterspørsel på boligmarkedet. Det er «denne balansen jeg nå frykter at vår nye boligminister er i ferd med å forrykke», sier han i et intervju.

Boligbyggelagene har totalt bygd over 3 000 ikke-kommersielle utleieboliger, i det alt vesentlige myntet på ungdom. Samtidig ønsker NBBL å få mer fart i etableringen av flere lavinnskuddsboliger (se 1990 og 1999). Så langt har Husbanken sett på denne typen borettslag som prøveprosjekter. Som et bidrag for å komme over i en mer ordinær finansieringssituasjon, utarbeider NBBL rapporten «Lavinnskuddsboliger for ungdom», der en rekke spørsmål knyttet til prisregulering, botid og tildelingskriterier blir behandlet. Men med Erna Solberg som ny kommunalminister går imidlertid konseptet med lavinnskuddsboliger vanskelige tider i møte.

Boligbyggelagene opplever også dette året god medlemsvekst, og siden 1997 har antall medlemmer nå økt med nærmere 100 000. Det er fortsatt sterk prisstigning på brukte borettslagsboliger (12,5 prosent i snitt) og høy omsetning. Betydningen av forkjøpsretten er økende: Hele 30 prosent av omsetningene dette året skjer ved bruk av forkjøpsrett.

Bruken av internett som informasjonskanal blir stadig viktigere og stadig flere boligbyggelag oppretter hjemmesider, og antallet passerer nå 60 lag. Omtrent halvparten satser på fellesløsningen gjennom boligsamvirket.no. For NBBL blir dessuten nyhetsproduksjon på nettet stadig viktigere.



«I Svolvær jobber Svolvær Boligbyggelag med å bygge boliger i havna. Boligene blir organisert som et vanlig borettslag, men det er neppe vanlige folk som kommer til å flytte inn i leilighetene.» sto det i BO 5/01. Disse leilighetene hadde nemlig en svært høy prislapp og var «bygd for de rike». De ble bygd i 2001 og sto ferdig i 2002.

2002 Høy internasjonal aktivitet og driftsleder Narvestad gjør inntog



Bondelia borettslag v/GOBB. Foto: NBBLs arkiv

Det offentlig oppnevnte Boligutvalget legger fram sin innstilling i form av en omfattende NOU: «Boligmarkedene og boligpolitikken». På pressekonferansen for framleggelsen av innstillingen, sier utvalgsleder Kristian Wibe (Sp), at utvalget har lagt vekt på at «boligsamvirket har stått sentralt i gjennomføringen av boligpolitikken». Det bør også stå sentralt videre og «være en egnet og foretrukket partner for kommunene», sier han. NBBLs styreleder Tor Holm noterer seg dette i en kommentar til NOUen, men føyer til: «Det er mitt inntrykk at boligbyggelagene ønsker et fortsatt samspill med kommunene, og at ballen – i denne saken – nå ligger på kommunenes banehalvdel.»

Avdelingsdirektør Tore Johannesen i NBBL, som har vært med i utvalget, påpeker på sin side at de har levert en innstilling som representerer et kraftig forsvar for at «vi fortsatt trenger en aktiv generell boligpolitikk». Han sier videre at hele utvalget har vært opptatt av at «det må utvikles sterkere økonomiske insitamenter for at kommunene skal legge til rette for boligbygging».

Kommunalminister Erna Solberg er på sin side langt mindre opptatt av de generelle sidene ved boligpolitikken, og hevder i et intervju med BO at sosial boligbygging er et begrep som hører hjemme på 50-, 60- og 70-tallet. Hun sier videre at hun i tråd med prinsipper som Gro Harlem Brundtland har gått inn for tidligere, vil «vekk fra generell subsidiering gjennom Husbankrenten til målrettede individorienterte ordninger, som blir treffsikre». Det blir derfor langt fra alle innspill i NOUen som Solberg tar med seg videre inn i boligmeldingen som kommer året etter (se 2003).

Men også Erna ønsker seg langt flere utleieboliger – særlig rettet mot folk med sosiale og økonomiske problemer, og flyktninger. Hun er innforstått med at det vil koste mye penger, og føyer

derfor til en treffende erkjennelse med adresse til den boligpolitiske fortida: «Jeg vil ikke love for mye her. Mange har gjort det før meg, og har ikke klart å holde løftene.»

Denne våren kommer også Arbeiderpartiet i opposisjon med boligpolitiske krav som koster. Partiet har hatt et boligutvalg i sving ledet av Karl Eirik Schjøtt-Pedersen, som nå går inn for økte tilskudd til utleieboliger, mer bostøtte til barnefamilier, ny låneordning for kommunale tomtekjøp og økonomisk premiering til kommuner som bygger mye. Prislapp: En halv ekstra boligmilliard som Ap mener må inn på statsbudsjettet for 2003.

Bondevik-regjeringens budsjettforslag for 2003 inneholder ikke påplussinger i denne størrelsesorden. Riktignok satser regjeringen sterkere på startlån gjennom Husbanken, men NBBL er kritisk til en slik dreining i retning av å gjøre Husbanken til en «førstehjemsbank». NBBLs leder Ralph Norberg er opptatt av at boligsektoren trenger Husbanken som en langsiktig og trygg boliginvesteringsbank. NBBL er også sterkt kritisk til at det nærmest blir helt slutt på tilskudd til utleieboliger og lavinnskuddsboliger i regi av boligbyggelag. Nå skal prosjekter rettet mot bostedsløse, flyktninger og andre svake grupper i regi av kommunene gis klar prioritet. I ettertid kan vi konstatere at det under Bondevik II-regjeringen ble foretatt et linjeskifte, særlig med tanke på lavinnskuddsboliger, der det blir satt stopp for prosjekter med tilskudd, mens man fortsatt er positive til lavinnskuddsboliger uten tilskudd.

I tillegg kutter regjeringen i «boligkvalitetstilskuddet» som går til diverse investeringer og tiltak for å utbedre eksisterende boliger. I sum er det derfor lite å glede seg over i Bondevik IIs første «selvstendige» boligbudsjett.

På våren lanserer NRK TV-serien *Borettslaget* med driftsleder Narvestad i hovedrollen, spilt av serieskaper Robert Stoltenberg. Serien blir en voldsom suksess og får Gullrutens pris for beste humorprogram for året. «Tertitten borettslag» er snart på alles lepper, men NBBL er til å begynne med litt nølende til hvordan man skal forholde seg til serien. Er dette bra for borettslagsformens renommé, eller er dette utdriving? Men snart fortaper tvilen seg, og NBBL kommer etter hvert til selv å engasjere Narvestad som underholdningsinnslag på et par av sine arrangementer.

NBBL har gjennom mange år hatt omkring 40 fast ansatte, i tillegg til 15 ansatte i NBBL Økonomiforvaltning. I NBBLs styrende organer og andre NBBL-fora foregår det en løpende diskusjon om hva som skal være NBBLs prioriterte oppgaver og hvordan dette arbeidet skal finansieres? Så er også tilfelle på årets landsmøte der det vedtas at styret må utarbeide en ny analyse og vurdering rundt dette. Ikke minst i noen av de større boligbyggelagene, ligger det mer eller mindre uttalte ønsker om å «stramme opp» NBBL. Relatert til denne typen drøftinger påpeker styreleder Holm at vi må huske å ikke tape hovedformålet av synet: Medlemsnytte i en demokratisk styrt organisasjon.

Gjennomsnittlig totalpris (innskudd + fellesgjeld) på borettslagsboliger passerer for første gang én million. Siden bunnivået ti år tidligere har det vært mer enn en tredobling i nominelle priser. Prisene på borettslagsboliger øker også mer enn snittet for alle boliger, og de minste boligene øker mer i pris enn de større. Bak denne utviklingen finner vi en sentraliseringsbølge, som presser prisen på småboliger i de større byene mest opp – altså typisk borettslagsboliger i blokk. Dette er nok også en utvikling som er med på å forklare en medlemsvekst i boligbyggelagene på over hundre tusen i løpet av en femårsperiode, med 661 000 medlemmer ved utgangen av året.

Nye boliger *kan* også bygges til under millionen: Gjøvik BBL arrangerer i samarbeid med Husbanken en såkalt «fransk anbudskonkurranse» der prisen er satt på forhånd. Oppdraget lyder derfor: Hvem kan bygge de beste 50 boligene for 30 millioner kroner? I løpet av året står Bondelia borettslag

ferdig, organisert som lavinnskuddsboliger med prisregulering. Denne anbudsmetoden ble brukt av Husbanken på et fåtall prøveprosjekter, men fikk aldri noe omfang.

NBBLs prosjekt i Johannesburg i Sør-Afrika (se 1997 og 2000) har nå resultert i syv borettslag med over 700 boliger. Representanter for alle borettslagene er på et samlet besøk i Norge for opplæring. Erfaringene med prosjektet anses som så positive fra sørafrikanske myndigheter, at de ber både om støtte til å bygge opp kompetanse på boligsamvirke og etablering av boligbyggelag i tre andre større byer. NBBL sender flere medarbeidere nedover på kortere opphold, særlig knyttet til overføring av kompetanse på jus og drift av borettslag. Samtidig er det ikke til å legge skjul på at innføring av modellen med borettslag i Sør-Afrika har sine utfordringer. De fleste er vant til å leie bolig, og det er ikke helt lett å få den jevne beboer til å forstå at man nå er deleier med et felles ansvar for drift og økonomi i laget. Roar Wik, som siden 1995 har vært engasjert som rådgiver for Cope og sørafrikanske myndigheter, dør brått på høsten. Utvilsomt et tap for NBBL og Norads evne til å følge opp prosjektet tett.

NBBL er også involvert i prosjekter i Tanzania, Zambia, Mellom-Amerika, Estland (energirehabilitering) og et prosjekt i Nordvest-Russland (primært Murmansk). I «Murmansk-prosjektet» inngår NBBL i et samarbeid med departementet, Husbanken og Finnmark fylkeskommune. Oppgaven består i å bistå lokale krefter med å etablere bærekraftig boligforvaltning i forbindelse med privatisering av offentlig eide leiligheter.

NBBL etablerer en avtale med firmaet MATEK i Estland, med formål om å kunne levere rimelige modulbaserte trehusboliger til aktuelle boligbyggelagsprosjekter. Det tar omtrent ti uker å montere boligene på ferdig grunnmur, og MATEK har allerede levert 3 000 boliger til det skandinaviske markedet. Kvalitetsmessig har også MATEK fått et godt rykte.

NBBLs arbeid med brukerundersøkelser utvides og utvikles videre. NBBL kan tilby en meny av markeds- og kundetilfredshetsundersøkelser til bruk for boligbyggelagene, og en sideambisjon for NBBL er over tid å kunne etablere en (anonymisert) database som kan fungere som «benchmarking» for lagene. Nytt av året er at NBBL inngår en avtale med LO og SAMFO om utvikling og gjennomføring av arbeidsmiljøundersøkelser i boligbyggelagene.

NBBL gir ut heftet «Ny heis i eldre hus» som beskriver prosess og resultater med etterinstallering av heis i tolv borettslag i perioden 1997-2002. Heftet inngår også i et langvarig interessepolitisk arbeid med å få til bedre økonomiske rammebetingelser på området.

NBBL har allerede status som Miljøfyrtårn, men i år får det første borettslaget i landet denne sertifiseringen: Gislemyrveien borettslag i Kristiansand. Det er særlig etableringen av et nytt avansert og miljøvennlig søppelhåndteringssystem som er utløsende for at borettslaget kan smykke seg med et sertifikat. Ordføreren er så begeistret over borettslagets initiativ, at han sørger for en bevilgning på 40 000 kroner til videreutvikling av miljøarbeidet i laget.

Kraftprisene er sterkt stigende og NBBL lanserer et nytt medlemstilbud gjennom Boligsamvirkets Kraftfond. Ordningen er etablert i samarbeid med Fjordkraft og skal via boligbyggelagene gi både boende og ikke-boende gunstig innkjøp av strøm. Ved etableringen er det 15 boligbyggelag som slutter seg til ordningen. Samtidig er det stadig noen borettslag som tar investeringen med å bygge om strømanlegget for å kunne etablere ett felles strøabonnement (se 1999) for hele borettslaget. To lag tilknyttet Skien BBL investerer omkring 300 000 kroner hver til dette, men regner med å ha inntjent beløpet etter 2-3 år gjennom halvering av løpende strømutfgifter.

NBBL har løpende og varierende rådgivende utvalg i samarbeid med boligbyggelagene. De oppnevnes av NBBLs styre for en toårsperiode, og dette året legger Forvaltningsutvalget fram rapporten «Boligforvaltning i fremtiden». Utvalget hovedbudskap er at boligbyggelagene gjennomgående har et «kundetilpasset, unikt, kvalitetsmessig og helhetlig forvaltningsprodukt», men at det trengs bevisstgjøring i en egne rekker og mer aktiv markedsføring av nettopp dette.

I over 25 år har NBBL hatt noe over 100 boligbyggelag som medlemmer. Nå innledes en fase på drøye 10 år der antallet blir mer enn halvert. I motsetning til det mislykkede fusjonsforsøket på Romerike på midten av 1990-tallet (se 1994), oppnår nå det ene fusjonsfremstøtet etter det andre tilstrekkelig flertall på boligbyggelagenes generalforsamling. I år skjer det en «storfusjon» i Follo hvor fire lag slås sammen, men allerede året etter skjer det fire forskjellige fusjoner på Østlandet. NBBL slår fast at dette er fusjoner som er kommet i stand av lyst, og ikke av nød.

Miljøprisen til Bergen



Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB) stakk av med NBBLs miljøpris som ble delt ut på landsmøtet. Det var hele 13 finalister og BOB fikk prisen for utbyggingen av Georgernes Verft.

Georgernes verft borettslag er tegnet av arkitektkontoret Arkon AS og ble ferdigstilt i 2001. Det består av 10 bolighus på 4 - 6 etasjer med til sammen 151 leiligheter. I Miljøprisens 12 årige historie har tidligere kun ett nybyggingsprosjekt vunnet. Det var i 1996 da LHL Boligselskapet vant prisen for prosjektet Skrukkerød gård i Porsgrunn.

Juryen berømmer BOB for at de gjennom flere år har vist et bevisst miljøengasjement gjennom både forvaltning, drift, fornyelse og nyproduksjon av boligene sine.

- Samlet sett har denne miljøprofileringen bidratt til å synliggjøre vinneren lokalt og nasjonalt. Både når det gjelder energiøkonomisering, innneklima, avfallsbehandling og utemiljø er det lagt vekt på tiltak som bidrar til å gi beboerne lavere løpende kostnader og tiltak som gir økt komfort og helsemessige gevinster, sa juryleder Inger Lindgren som er Ekspedisjonssjef i Bolig og bygningsavdelingen i Kommunal og regionaldepartementet.

NBBLs Miljøpris ble introdusert i 1991. Prisen var på 50 000 kroner og et grafisk blad av kunstneren Bernhard Berbm.

*BOB tildeles miljøprisen for 2002.
Oppslag fra BO 3/03*

EN BOLIGPOLITISK **MURSTEIN**

Etter over 2 års sammenhengende utvalgsarbeid, la det statlig oppnevnte Boligutvalget fram sin innstilling ved inngangen til 2002. Innstillingen kom i form av en svær NOU: Boligmarkedene og boligpolitikken (NOU 2002:2).

Avdelingsdirektør Tore Johannesen i NBBL gikk inn i utvalget etter at Per Eggum Mauseth gikk bort ved årsskiftet 2000/2001. Hvordan ser han på resultatet?

Flere delmarkeder

– Først til selve tittelen på NOU'en. Mange vil si den er litt kjedelig. Hva mener dere egentlig med å bruke begrepet boligmarkedene i flertallsform?

– Det er et forsøk på å understreke poenget med at vi ikke har ett, men flere delmarkeder på boligsektoren i Norge. For det første har vi ulike markeder med hensyn på eie og leie, og for det andre varierer pris og kvalitet enormt i boligmarkedet. Disse aspektene gjør det nødvendig å betrakte boligmarkedet som bestående av mange nokså uavhengige delsegmenter. Dette er ikke minst en viktig innsikt og et avgjørende perspektiv når man skal drøfte politikk i forhold til disse markedene.

Lokale variasjoner

– På hvilken måte vil du si at dette perspektivet preger Boligutvalgets forslag til politiske tiltak?

– Ikke minst gjennom NOU'ens sterke understreking av at det viktigste gjennomføringsnivået og leddet i boligpolitikken finnes lokalt. Utvalgsinnstillingen anbefaler en ytterligere kommunalisering av boligpolitikken. I dette ligger det en erkjennelse av at framtidens boligpolitiske utfordringer primært må defineres og løses lokalt. Graden av boligpolitiske problemer, og måten disse ytrer seg på, varierer betydelig fra kommune til kommune. Eller for å si det på en annen måte: De ulike delsegmentene i bolig-

markedet gjør seg gjeldende med ulik styrke fra sted til sted. Dette innebærer altså at en målrettet og resultatorientert boligpolitikk nødvendigvis må variere en god del ulike kommuner i mellom.

Statlig "design" viktig

– Dette høres jo fornuftig ut, men hva skal vi egentlig med statlig boligpolitikk da? Kan vi ikke like gjerne overlate alt til kommunene?

– Nei, absolutt ikke. Kommunene må ha et statlig finansiert og designet virkemiddelapparat å spille på i sin lokale politikk. Det må dessuten være innbakt klare føringer fra statens side i de virkemidlene som stilles til disposisjon. Det tilskuddssystemet som staten har etablert omkring byggingen av omsorgsboliger er et eksempel på dette. Etter min mening er det snarere for få enn for mange statlige føringer knyttet til kommunenes bruk av disse midlene.

Norsk boligpolitikk trenger bedre og flere statlige ordninger. Dette gjelder ikke minst gjennom Husbanken, noe kommunene kan benytte seg av når de i årene framover bør innta en mer aktiv rolle i boligpolitikken enn det som er tilfelle i svært mange kommuner i dag.

– Så dagens kommunale boligpolitikk synes ikke dere i Boligutvalget mye om?

– Vi gir ikke en helt generell negativ attest til kommunene. Det går ikke an. Vi tegner likevel et bilde av kommune-Norge som alt for passive og dårlig organiserte på boligområdet. Riktignok finnes det en del kommuner som man kan gi en god boligpolitisk attest, men de er neppe i flertall – for å si det forsiktig.

Generell boligpolitikk viktig

– Hva ville du trekke fram hvis du skulle gi en boligpolitisk hovedkarakteristikk av NOU'en?

– Boligutvalget har levert en innstilling som er et kraftig forsvar for det syn at vi fortsatt trenger en aktiv generell boligpolitikk. Med det mener jeg at utvalget har distansert seg klart fra dem som måtte mene at boligpolitikk bare er noe vi trenger i forhold til de såkalt vanskeligstilte i samfunnet. Det er selvfølgelig hevet



«Framtidens boligpolitiske utfordringer må primært defineres og løses lokalt.»

over enhver tvil at vi trenger en forsert innsats for disse gruppene. Samtidig er det desto større grunn til å notere seg at utvalget også peker på viktigheten av at vi fortsatt trenger en politikk rettet mot boligbygging og boligmarked mer generelt. Hele utvalget går for eksempel inn for at Husbanken fortsatt skal yte lån til ordinær nybygging, selv om det er ulike oppfatninger om måten lånevirksheten skal organiseres på. Det samme gjelder hvilke rammebetingelser som skal ligge til grunn for rentefastsettelsen. Hele utvalget er dessuten opptatt av at det må utvikles sterke økonomiske incentiver for at kommunene skal legge til rette for boligbygging.



"Vi har ingen generell knapphet på utbyggbart areal i Norge, men vi har knapphet på tomter med gode solforhold, utsikt og nærhet til kommunikasjoner.»

Innsatsen for de svake

– I pressemeldingen den dagen utvalget avga innstillingen, trakk kommunalminister Erna Solberg fram at et enstemmig utvalg går inn for å øke de statlige tilskuddene til vanskeligstilte med 300 mill kroner. Er ikke dette en særdeles viktig konklusjon fra utvalget?

– Det er slett ikke uviktig, men jeg vil også si "som forventet". Vi bør ikke legge for mye i selve kronebeløpet. Det kunne like gjerne ha vært høyere. Jeg kan jo vanskelig se for meg et offentlig boligutvalg som gikk i mot å øke innsatsen til de gruppene som ikke selv makter å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på det ordinære boligmarkedet. På en slik bakgrunn synes jeg altså det er mer grunn til å merke seg andre forslag og poenger i Boligutvalgets innstilling enn det Erna Solberg valgte å fokusere på.

Dristigere arealpolitikk

– Hva tenker du spesielt på?

– Noe av det viktigste har jeg allerede nevnt, men forslaget om en ny ordning for tomtefinansiering rettet mot kommunene synes jeg det er spesielt god grunn til å notere seg. At utvalget også så tydelig understreker viktigheten av at boliginteressene må få en mer framskutt plass i kampen om arealer, synes jeg personlig er svært viktig. Vi har ingen generell knapphet på utbyggbart areal i Norge, men vi har knapphet på tomter med gode solforhold, utsikt og nærhet til kommunikasjoner. Når de beste tomtene er så godt som bebygde allerede, er det derfor

viktig at vi prioriterer riktig i forhold til det som er igjen av tomtearealer. Her synes jeg utvalget leverer et nyttig og viktig bidrag. Og dette

temaet er sjelden blitt så tydelig tematisert, bl.a. gjennom en argumentasjon mot et for sterkt jordvern. Det samme gjelder argumentasjonen i mot at for mange gode boligtomter i dag blir benyttet til næringsformål i stedet.

Vi bør bukke og neie

– Man oppnevnes jo personlig i slike utvalg. Selv om du ikke formelt var NBBLs representant i Boligutvalget, har du vel kanskje en viss oppfatning om hvordan boligsamvirket kom ut av dette utvalgsarbeidet?

– Det har jeg. Generelt vil jeg si at vi har grunn til å være fornøyd.

NOU'en har en hovedprofil som må sies å ligge på linje med det NBBL og boligbyggelagene har stått for boligpolitisk. På detaljnivå – for eksempel når det gjelder dimensjoneringen av ulike tilskuddsordninger – kunne vi selvsagt ønsket oss større ambisjoner og større beløp. Når det imidlertid gjelder retningen på ting og vektlegginger, synes jeg imidlertid vi har mye å være fornøyd med. Det gjelder ikke minst omtalen av Boligsamvirkets rolle i norsk boligpolitikk. Her har vi grunn til både å bukke og neie.

Ta vare på tilliten

– La meg bare sitere følgende fra innstillingen, sier Tore Johannesen og trekker fram to sitater som kommer like etter en beskrivelse av viktige kjennetegn ved boligsamvirket:

"[...] På denne bakgrunn mener utvalget at det er viktig at kommunene har et aktivt forhold til de lokale boligbyggelagene."
"[...] Boligutvalget tror generelt at boligsektoren i Norge vil tjene på et boligsamvirke hvor det er et tett og aktivt samarbeid med kommunene."

– Den anerkjennelsen og tillitserklæringen som ligger i disse to setningene, er en utfordring både for oss i NBBL og boligbyggelagene, sier avd. direktøren ved NBBLs samfunnsavdeling, Tore Johannesen.

2003 Storbymelding, dokumentavgift og nye borettslover



Mo Terrasse Borettslag ble ferdigstilt av Nittedal Boligbyggelag i 2003/2004, og ble forsikret med BS fulltegningsforsikring, Boligsamvirkets Forsikring BSF. Borettslaget består av 82 leiligheter fordelt på fem lavblokker. Foto fra NBBLs arkiv.

Stortinget vedtar nye lover for borettslag og boligbyggelag med varslet ikrafttredelse fra 1.1.2004. Men ikraftsettelsen blir betydelig utsatt, til august 2005. Dette skyldes strid rundt rettsregisteret og etablering av et offentlig register i Ullensvang. Da har det gått 7-8 år siden lovrevisjonsprosessen ble satt i gang i 1997. Revisjonen representerer en sårt tiltrengt fornyelse både når det gjelder andelseierens forbrukerrolle og posisjon som *eier* av boligen. Den nye loven tydeliggjør at *andelseieren* er eier av egen bolig og gis utvidet disposisjonsrett, samtidig som ansvaret for den enkelte eier om å sikre boligens tilstand økes. For boligbyggelaget fører ny lov til et langt større og tydeligere ansvar for laget som utbygger, på linje med det som er tilfelle for andre private utbyggere. Dessuten åpner ny lov for at andre utbyggere enn boligbyggelag kan stifte borettslag, noe som etter få år skal få ganske store konsekvenser (se 2006-8).

Skatteutvalget, også kalt Skauge-utvalget, legger fram en innstilling (NOU) der de går inn for å innføre dokumentavgift også ved omsetning av borettslagsboliger. NBBL er engstelig for hvor stor politisk oppslutning et slikt forslag kan få, men på direkte spørsmål i forbindelse med sin innledning på NBBLs landsmøte sier kommunalminister Erna Solberg: «Vi har ingen planer om å innføre dokumentavgift på borettslagsboliger.»

På landsmøtet berømmer kommunalministeren NBBL med godt lobbyarbeid i forbindelse med saken om rettsregister. Relatert til de nye borettslovene er det bred enighet om etablering av et nytt system for registrering av andeler i borettslag, herunder hvilke heftelser som løpende påhviler andelen. Det er ønskelig at et nytt borettslagsregister skal ligne mest mulig på det etablerte grunnboksystemet for fast eiendom. Saken har vært forberedt en stund – både fra regjeringen og NBBL – men i motsetning til hva NBBL går inn for, ønsker regjeringen seg et offentlig register.

NBBL har derimot argumentert for etablering av et register basert på «andelsboksystemet» som boligbyggelagene har håndtert i alle år på vegne av borettslagene. Det litt paradoksale i denne saken er at det er de borgerlige partiene som går inn for et offentlig register, mens partiene til venstre går inn for en privat løsning. Hovedbegrunnelsen fra den borgerlige regjeringens side for en offentlig løsning, er tvil om tilstrekkelig konkurranse og frykt for et privat monopol knyttet til NBBL og boligbyggelagene. NBBL har på sin side allerede etablert et eget selskap (Borettslagenes Rettsregister AS) som skal stå for innsamlingen og koordineringen av de data som skal inn i et nytt sentralt register. Stortingsflertallet slutter opp om NBBLs synspunkter i denne saken, og påfører dermed regjeringen et nederlag. Det skal imidlertid vise seg at regjeringen ikke vil akseptere dette nederlaget og byr Stortinget opp til omkamp, og får da flertallet med seg. Hele prosessen rundt denne saken fører også til at ikraftsettelsen av borettslovene blir utsatt (se 2005).

På landsmøtet møter for øvrig Erna Solberg reaksjoner fra flere boligbyggelagsledere når det gjelder utviklingen av Husbanken. Leder av Gjøvik Boligbyggelag, Kjell Emblem, målbærer manges synspunkter gjennom å slå fast at «det er ingen saklige grunner for å avvike Husbanken som en alminnelig boligfinansieringsbank». Kommunalministeren repliserer at Husbankens framtidig vil stå helt sentralt i den boligmelding som regjeringen arbeider med.



Fra BO 3/03: Statsråd Erna Solberg (H) møtte åpen motstand på ett punkt i åpningsdebatten på NBBLs landsmøte i 2003. Hun ble advart mot å svekke Husbankens rolle som en allment tilgjengelig boligbank. Statsråden hevdet at de fleste boligene som blir finansiert i Husbanken også ville ha blitt bygd selv uten statile oppføringslån, og refererte til en Econ-rapport. Kjell Emblem, adm. direktør i Gjøvik og Omegn Boligbyggelag, var den som tydeligst målbar kritikken. Han sa at Econ-tallene var hentet fra fem pressområder i en oppgangsperiode. – Det er ingen saklige grunner for å avvike Husbanken som en alminnelig boligfinansieringsbank, sa Emblem den gang. Han fikk støtte av flere.

Dette er en melding som har vært forberedt lenge gjennom Boligutvalget og avleveringen av NOUen «Boligpolitikken og boligmarkedene» året før. Forventningene til en ny boligmelding har derfor bygd seg opp over lang tid, og året preges derfor av mange utspill med forhåpninger om å kunne påvirke regjeringens arbeidsprosess. NBBL frykter en langt smalere boligpolitisk tilnærming og er ikke alene om det. NBBL gjennomfører en spørreundersøkelse blant de politiske partiene, som også viser at det er betydelig sprik i boligpolitiske synspunkter mellom de to regjeringspartiene Høyre og KrF.

Når forslaget til statsbudsjett for neste år presenteres i oktober, er NBBL-leder Ralph Norbergs karakteristikk av boligopplegget «ministeren som ikke kunne vente». Med dette mener han at Erna Solberg langt på vei tar «boligmeldinga på forskudd», gjennom omfattende kutt og omdisponeringer. Hovedinnretningen er preget av mindre til boliginvestering – både nybygging og utbedring – mens personrettede tilskudd til svake grupper øker noe.

Et nytt startlån lanseres i Husbanken, til erstatning for kjøpslån og etableringslån. Dette kommer som resultat av en utredningsprosess som involverer representanter for Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken, de private bankene og kommunene. Startlånordningen skal være et fleksibelt virkemiddel rettet mot økonomisk vanskeligstilte og til ungdom med begrenset egenkapital, men allikevel tilstrekkelig betalingsevne. Låneordningen skal formidles og saksbehandles på lokalt nivå, og forutsetter et samarbeid mellom Husbanken, kommunene og lokale banker. Men banknæringen er samtidig opptatt av at omfanget av slike lån ikke må bli for stort og at det offentlige bør «dekke den mest risikoutsatte delen av lånebehovet». Startlånet utvikler seg i den kommende tiårsperioden til et fleksibelt og stadig mer omfangsrikt boligpolitisk virkemiddel som NBBL og boligbyggelagene er svært positive til, men fra 2013 blir bremsene satt på.

Planlovutvalget legger fram sin innstilling og NBBL er godt fornøyd med forslagene som fremmes. Ikke minst er man fornøyd med den restriktive linjen som trekkes opp angående hva kommunene kan få dekket inn gjennom utbyggingsavtaler. At utvalget ønsker å begrense mulighetene for gjentatte klager og innsigelser i en planprosess, er også noe NBBL er tilfreds med.

Regjeringen legger fram sin Storbymelding der boligutviklingen vies mye oppmerksomhet, ikke minst knyttet til konsentrerte boligblokkområder som er bygd ut etter krigen. Meldingen trekker opp utfordringer som økt segregasjon, dårlig tilgjengelighet for bevegelsehemmede, utilfredsstillende bomiljøer og ensidig leilighetsstruktur. Samtidig formulerer meldingen klare mål for å komme disse utfordringene i møte; gjennom dialog og samarbeid med ulike aktører som er med og utformer våre boligområder. Noen økning i den statlige økonomiske innsatsen blir derimot ikke signalisert – snarere tvert imot. Dette blir også NBBLs viktigste ankepunkt i høringsrunden på Stortinget: Skepsis til at det er mulig å nå så ambisiøse by- og boligpolitiske mål uten økte økonomiske stimulanser fra staten. Dette er også den politiske opposisjonens hovedinnvending, som også etterlyser en mer forpliktende handlingsplan. Ap, Sp og SVs kritikk av denne meldingen peker klart framover mot det oppgjøret som kommer året etter rundt regjeringens boligmelding.

Annethvert år arrangerer International Co-operative Alliance (ICA) sin verdenskongress med generalforsamling. I år foregår dette i Oslo med de norske samvirkeorganisasjonene Coop, Landbrukssamvirke og NBBL som vertskap. 850 delegater fra over 80 land var derfor på Norgesbesøk. Statsminister Kjell Magne Bondevik står for åpningen av kongressen, og underveis i arrangementet får forsamlingen hilsen fra både pave Johannes Paul II og FNs generalsekretær Kofi Annan. NBBL arrangerer et dagsseminar for medlemmer av ICA Housing og sammen med OBOS en boligbefaring i Oslo-området.



Disse skulpturene (i alt 3 stk.) ble satt opp i Grønnegården borettslag i Oslo med støtte fra Usbl og NBBLs kunstpris 2003. Foto: NBBL

2004 Rabattseier og strid om boligmelding



Vika borettslag i Oslo sentrum er en bygård fra 1890-tallet. De har både drivhus og egen gartner, for å nevne noe. I 2004 mottok de OBOS' rehabiliteringspris. Borettslaget har et vedtektsfestet motto: «Det gode liv i Vika». Bildet er hentet fra BO 2/07.

Tidlig på året legger regjeringen fram sin stortingsmelding: Om boligpolitikken. Etter NBBLs syn representerer denne et linjeskifte i norsk boligpolitikk; gjennom overdreven tro på hva markedet kan løse i boligsektoren. Regjeringens overordnede mål er å legge til rette for et velfungerende boligmarked. NBBLs leder, Ralph Norberg, gir derimot i en leder i bladet BO uttrykk for at mangelen på aktive virkemidler kan komme til å gi det motsatte: «Et marked i ubalanse.»

Denne BO-lederen utløser et større debatt-innlegg fra kommunalminister Erna Solberg i påfølgende utgave av BO, der hun påpeker at boligmeldingen representerer en utfordring for boligsamvirket, mens NBBL er mer opptatt av å kritisere den. Selv kritiserer hun derfor NBBL-lederens «boligpolitiske diagnose», men ikke minst beklager hun manglende vilje til konstruktiv dialog og samarbeid fra NBBLs side. Norberg svarer naturligvis Solberg i neste utgave av BO der han uttrykker overraskelse over ministerens manglende anerkjennelse av åpen uenighet, men han føyer også til: «Selv om NBBL mener at regjeringens overordnede boligpolitikk er noe ute av kurs, vil vi samarbeide aktivt med regjeringen om mer konkrete og daglige utfordringer i boligsektoren.»

Meldingen skaper også en uvanlig skarp front mot opposisjonen; Ap, Sp og SV. Når meldinga er til behandling på Stortinget avgir Kommunalkomiteen en innstilling der opposisjonen tømmer sammen en omfattende og nokså fundamental kritikk av regjeringens boligmelding. De mener at regjeringen har levert en melding om framtidens boligpolitikk som går i stikk motsatt retning av boligutvalgets tilrådinger (NOUen som er forløper for boligmeldingen, se 2000 og 2002), og der boligpolitikken i stor grad gjøres til en del av sosialpolitikken. De tre partiene understreker sin uenighet med å påpeke at markedet må få mindre og ikke mer makt i boligpolitikken. Deretter trekker de opp ti tiltak som de mener må til for å styrke boligpolitikken. Her finner vi blant annet forslag om en kraftig økning i byggingen av ikke-kommersielle utleieboliger og lavinnskuddsboliger, at Husbanken brukes aktivt for å fremme nybygging, at kommunene får tilgang til lån med rente- og avdragsutsettelse slik at de kan føre en offensiv tomtepolitikk, at all ungdom må gis en reell mulighet til startlån og at det skal gis tilskudd til bygging av heis i eksisterende boliger. Dette er boligpolitiske målsettinger som de rød-grønne drar med seg inn i valgkampen året etter og videre inn i regjeringserklæringen året etter (se 2005).

Året før setter regjeringen ned en bredt sammensatt arbeidsgruppe for å se nærmere på hva som kan gjøres for å stagge veksten i byggekostnadene. NBBL er med i gruppa som nå oversender en innstilling hvor det foreslås at det etableres et femårig samarbeidsprogram

mellom byggenæringen og myndighetene. Regjeringen følger opp med å inngå en avtale mellom Kommunal- og regionaldepartementet og bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen (BAE-rådet) med mål om økt kostnadseffektivitet. Samtidig etableres det et programstyre for arbeidet der NBBL og boligbyggelagene er representert ved informasjonssjef Ola Lillenes i Tromsø BBL. Det bevilges 16 mill. kroner til programmets første år.

I løpet av året passerer medlemstallet i boligbyggelagene 700 000 og har nå økt med nærmere 150 000 siden bunnivået på midten av 1990-tallet. Prisen på borettslagsboliger øker med hele 12 prosent i løpet av året, og byggingen i regi av boligbyggelagene øker betydelig (ca. 70 prosent, til nærmere 4 700 boliger). Dette er de høyeste byggetallene i boligsamvirket på 21 år, og styreleder Tor Holm slår i NBBLs årsrapport fast at 2004 har vært et godt år for boligsamvirket.

Langt flere utbyggere utenfor boligbyggelagene benytter borettslagsformen i nye boligprosjekter. Dette er en ny trend som i utgangspunktet kan se positiv ut for boligsamvirket, men det er bekymringsfulle trekk som ligger under: En god del utbyggere velger borettslagsformen for å kunne tilby boligkjøperne veldig lave innskudd – og tilsvarende høy avdragsfri fellesgjeld. På denne måten kamufleres det faktiske utgiftsbildet på kjøpstidspunktet og NBBL er bekymret for hva dette misbruket av borettslagformen kan føre til over tid. Det skal vise seg at NBBL har god grunn til å være bekymret, og at problematikken vokser i omfang i årene som følger.

Den internasjonale aktiviteten til NBBL er på et høydepunkt, gjennom i alt ni forskjellige prosjekter. To i Mellom-Amerika, fire i Afrika, samt Sri Lanka, Bosnia og Murmansk. Prosjektene er i all hovedsak finansiert over offentlige budsjetter. Nå kommer også en delegasjon fra Sør-Afrika ledet av boligminister Brigitte Mabandla på besøk til Norge. Dette er for å skaffe seg større innsikt i det norske boligsamvirket og den norske borettslagsmodellen, men også i norsk boligpolitikk mer generelt. NBBLs tidligere styreleder og direktør i Bodø BBL Ole Salomonsen engasjeres for et åtte måneders langt opphold i Newcastle i Sør-Afrika for å bygge opp et boligbyggelag i byen. NBBL har også engasjert enkelte erfarne ansatte fra boligbyggelag i Norge – særlig fra Usbl – til å bistå Cope i Johannesburg til å utvikle gode systemer for drift og vedlikehold (se 1997 og 2000). Samtidig sliter Cope med store utfordringer i de borettslagene som allerede er på plass, både knyttet til høy kriminalitet og manglende forståelse for det felles eierskapet et borettslag utgjør. Cope selv sliter også med økonomiske problemer og det formelle samarbeidet med NBBL opphører (se 2005).



Båbrekko borettslag i Voss, bygd i regi av Stor-Bergen BBL. Fra BO 4/04.

Fra 1998 har NBBL hatt en rabattavtale med Telenor både for telefoni og internett, først gjeldende for alle boende medlemmer i boligbyggelagene, men senere utvidet til alle medlemmer. Rabattene er på det meste over 20 prosent. Post- og teletilsynet er kritisk til den markedsrettet boligsamvirket utøver og pålegger nå Telenor å redusere rabattnivået, da de mener avtalen hindrer konkurransen i markedet. NBBL er sterkt uenig i begrunnelsen for vedtaket og klager det inn for Samferdselsdepartementet. Etter flere runder med departementet som strekker seg over mangfoldige måneder opphever departementet tilsynets vedtak. Resultatet av denne kampen blir derfor særdeles tilfredsstillende for boligsamvirket og NBBL. «Sjefsforhandler», avdelingsdirektør Jan Myhr i NBBL, karakteriserer saken som «et gjennombrudd for NBBLs rolle som forbrukerorganisasjon i et marked med stadig større og mer dominerende aktører på flere områder».

NBBL-heftet «Kreativ samhandling» presenterer en samling eksempler der kommuner og boligbyggelag samarbeider for å møte ulike gruppers behov – ofte på litt spesielle områder. Eksempelene spenner fra boligplanlegging, områdefornyelse, bomiljøprosjekter, barnehager og boliger for spesielle grupper. Husbanken er som oftest inne i prosjektene som finansieringskilde og faglig samarbeidspartner. Men etter at rapporten kommer ut blir denne typen trepartssamarbeid mindre og mindre vanlig – både pga. strengere praktisering av kommunale anbudsregler og Husbankens endrede rolle.

Gjennom boligbyggelagene selger Solbo stadig flere ferieboliger i Spania (se 2001). Prosjektene man har engasjert seg i, har i hovedsak vært konsentrert til Alicante-området, men i år utvider man aktiviteten også til Mallorca. I boligbyggelagene er det også de som ønsker å legge ned større innsats for å etablere fritidsboliger i Norge gjennom borettslag. Lederen i Eidsberg BBL i Østfold, Per Fosser, tar derfor et initiativ overfor Hamar BBL om et samarbeidsprosjekt på Sjusjøen, som ligger på fjellet ovenfor Lillehammer. Planene blir konkretisert og på vinteren står et borettslag med 16 leiligheter ferdig. Leilighetene ligger i hovedsak i «tremannsboliger», og aktørene har vært spent på den faktiske interessen for å bo på denne måten til fjells. Men etterspørselen har vært upåklagelig, noe som ikke minst forklares gjennom at andelseierne tilbys et greit system for framleie ved siden av eget bruk.

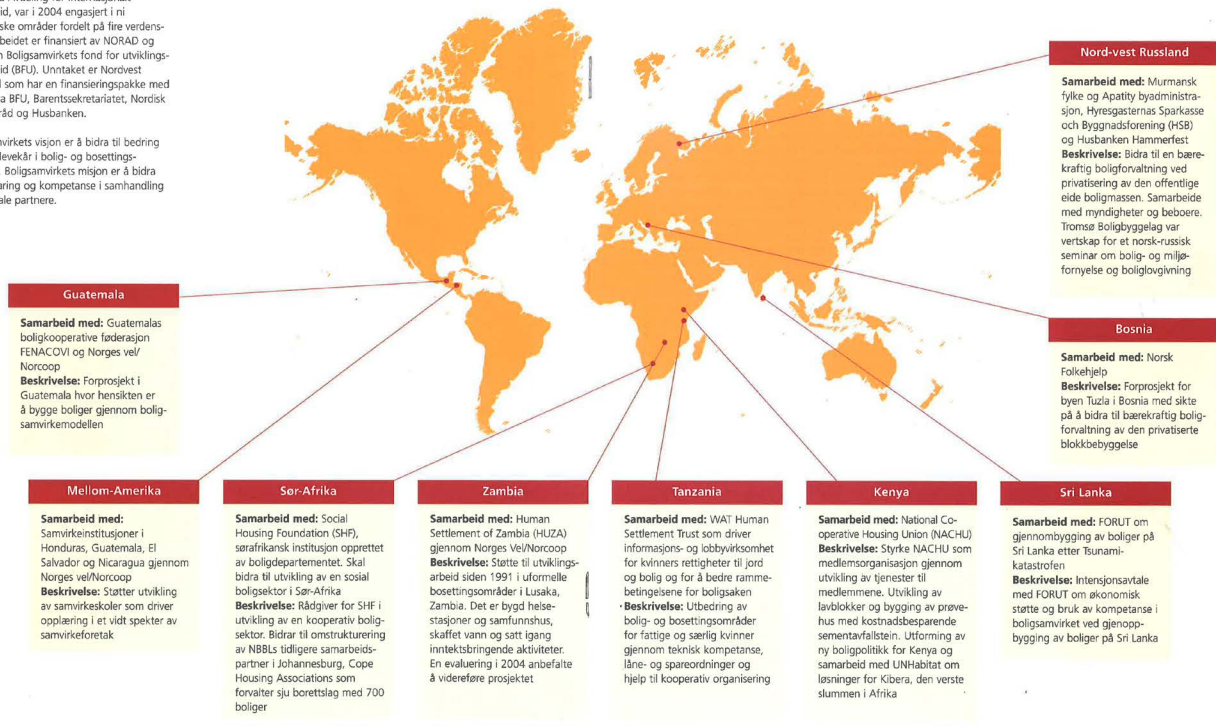
Gjennom flere år har den generelle boligskatten (fordelsbeskatning av å eie egen bolig) blitt redusert, og i forslaget til statsbudsjett for 2005 går regjeringen inn for å fjerne den helt. Selv om NBBL har kritiske innvendinger til tidspunktet (ytterligere boligprisdrivende), er dette et forslag NBBL er godt fornøyd med. NBBL er derimot langt mindre fornøyd med forslaget om å fjerne hele «tilskudd til boligkvalitet», som i hovedsak går til å stimulere utbedring og modernisering av eksisterende borettslag og sameier.

OBOS fyller 75 år og det markeres gjennom en storfeiring i Oslo Rådhus der både Kongen og Dronningen er til stede. Det er også kommunalminister Erna Solberg og Oslos ordfører Per Ditlef Simonsen. Det faller mange store ord under seansen og fra NBBLs side karakteriseres OBOS som et «fyrtårn for de andre boligbyggelagene og et lokomotiv i det norske boligsamvirket».

NBBLs internasjonale utviklingssamarbeid

NBBL ved Avdeling for internasjonalt samarbeid, var i 2004 engasjert i ni geografiske områder fordelt på fire verdensdeler. Arbeidet er finansiert av NORAD og Stiftelsen Boligsamvirkets fond for utviklingssamarbeid (BFU). Unntaket er Nordvest-Russland som har en finansieringspakke med midler fra BFU, Barentssekretariatet, Nordisk Ministerråd og Husbanken.

Boligsamvirkets visjon er å bidra til bedring av folks levekår i bolig- og bosettingsområder. Boligsamvirkets misjon er å bidra med erfaring og kompetanse i samhandling med lokale partnere.



I 2004 var NBBL engasjert i ni geografiske områder i fire verdensdeler. Arbeidet ble finansiert av NORAD og Stiftelsen Boligsamvirkets fond for utviklingssamarbeid (BFU). Oppslag fra NBBLs årsrapport 2004.



I samarbeid med FORUT bidro boligbyggelagene og NBBL til å bygge 101 boliger i byen Hambantota på Sri Lanka, med innsamlede midler etter tsunamien som rammet Asia 26. desember 2004. Foto fra NBBLs arkiv, fri gjenbruk etter avtale med FORUT.

2005 Norske Boligbyggelag og ny rødgrønn regjering



www.nbbl.no



I 2005 lanserte NBBL boka Ny bok om borettslovene, skrevet av Thor Eek, Finn Stormfelt og Henning Lauridsen – alle tre ansatt i NBBL. NBBL ga også ut en annen bok dette året: Lov og rett i borettslag – en artikkelssamling.

På våren legger regjeringen fram en proposisjon der de ber Stortinget endre det to år gamle vedtaket som åpner for private borettsregistre (se 2003). Hovedbegrunnelsen fra regjeringen side er at de anser det umulig å få til noen konkurranse rundt et privat register, og mener derfor det er best at et register for andeler i borettslag legges inn som en del av grunnboka for fast eiendom. Endringsforslaget får flertall og alt arbeid og all kapital som NBBL har lagt ned gjennom etableringen av Borettsregisteret AS, er med dette tapt innsats. En ting er det økonomiske tapet knyttet til utviklingskostnadene – ca. 10 mill. kroner der NBBL og OBOS dekker mesteparten – men i tillegg fører dette til tap av arbeidsplasser og fremtidige inntekter i boligbyggelagene. Regjeringens forslag fører derimot til etablering av nærmere 18 statlige arbeidsplasser i Ullensvang, der Borettsregisteret legges. På den positive sida kan NBBL konstatere at staten forplikter seg til å drive registeret til selvkost.

Ved siden av å være skuffet over at drift av borettsregisteret ikke blir en del av boligsamvirkets ansvar, er NBBL engstelig for at regjeringen vil benytte overgangen til grunnbokregistrering til også å innføre dokumentavgift på omsetning av andeler i borettslag. Men her presiserer en samlet Kommunalkomité på Stortinget i forbindelse med sin behandling av registersaken at «opprettelsen av et offentlig borettsregister må ikke resultere i at borettslagsleiligheter og aksjeleiligheter pålegges dokumentavgift».

Stortingsflertallet følger regjeringens forslag om å fjerne de spesielle skattereglene som gjelder kooperativ virksomhet (samvirkebeskatningen). Argumentet er å skape større likhet i konkurransen mellom aksjeselskaper og samvirkeforetak. Det er særlig beskatningen av formue og egenkapital som blir skjerpet for kooperativ virksomhet. NBBLs styreleder, Tor Holm, sier at etter hans mening avspeiler vedtaket «både manglende forståelse og aksept for den kooperative virksomhets særpreg og samfunnsmessige betydning».

Det avdekkes økonomisk rot og mistanke om underslag i det sørafrikanske boligbyggelaget Cope, som NBBL har samarbeidet med i en årrekke. Lederen i selskapet suspenderes og det settes i gang en gransking. Cope har også slitt med å få inn tilstrekkelig med husleie fra borettslagene de forvalter, samtidig som staben i Cope har uforholdsmessig høye lønninger i forhold til den beboergruppen de skal jobbe for. Dette vanskeliggjør en god økonomi i selskapet. Norad stiller nå det grunnleggende spørsmål: Er Sør-Afrika egentlig modent for en borettslagsmodell etter «nordisk sosialdemokratisk» mønster? Dette spørsmålet har også NBBL stilt underveis i prosessen. Nå reiser sørafrikanerne selv det samme kritiske spørsmålet, og en mindre parlamentarikergruppe, som blant annet arbeider med boligspørsmål, kommer til Norge for å lære mer om norske boforhold og boligpolitikk.

Mot slutten av året slås Cope konkurs, og Norad er kritisk til om NBBL har bidratt tilstrekkelig til god økonomistyring i selskapet. Saken er den at NBBL er ute som samarbeidspartner, og Cope får nå støtte direkte fra den norske ambassaden, og forutsettes å bruke NBBL som konsulenter etter eget ønske – etter Norads prinsipp om mottakerorientering. Dette gjorde ikke Cope og NBBL ante uråd og varslet Ambassaden og Norad.

En stor innsats fra NBBLs side, fysisk nedfelt i syv gode boligprosjekter med 700 boliger, er nå ved veis ende. Den norske bistandsaktiviteten i Sør-Afrika har hele tiden vært ment som midlertidig, og Norad er nå også på vei ut av Sør-Afrika. De syv aktuelle borettslagene blir drevet videre som sosiale utleieboliger – etter en mer innarbeidet modell i Sør-Afrika. Den boligpolitiske interessen for borettslagsmodellen er imidlertid ikke død etter Cope-affæren, men NBBL har ikke hatt muligheter til å følge opp nye ønsker om å prøve ut modellen i Sør-Afrika.

NBBL gjennomfører en større kartlegging (SWOT-analyse) av hvordan boligbyggelagene ser på styrker og svakheter ved sin egen virksomhet. Undersøkelsen munner ut i rapporten «Norske Boligbyggelag 2015» som viser stor samstemmighet om styrker: Positivt omdømme, nærhet til kunder og dyktige boligforvaltere. Bildet rundt hva som måtte representere svakheter er på den annen side langt mindre tydelig og mer sprikende.

Rentenivået har ikke vært så lavt på over 40 år og boliglån innvilges med rentesatser lang ned på 3-tallet. Frykten for et renteomslag er imidlertid utbredt og NBBL-leder Ralph Norberg etterlyser stabiliserende tiltak i boligpolitikken. For det første ønsker han seg tiltak for å få en større andel av folks boligkreditt over på lange faste renter, og for det andre et noe større skjermet marked for ikke-kommersielle utleieboliger. Begge deler vil være gode tiltak hvis rentenivået stiger og vi får et negativt omslag i boligmarkedet, påpeker han.

På landsmøtet i Molde deler NBBL ut for siste gang priser til kunstnerisk utsmykking i borettslag. Prisen ble opprettet i forbindelse med NBBLs 50-års jubileum i 1996, og har siden blitt delt ut annethvert år under NBBLs landsmøter. Dette året er det 25 borettslag som har sendt inn søknader og det deles ut 700 000 kr. til to borettslag. Vinneren er Pøsemaker Pedersen borettslag i Moss. Et ungdomsboligprosjekt får midler til kunstnerisk utsmykking av uteområdet.

Felles profilering og markedsføring er ett av temaene som også står sentralt på landsmøtet. Et viktig grunnlag for å kunne utvikle og drive slik virksomhet, er konsentrasjon om ett felles merkenavn. Ikke alle er like begeistret for «Boligsamvirket», som har vært den dominerende fellesbetegnelsen gjennom lang tid. Landsmøtet samler seg nå om «Norske Boligbyggelag». NBBLs nye kommunikasjonsdirektør Ruth Larsen slår fast i etterkant av landsmøtet at «derfor skal vi kommunisere, profilere og markedsføre oss samlet som Norske Boligbyggelag».

Ruth Larsen tar også over som redaktør av BO, som også forlater presseorganisasjonen «Fagpressen». Beslutningen om å ta BO ut av Fagpressen og det faglige og presseetiske felleskapet dette har representert, blir ikke like godt mottatt hos alle i den eksisterende redaksjonen.

Stortingsvalget gir regjeringsskifte og en helt ny regjeringskonstellasjon: Den første rødgrønne regjeringen i norsk politisk historie: Ap, Sp og SV. Ralph Norberg legger ikke skjul på at han har forventninger til en ny boligpolitisk kurs mer i tråd med hva NBBL står for. Samtidig understreker han at «det er lenge siden vi kunne betraktes som noe sosialdemokratisk underbruk».

De tre rødgrønne partiene går til valg på en felles politisk plattform: «Ny kurs for Norge». Her finner vi ikke mye boligpolitikk, men partiene har i forkant av valget lansert et felles boligpolitisk ti-punktprogram. Her finner vi flere punkter som er i tråd med NBBLs interessepolitiske ønsker, og Norberg trekker i et intervju særlig fram tre punkter: Stimuleringsmidler til helhetlig områdeplanlegging, tilskuddsmidler til etterinstallering av heis og flere rimelige utleieboliger.

Når regjeringen er på plass i oktober, er det med basis i Soria Moria-erklæringen som også inneholder et fyldig avsnitt om boligpolitikk; riktignok som et underpunkt av Sosialpolitikk, men med temmelig ambisiøse mål. Innledningsvis påpekes det at boligpolitikken vil være en viktig del av regjeringens brede velferdspolitik. Mer konkret listes det opp ni boligpolitiske punkter, der det første lyder: «Regjeringen vil sette i gang et omfattende program for bygging av ikke-kommersielle utleieboliger, lavinnskuddsboliger, studentboliger og små eieboliger.» Aktiv stimulering av boligbyggingen gjennom Husbanken står også tydelig formulert i erklæringen.

Men når den nye regjeringen legger fram sitt første «boligbudsjett» for 2006 – relatert til «oppussingen» av budsjettforslaget til Bondevik-regjeringen – er NBBL-lederens lakoniske kommentar at det er «langt til Soria Moria i boligpolitikken». Han finner ikke særlig spor av de rødgrønnes ambisiøse mål i Soria Moria-erklæringen og konstaterer at reisen dit er utsatt til 2007. Boligforsker og historiker Jardar Sørvoll som blant annet har skrevet om Husbankens historie 1996–2021, går lenger ut i tid enn dette: «Gjennom hele den rød-grønne regjeringstiden 2005–2013 fortsatte den boligsosiale vendingen i boligpolitikken med uforminsket styrke, til tross for ordvalget i Soria Moria-erklæringen.»

En del boligbyggelag har bygd lavinnskuddsboliger, der det lave innskuddet er underlagt prisregulering. Modellene for prisregulering som har blitt praktisert har imidlertid variert en del. Husbanken som finansieringsinstitusjon har ikke hatt klare modellkrav, men godkjenner modellene som benyttes. Nå opplever enkelte boligbyggelag, herunder Bodø BBL, at tidlige prosjekter med streng regulering, gir helt urimelige utslag: Beboere som selger får veldig lite igjen ved salg og går glipp av en formidabel verdistigning som de aller fleste andre boligeiere får ta del i, samtidig som kjøperen får en bolig med svært lavt innskudd og lav husleie. Det hele oppleves som urettferdig og lite bærekraftig, og det tvinger seg fram revideringer av prismodellen knyttet til lavinnskuddsboliger. Direktør i Bodø BBL konstaterer følgende om prisreguleringssystemet: «Det fungerte ikke på 1980-tallet og det fungerer ikke nå.»

De nye borettslovene trer formelt i kraft fra august, men NBBL har allerede gjennom flere år forberedt hele boligsamvirket på hva som ville komme. Informasjonsmateriell og arbeidsverktøy har blitt justert i forhold til dette nye lovverket; så som «grunnboka» *Vi bor i lag* (Josefsen 2005) og standarddokumenter. Et omfattende kursprogram har vært gjennomført og NBBL gir nå ut håndboken *Lov og rett i borettslag*, som består av 14 artikler om juridiske temaer som styremedlemmer ofte møter i utøvelsen av sine tillitsverv.

Noen fakta fra "Hvem bor i borettslag?"

- 69 prosent av personene i borettslag i gruppen 16-74 år er sysselsatt. I selveide boliger er andelen 73 prosent og i leide boliger er den 65 prosent.
- 19 prosent av husholdningene i borettslag hadde i 2001 en inntekt på over 400.000 kr. I husholdningene i selveide boliger var andelen 40 prosent, og i leide boliger 11 prosent.
- 59 prosent av husholdningene i borettslag har bil. 49 prosent har én bil, mens 10 prosent har 2 eller flere biler.
- Nærmere 54.000 husholdninger i Norge, hvor eldste person er 70 år eller mer, bor i bygninger på 3 etasjer eller mer uten heis. Av disse 54.000 husholdningene er nesten 29.000 i borettslag.

Utdrag fra et oppslag om undersøkelsen «Hvem bor i borettslag?» fra BO 3/2005.



Denne boka ble utgitt av NBBL i 2005.

2006 Rekordmange nye borettslag etableres

NBBL fyller 60 år og dette markeres på flere måter: NBBL utarbeider en ny logo knyttet til Norske Boligbyggelag, det felles merkenavnet man har blitt enig om å satse på (se 2005). Ny logo erstatter den innarbeidede «boligbindersens» som ble introdusert i 1984. Mange boligbyggelag tar etterhvert i bruk den nye logoen for sitt lokale lag. Dessuten gjennomføres for første gang en felles profil- og informasjonskampanje landet rundt, der hovedbudskapet er: «En god bolig er et sted der mennesker kan sove trygt om natten». Det er profilering av Norske Boligbyggelag og borettslagsboligen som er hovedfokuset for kampanjen, som er å se både i aviser, på bussholdeplasser, på nettet og på TV Norge.

I NBBLs forretningsmessige virksomhet har man gjennom lang tid benyttet benevnelsen boligsamvirket, eller forkortelsen BS, til tjenester og produkter som tilbys. Den nye satsingen på Norske Boligbyggelag som bærende fellesbetegnelse, gjør at også NBBLs datterselskaper bytter navn: NBBL Økonomiforvaltning blir nå NBBL Partner og bytter logo i tråd med satsingen. Ulike forsikringsprodukter bytter også ut boligsamvirket-benevnelsen.

NBBL gjennomfører en større spørreundersøkelse til 15 000 andelseiere i alle 91 boligbyggelag som er medlem av NBBL. Formålet er å kartlegge hvordan folk opplever boligen og bomiljøet i sitt borettslag. Over 90 prosent opplever at de bor i en god bolig, og både dugnadsaktivitet og ordensregler har stor oppslutning og anses som viktig for trivselen blant beboerne. Planen er å gjenta undersøkelsen nærmest på årlig basis, men det blir det i liten grad blir noe av.

To kvinner fra Senterpartiet sitter nå på toppen av norsk boligpolitikk: Kommunalminister Åslaug Haga og statssekretær Guri Størvold. I intervju med BO påpeker de begge at boligpolitikken må bli en del av den brede og allmenne velferdspolitikken, noe som også understrekes i regjeringserklæringen (se 2005). Men mens Åslaug Haga er spesielt opptatt av at en styrking av kommuneøkonomien også skal slå inn i en mer aktiv boligpolitikk, er Guri Størvold tydeligere på ønsket om mer politisk styring: «Vi har mindre fokus på marked og større på det å styre gjennom tilskudd og stimulanser. Og den 29 år gamle statssekretær føyer dessuten til: Vi trenger noen breiere virkemidler som kan fange opp helt vanlige unge mennesker som skal inn på boligmarkedet.»

Når regjeringen legger fram sitt budsjettforslag for 2007, er imidlertid NBBL alt annet enn fornøyd med boligopplegget. «NBBL har lett med lys og lykte etter positive nyheter på noen av de områdene regjeringen selv har blinket ut som sentrale i det ambisiøse Soria Moria-programmet, men finner ikke spor. Med dette budsjettet går enda et år tapt for regjeringen i boligpolitikken», uttaler NBBLs adm. direktør Ralph Norberg.



“Ytterst få opplever noe press om å delta i dugnad, men hele syv av ti stiller nesten alltid opp på dugnadene.”

Borettslagsundersøkelsen 2006

I mai gjennomførte NBBL en spørreundersøkelse i samarbeid med de 91 boligbyggelagene som er medlemmer i NBBL. Undersøkelsen ble sendt ut til 15 000 andelseiere.

■ Tekst: Kåre André Nilsen ■ Illustrasjon: Odd-Øystein Johansen

Ca. 3700 har svart på undersøkelsen. Det ble mottatt svar fra borettslagsbeboere i 68 av 91 boligbyggelag.

Ordensregler og dugnad helt OK

Ordensregler er slett ikke noe herk. Naboen er helt ok, og dugnad oppleves ikke som et ork. Det mener det store flertallet av dem som bor i borettslag.

I følge svarene i "Den store norske borettslagsundersøkelsen" mener åtte av ti at ordensregler er viktig for trivselen og veldig få synder mot reglene. Om det skjer handler det om støy, parkeringsrynder eller å sluntre i tynne trappevask.

- Ytterst få opplever noe press om å delta i dugnad, men hele syv av ti stiller nesten alltid opp på dugnadene i borettslaget, forteller arkitekten bak undersøkelsen, kommunikasjonsdirektør Ruth Larsen i NBBL.

Hun sier at hun også ble glødelig overrasket over det gode forholdet folk har til naboen i landets borettslag.

- Nesten halvparten av borettslagsfolket har sosial omgang og kun 6 prosent irriterer seg mye over naboen. Da er grunnen som regel støy, rot i oppgangen eller mangel på deltagelse i dugnadene. Konfliktnivået i norske borettslag er mye lavere enn jeg trodde før jeg så disse tallene, sier Ruth Larsen.



Illustrasjon: NBBL/nyhetsgrafikk.no

Hovedfunn på landsbasis

Boforhold

Over 90 prosent opplever nåværende bolig som en god bolig. De yngste og de som har bodd lengst er mest positive. Størrelsen på boligen er viktigste trivselsfaktor og viktig flyttersak. 25 prosent oppgir at de kan bo hjemme hvis de blir bevegelseshemmet. 52 prosent kan ikke det.

Dugnad

72 prosent deltar alltid eller noen ganger på dugnad. 70 prosent vil ikke betale framfor å delta på dugnad. 79 prosent sier de ikke opplever press for å delta på dugnad.

Styrearbeid og generalforsamling

Borettslagene styres oppleves å gjære en god jobb. 62 prosent er tilfreds. 73 prosent av respondentene har aldri sittet i styret. 62 prosent har deltatt i generalforsamlingen i løpet av de siste 3 årene.

Ordensregler

68 prosent synes ordensreglene fungerer godt og 83 prosent hevder at ordensregler er viktig for trivselen. Få synder mot ordensreglene, men når de gjør det handler det om støy, parkering, trappevask. 72 prosent opplever at vedlikeholdet av bygningsmassen i borettslaget er ganske godt eller svært godt.

Forhold til naboen

80 prosent hater alltid på naboen. 45 prosent har sosial omgang over naboen, men bare 6 prosent irriterer seg ofte. Viktigste kilde til irritasjon er støy/musikk, rot i oppgangen og manglende deltakelse på dugnad.

Bare 14 prosent synes at sosiale aktiviteter som sommerfest, julefest, etc. er viktig for trivselen.

Beliggenhet for drømmeboligen

20 prosent i storby, 20 prosent på landet, 26 prosent ved sjøen og 20 prosent i småby

FAKTA

Hovedkonklusjoner fra undersøkelsen

1. Norske borettslagsbeboere er tilfreds med sin nåværende bolig.
2. Borettslagsformen og dens tradisjonelle særtrekk lever i beste velgående.
3. Typiske borettslagsproblemer som dugnad og ordensregler har stor oppløsning og anses som viktig for trivselen.
4. Borettslagsbeboeren har et godt forhold til naboen. Norske borettslag er preget av et lavt konfliktnivå.

Borettslagsundersøkelsen i et oppslag i BO 3/2006.

Boligmarkedet er for tiden brennhett. I løpet av året stiger gjennomsnittsprisen på brukte boliger i borettslag med hele 20 prosent – opp til 1 640 000 kroner i snitt. I løpet av året stiger prisen på en borettslagsbolig med hele 272 000 kroner; en klar rekord i antall kroner, men ikke i prosent (se 1999). Siden bunnvåret i 1993 har nå boligprisene femdoblet seg, mens prisene generelt har steget med litt over 30 prosent. Byggeaktiviteten i boligbyggelagene er også høy, og for femte år på rad settes det i gang bygging av omkring 4 000 nye boliger.

I et opphetet boligmarked etableres det rekordmange nye borettslag. Det som er nytt ved situasjonen er at omkring halvparten av de nyregistrerte borettslagene er å finne utenfor boligbyggelagene. Stadig flere utbyggere får øynene opp for borettslagsformens mange fordeler. Men det er samtidig en bekymring for Norske Boligbyggelag at noen av de nye aktørene er mer opptatt av å «stase opp brura» for salg enn å få til et godt borettslagsprosjekt. Skyhøy fellesfinansiering kombineres med dårlig informasjon om ulike økonomiske størrelser i prosjektet. NBBL er engstelig for at noen av disse borettslagene kan havne i økonomiske problemer, og at dette vil kunne kaste et negativt lys over hele systemet med borettslag. Slik sett kommer en fornyet suksess for borettslag gjennom nye aktører med en skarp bismak.

I denne situasjonen er NBBL i økende grad opptatt av å få fram forskjellen på borettslagsprosjekter i regi av Norske Boligbyggelag og «de andre». Prosjekter i regi av et boligbyggelag er knyttet opp til sikringsordninger som dekker tap i tilfeller med manglende innbetaling av felleskostnader i borettslaget. Dette er ikke tilfelle for frittstående borettslag i regi av andre utbyggere. Frykten for framtidige konkurser i borettslag settes derfor igjen på agendaen, 15 år etter nedturen på boligmarkedet rundt 1990.

Husbanken, som selv er involvert i finansiering av flere av disse nye lavinnskuddsborettslagene, er også noe bekymret over den økonomiske bærekraften i enkelte av prosjektene. En bekymring som i tillegg fyres opp av mange medieoppslag om «farlige borettslagsprosjekter». Forbrukerrådet

er også ute og advarer. Både Husbanken og departementet ønsker derfor å få gjennomført en rask kartlegging av situasjonen rundt lavinnskuddsprosjekter, og gir jobben til NBBL. I løpet av 2-3 mnd. på høsten utarbeider NBBL rapporten «Høyt og lavt», som gir en vurdering av 170 ulike lavinnskuddsboligprosjekter (der innskuddet er mindre enn 20 prosent av totalprisen), hovedsakelig basert på salgsprospekter. NBBLs kartlegging viser at de aller fleste prosjektene kjennetegnes av så vel moderate kostnader som fornuftige innskuddstørrelser. NBBL finner svært få prosjekter med veldig lave innskudd (under 10 prosent av totalkostnadene) og det er også få prosjekter med veldig høye kvadratmeterpriser.

Dette funnet får NBBL til å reise spørsmål ved om bred medieomtale av enkeltstående prosjekter skaper et bilde av at slike prosjekter utgjør et større antall enn de faktisk utgjør. NBBL mer enn antyder at vi står overfor et medieskapt krisebilde, men problematikken kommer allikevel til å rulle videre de kommende 2-3 årene.



Skjettenbyen i Skedsmo, fra BO 3/2006.

Tommelstadsgate borettslag med 38 leiligheter sto ferdig i 2006 og var det første, store byggeprosjektet til KOBBL på to tiår. Foto: KOBBL



2007 Felles forkjøpsrett og taktskifte i boligmarkedet



Apanesbakken borettslag i Alta ble bygget i 2006 v/Polarlys Boligbyggelag. Boligene ble bygget med særlig isolasjon og varmegjenvinning fra ventilasjon. I 2007 mottok de NBBLs miljøpris. Foto: NBBL

NBBL-landsmøtets boligpolitiske drøftinger preges av en klar beskjed til boligminister Åslaug Haga: Tiden er inne til å gjenreise en helhetlig boligpolitikk. Men verken Hagas innlegg på møtet eller den rødgrønne regjeringens boligpolitiske innsats så langt virker overbevisende på landsmøtedeltakerne. Blant annet finansierer Husbanken en stadig mindre andel av nybyggingen – nå helt nede på 12 prosent. Stadig flere gir derfor uttrykk for at Norske Boligbyggelag må erkjenne at den statlige boligpolitikken mer eller mindre har abdisert, og at det nå først og fremst dreier seg om å klare seg selv gjennom markedet. NBBL må derfor i større grad opptre som en bransjeorganisasjon, og justere sin interessepolitiske rolle etter dette. På høsten går for øvrig Åslaug Haga av som kommunalminister og Magnhild Meltveit Kleppa overtar, også hun fra Senterpartiet.

I NBBLs innspill til regjeringens budsjettforslag for 2008 understreker NBBL alvoret i at mangelen på statlige boligpolitiske virkemidler undergraver Norske Boligbyggelags muligheter for å kunne spille en markedskompenserende rolle. NBBLs direktør Ralph Norberg slår også fast at vi daglig kan «konstatere at fraværet av statlige økonomiske incitamenter drar grunnlaget vekk for det tradisjonelle trekantsamarbeidet mellom Husbanken, kommunene og boligbyggelagene. Dette synes vi er synd, men vi må bare forholde oss til at situasjonen er blitt slik.»

Etablering av systemer for felles forkjøpsrett mellom flere lag har det vært arbeidet med gjennom mange år – både i NBBL og hos grupper av lag. Nå er nærmere 40 lag med i et slikt opplegg, som altså gjør at opparbeidet ansiennitet i eget boligbyggelag også kan brukes for å oppnå forkjøpsrett i de andre lagene som er med i samarbeidet. Begrensningen ligger i at det bare er ansiennitet fra 2003 og senere som teller innenfor fellesordningen.



Rolf B. Wegner, styreleder i Stiftelsen Nabohjelp, avbildet i BO 2/07.

NBBL blir med i stiftelsen Nabohjelp som har som mål å forebygge kriminalitet i boligområder. Initiativtakere er Norsk Folkehjelp, NBBL og Kristiansand kommune. Styreleder er tidligere profilerte politimesteren i Bergen, Rolf B. Wegner, og stiftelsen skal stimulere til etablering av såkalte nabosoner, gjerne innenfor et område med flere borettslag og sameier. I midten av året er det etablert ca. 150 slike soner.

NBBLs bistandsarbeid er blitt noe redusert i omfang og er nå konsentrert til Tanzania, Kenya og Russland. Arbeidet i Afrika drives sammen med Swedish Cooperative Centre og Rooftops Canada utgått fra det kanadiske boligsamvirket. Det meste av finansieringen kommer fra Norad, men landets boligbyggelag har bidratt med en 50-øring pr. medlem. Landsmøtet vedtar nå å øke dette til 1 krone pr. medlem. Arbeidet i Russland drives for øvrig sammen med Husbanken og har hovedfokus på opprusting av eksisterende boliger. Dette året arrangeres det også en større byggmesse i Murmansk som NBBL er med på åpningen av.

BO utroper Jyoti Prabhu til landets første kvinnelige borettslagsleder med innvandrerbakgrunn. Jyoti er enslig mor med filosofigrad fra Bombay, som tar kommunalhøyskoleutdanning i Norge. Nå blir hun altså leder av Bjørnefarets borettslag i Rælingen, med hele 272 boliger. Til BO sier hun: «Alle som bor i vårt borettslag skal inkluderes i fellesskapet. Det handler om respekt for den enkelte beboer som skal kjenne til sine rettigheter, men også sine plikter ved å bo i lag.»

Etter fire forutgående forsøk – i 1901, 1925, 1937 og 1957 – lykkes det endelig å få vedtatt en egen samvirkelov. Gjennom dette følger Norge etter de fleste andre land som gjennom lang tid har hatt lovregulering av samvirkebasert virksomhet. Boligbyggelag og borettslag i Norge har imidlertid vært underlagt en særskilt lovgivning siden 1960.

NBBLs landsmøte vedtar at kvalitetsarbeid i Norske Boligbyggelag skal gis høy prioritet. For første gang gjennomføres en kvalitetsmessig egenrapportering i tillegg til stedlig kvalitetsrevisjon til et mindre utvalg av boligbyggelag. NBBL utvikler også et sett av minimumskrav som medlemmer av NBBL er nødt til å oppfylle. Det sterke fokuset på kvalitet må ses i lys av et ønske om å distansere seg og tydeliggjøre forskjellen mellom boligbyggelagene og mange nye konkurrenter og aktører i borettslagssektoren. Dette gjelder både andre boligutviklere og boligforvaltere.

Arbeidet med felles profilering og markedsføring av Norske Boligbyggelag fortsetter med stor styrke. Et av tiltakene er å sponse utvalgte TV-programmer gjennom reklameinnslag, der håndball-VM for damer på TV 2 utgjør den tyngste satsningen. I løpet av året har hele 45 boligbyggelag tatt den nye logoen i bruk.

På hele 2000-tallet har NBBL hatt et tilbud til lagene om bruker- og markedsundersøkelser som nå utgjør seks ulike produkter. For boligbyggelag som gjennomfører en eller flere av disse undersøkelsene, tilbyr også NBBL å bistå i eventuelle oppfølgende strategiprosesser i lagene.

Sammen med et par andre bransjeforeninger har NBBL gjennom en femårsperiode deltatt i prosjektet «Byggherren i fokus» (se 2001). Nå avsluttes prosjektet som har utviklet web-baserte moduler/verktøy som skal gi bedre kontroll og oversikt for byggherren relatert til boligutviklingsprosjekter. NBBL har lagt ned et betydelig antall arbeidstimer i dette prosjektet, som har vært støttet av Norges Forskningsråd.

Innføringen av den såkalte 10 prosent-regelen i 1998 – det offentliges rett til å erverve en andel boliger i borettslag og sameier – ble møtt med betydelig skepsis i Norske Boligbyggelag. Men utfordringene har blitt mindre enn mange fryktet, og nå legger NBBL fram en rapport om erfaringene med regelen og «Samarbeidsutvalgene» med kommunene.

Oppslutningen om Borettslagenes sikringsfond, til dekning av økonomiske tap i borettslag, har vært økende siden ordningen kom i gang på midten av 1990-tallet (se 1993). Nå omfatter ordningen 3 500 borettslag med 140 000 boliger. Mye mediefokus på at borettslag kan gå konkurs, kan på sett og vis ses som gratis reklame for ordningen.

Økende oppmerksomhet rundt nye borettslag med lave innskudd og potensielle problemer rundt dette, gjør at NBBL sammen med andre bransjeaktører og Forbrukerrådet presser på for å få klarere kjørerregler rundt markedsføringen av boliger for salg. Delvis som en forlengelse av dette, vedtas det en ny lov om eiendomsmegling som i særlig grad skal sikre bedre og korrekt informasjon i forbindelse med boligomsetning.

Økende bygging av borettslag av utbyggere som ikke selv tilbyr forretningsførertjenester, fører til stor tilstrømming av nye forvaltningskunder til boligbyggelagene. I tillegg kaprer også boligbyggelagene stadig flere sameier som kunder. I løpet av den siste tiårsperioden har boligbyggelagenes forvaltningsmasse økt med hele 144 000 boliger, mens økningen i tilknyttede borettslagsboliger bare har vært på 31 000 boliger i samme periode.

I andre halvår går boligmarkedet inn i et taktskifte. Nå bikker boligprisene noe ned etter 15 år med nesten vedvarende høy boligprisvekst. Samtidig rapporteres det om adskillig tregere salg av nye boliger, og igangsettingen av nye boliger i regi av boligbyggelagene stuper ned med nærmere 40 prosent jamført med 2006. En viktig årsak er å finne i et rentenivå som har steget omtrent 3 prosent: Fra ca. 4 prosent i 2005 til 7 prosent to-tre år senere. Også fallende boligpriser i andre land – særlig USA – i kombinasjon med finansiell uro og krise for enkelte finansielle aktører, bidrar til økt pessimisme også i det norske boligmarkedet. Selv om det som omtales som finanskrisen først slår inn for fullt i 2008, er det mange som i ettertid vil si at det hele startet i 2007.

2008 Finanskrise, fusjoner og nedtur i boligmarkedet

Selv om boligmarkedet har vist klare svakhetstegn mot slutten av fjoråret, er det optimisme og høy aktivitet i økonomien mer generelt. Norges Bank setter faktisk opp styringsrenta med to «kvartering» i løpet av første halvår, noe som bidrar til at boligprisene går litt ned. Men det store omslaget kommer på høsten: Den globale finanskrisen innhenter også Norge og på høsten innledes en periode med kraftige mottiltak – blant annet betydelige rentenedsettelse. Dette gjør at også boligprisene går litt opp på slutten av året. Men boligbyggingen går videre nedover med over 20 prosent, og boligbyggelagenes bygging synker enda mer. I år ender tallet på under 2 000 igangsatte boliger, noe som er mindre enn halvparten av hva det lå på i perioden 2004–2006.

Finanskrisen og den kraftige nedgangen i aktiviteten rundt utvikling av nye boligprosjekter i boligbyggelagene, fører til nedbemanning og akselererende fokus på strukturendringer. Dette innbefatter økt samarbeid lagene imellom, men også direkte fusjoner. NBBLs administrasjon og styre er klare pådrivere for å få til større regionale boligbyggelag som grunnlag for mer kompetente og lønnsomme boligbyggelag. Temaet står høyt på dagsorden både på landsmøtet og på lederkonferanser. I løpet av året fusjonerer seks boligbyggelag, og NBBL bistår i flere av prosessene. Ved utgangen av året er 82 lag medlemmer av NBBL. Dette innebærer at NBBL har omkring 20 færre boligbyggelag som medlemmer enn det har vært gjennom en periode på over 30 år. Vi er nå i en fase fram til 2015 der antall boligbyggelag kommer til å bli omtrent halvert. NBBLs styreleder Rolf Mikaelson er samtidig opptatt av at nødvendige strukturendringer må skje i tråd med samvirkeånden. «Det er viktig at vi i vårt arbeid for å effektivisere boligbyggelagenes forretningsdrift ikke endrer Norske Boligbyggelags verdigrunnlag med medlemsnytte som hovedformål», påpeker han i NBBLs årsrapport.

Det økonomiske tilbakeslaget på høsten slår også inn i NBBLs inntektsgrunnlag. I motsetning til hva som har vært tilfelle gjennom en årrekke, får heller ikke NBBL noe konsernbidrag fra NBBL Fulltegningsforsikring AS, men får noe fra NBBL Partner AS (skadeforsikring, medlemsfordeler m.m.). For NBBLs del resulterer den vanskelige økonomiske situasjonen til et underskudd på 4 millioner kroner og styret går inn for innstramminger som også innebærer nedbemanning av syv ansatte, noe som gjennomføres året etter. Boligbyggelagenes Forsikring går også med underskudd og forsikrer kun fire nye boligprosjekter dette året. Premieinntektene til selskapet reduseres med hele 70 prosent sammenlignet med året før.

NBBL Partner lanserer dette året en ny stor rabatt-avtale med Telenor, der den største nyheten er at alle medlemmer av boligbyggelag får 30 minutter ekstra gratis taletid på sitt mobiltelefonabonnement.

Problematikken rundt «farlige lavinnskuddsborettslag» får ytterligere aktualitet og styrke med de fallende boligprisene. Antall lag som befinner seg i en faresone er ytterst få, men disse får stor oppmerksomhet i media og resulterer i et omdømmeproblem for borettslag mer generelt. En undersøkelse utført av Sentio viser at 40 prosent har fått en dårligere holdning til borettslag i løpet av det siste året. NBBL er stadig ute og forsøker å avdramatisere bildet, og understreker at borettslag tilknyttet et boligbyggelag er veldig trygt og sikkert.



I Drøbak var Follo Boligbyggelag som i dag er en del av Usbl med å utvikle en ny type seniorboliger. Allerede to år før boligene var innflyttingsklare i 2008, ble en referansegruppe bestående av seniorer i Drøbak, involvert i utformingen av boligene.

Men noen av borettslagene, som er oppført av aktører utenfor Norske boligbyggelag, hviler på utrygg økonomisk grunn, og det er bekymring over situasjonen også på øverste politiske nivå (se også 2006). På våren setter kommunalminister Magnhild Meltveit Kleppa ned et hurtigarbeidende statssekretærutvalg for å finne gode løsninger som kan sikre borettslagsformen. Her foreslås en rekke regler som skal sikre god økonomisk informasjon til kjøpere av borettslagsboliger, og det reises også spørsmål ved om det ikke bør være en maksimalgrense for størrelsen på fellesgjelden (se også 2009).

Felles profilering og markedsføring av Norske Boligbyggelag fortsetter på tredje året. Også i år er det sponning av håndballandslaget gjennom markedsføringsinnslag på TV 2-sendinger som utgjør den tyngste satsingen. Og uttellingen for NBBL og Norge er god: Etter OL-gull i Beijing blir det EM-gull i desember på håndballjentene.

Samvirkeutvalget – der NBBLs adm. direktør Ralph Norberg er styreleder – består av NBBL, Coop, Norsk Landbrukssamvirke, Selskapet for Norges Vel og Norges Råfisklag. Nå etablerer utvalget Samvirkesenteret, som får to ansatte som skal arbeide for «langsiktig fremme av samvirke som foretaksform». Senteret får kontor sammen med NBBL i Øvre Vollgate 11 i Oslo.

BO nr. 4 2008 blir NBBL-bladets siste utgave. Etter 45 år med utgivelser legges BO ned. Høye kostnader ved bladutgivelsen i en situasjon der det er behov for å kutte i utgifter, er viktigste grunn til at bladet på tampen av året besluttes nedlagt. Overgang til mer nettbasert informasjon utgjør også en viktig bakgrunn for nedleggelsen av BO. I løpet av året utvikler også NBBL et eksternt rettet månedlig nyhetsbrev; i hovedsak med et boligpolitisk innhold – særlig myntet på politikere, organisasjoner og presse.

NBBL bidrar fortsatt med innholdsproduksjon til felleslegget i Bomagasinet, et bladsamarbeid og fellesskap som riktignok stadig færre boligbyggelag er med i. Mens bladet utgjorde et helt dominerende konsept ti år tidligere med hele 40 deltagende lag, er tallet nå nede i 18 lag. Dette skyldes både at flere lag satser på helt selvstendige medlemsblad, og at fusjoner mellom boligbyggelag gjør at noen faller ut av samarbeidet.

Fallende boligpriser gir ikke bare lavere boligbygging, men fører også til risikovegring i private banker, som dermed blir mer tilbakeholdne med å gi lån til så vel bruktboligkjøp som rehabilitering av boliger. Dette aktualiserer igjen Husbanken som et konjunkturutjevnerende virkemiddel. Mot slutten året går ikke bare NBBL ut og krever økte lånerammer, men også OBOS ved sitt styre og representantskap, krever at Husbanken får økte midler. Blant annet går de inn for utvidede tilskudds- og lånerammer for å finansiere utleieboliger til alle grupper. NBBL går på sin side inn for at det både bevilges en «eldremilliard» til omsorgsboliger og sykehjem, og en «ungdomsmilliard» til utleieboliger for de unge. NBBL er også med på å sette «ungdomsbølgen» på kartet, bl.a. gjennom en kronikk i Dagbladet.

I løpet av de kommende ti årene vil antall unge mellom 20 og 30 år øke med over 100 000 personer, og økningen vil være spesielt sterk i de større byene. NBBL er opptatt av at dette vil ha stor innvirkning på boliggetterspørselen, og at vi må få på plass en boligpolitikk som fanger opp dette. Ikke minst må regjeringen følge opp sine signaler i regjeringserklæringen om langt større satsing på ikke-kommersielle utleieboliger (se 2005).

At det må legges til rette for bygging av flere utleieboliger i regi boligbyggelagene, står også sentralt i NBBLs Framtidsprosjekt 2030, der «ungdomsgruppa» nå legger fram sin delrapport (se 2009). Her pekes det blant annet på at boligbyggelagene må bli flinkere til å legge til rette for spleiselag/vennekjøp av særlig treroms boliger.

Usikkert boligmarked for unge

Ungdomsgruppa i NBBLs Framtidsprosjekt 2030 har levert sin sluttrapport til NBBL. Her presenterer de fire medlemmene noen av forslagene. I januar innkaller de til konferanse om ungdom og bolig i Oslo.

I de kommende ti årene kommer det økning på ca. 130.000 unge mellom 20 og 30 år som skal inn på boligmarkedet. En ungdomsgruppe i NBBL mener det er høyst usikkert hva som vil møte dem.

Ungdomsgruppa i NBBLs Framtidsprosjekt 2030 sier i sin sluttrapport til NBBL at det reiser seg mange spørsmål knyttet både til rente, boligpriser og hva slags lånebetingelser unge mennesker som skal etablere seg vil møte.



– Bolig-etablering blir tøft også i 2030, tror Kjell Ingolf Ropstad (23).

Vil eie. Forskningen viser at ungdoms bolig-ønsker har vært forbausende stabile de siste 30 årene, og det ventes ingen vesentlig endring fram mot 2030. Ungdom ønsker å eie bolig når tiden med studier og mindre stabile arbeidsforhold er over.

– Boligetablering har vært og vil fortsatt være et tøft løft for ungdom. Det viktigste vil derfor være et tilbud av gode boliger med boutgifter som ungdom kan klare, og det er god grunn til å se på finansieringsløsningene som tilbys, sier Kjell Ingolf Ropstad (23).

Han er leder for Kristelig Folkepartis Ungdom og har vært med i NBBLs ungdomsgruppe sammen med Linn Hemmingsen (28) som leder Fagforbundets Ungdom, arkitekt i Norsk Form Marianne Rye Beck (31) og Hanne Bjerk (32) som jobber i boligbyggelaget Usbl.



– Vi vil trenge en god leiesektor for ungdom, mener Linn Hemmingsen (28)

Utleie. – Det må legges til rette for flere ikke-kommersielle utleieboliger, også for andre enn studenter og de mest vanskeligstilte, mener lederen for Fagforbundets ungdom, Linn Hemmingsen. Hun sier at det er viktig for Norge å ha en beskyttet leiesektor og at det trengs en langsiktig plan både for bygging av studentboliger og en leiesektor som også fungerer godt for ordinær ungdom.

Hanne Bjerk fra Usbl sier at boligbyggelagene i tiden framover både bør bygge og forvalte ikke-kommersielle utleieboliger, gjerne i et samarbeid med andre aktører.



Boligbyggelag bør bygge og forvalte flere utleieboliger, sier Hanne Bjerk (32)

– Både NBBL og boligbyggelagene bør etablere et sterkere forhold til ungdom, bl.a. gjennom oppbygging av en god og informativ Boligportal på nett, sier Bjerk.

Ny tendens. Arkitekten i gruppen, Marianne Rye Beck fra Norsk Form, peker på at de fleste unge vil bo sentralt, og at det da kan være gunstig for venner å kjøpe en bolig sammen. – Mange borettslagsboliger vil egne seg for slik deling. Her bør boligbyggelagene kunne bistå med egnede kontrakter og god rådgivning, mener Rye Beck.



– Det kan være OK for venner å kjøpe bolig sammen, sier Marianne Rye Beck (31)

Hun viser også til at stadig flere foreldre og besteforeldre i tiden som kommer vil ha mulighet til å bidra økonomisk når barn og barnebarn skal kjøpe bolig.

– Konsekvensen av at foreldreformue får mer å si for ungdoms boligetablering, vil imidlertid bli større ulikhet mellom de som har tilgang på slik hjelp og de som ikke har en slik mulighet, sier Marianne Rye Beck. Hun mener dette bare understreker behovet for at det nå bør komme en skikkelig gjennomgang av de finansieringsløsningene som tilbys ungdom.

Mer informasjon om Ungdomsgruppas sluttdokument på www.nbbl.no

Intervjuer med medlemmene av NBBLs ungdomsgruppe, fra BO 4/2008.

2009 Lederskifte, nedbemanning og Framtidsprosjektet 2030

I samarbeid med Ungdomsgruppa i NBBLs Framtidsprosjekt, starter NBBL året med å arrangere en boligpolitisk debatt med lederne for alle de politiske ungdomsorganisasjonene. På dagsorden står ungdoms boligbehov og spørsmålet om Norge trenger en ny boligpolitikk. Innledningsvis utfordrer sosiologen og samfunnsdebattanten Kjetil Rolness de politiske ungdomslederne gjennom et foredrag han har kalt «Boligpolitikken som forsvant».

Med bakgrunn i finanskrisens effekter på norsk økonomi, legger regjeringen fram en krisepakke på begynnelsen av året. «Boligdelen av regjeringens tiltakspakke viser at regjeringen har lyttet til noen av våre råd», sier NBBLs adm. direktør Ralph Norberg i en pressekommentar. I tråd med NBBLs innspill mot slutten av fjoråret, øker regjeringen Husbankens lånerammer og bevilger ekstra tilskuddsmidler både til utleieboliger og omsorgsboliger. Ekstra midler til opprusting av eksisterende boliger blir imidlertid ikke fulgt opp, og NBBL kritiserer dette i nokså sterke ordelag.

Men for boligbyggelagene har de økte, krisemotiverte husbankkrammene klar effekt: Nybyggingsaktiviteten går riktignok ned på et svært lavt nivå (under 500 boliger), men andelen husbankfinansierte boliger går opp fra 20 prosent i 2008 til 60 prosent i 2009. Husbanken viser altså igjen at den har en viktig rolle som motkonjunkturinstitusjon for boligbyggingen.

NBBL skyver nå også fornyelse av eksisterende boliger fram som sitt viktigste boligpolitiske satsingsområde. Som ledd i dette utarbeider NBBL et hefte som viser ulike muligheter for etterinstallering av heis i borettslag. Hftet er utarbeidet i samarbeid med boligbyggelag som har erfaringer med dette – ikke minst Hamar BBL, som også mottar NBBLs tilgjengelighetspris under landsmøtet dette året.



Hege Skinner er den første kvinnen som inntar rollen som adm.dir. i NBBL. Foto fra NBBLs årshäfte 2008.

I løpet av våren går Ralph Norberg av som leder av NBBL, og Hege Skinner overtar. Hun blir første kvinne som inntar sjefsstolen i boligbyggelagenes fellesorganisasjon. Hun har tidligere vært daglig leder i Norges Bygg og Eiendomsforening, men kommer senest fra stillingen som HR-sjef i Firesafe AS. Internt preges altså året av direktørskiftet, men også av en bemanningsreduksjon på syv personer; fra 39 til 32 stillinger. Det hersker tvil om dette er tilstrekkelig for å etablere langsiktig økonomisk bærekraft for NBBL. Landsmøtet vedtar på denne bakgrunn at det skal foretas en bred gjennomgang av NBBLs virksomhet og finansiering.

NBBL trykker på myndighetene for å få bolig- og miljøfornyelse (BOM) i den konsentrerte boligbebyggelsen høyere opp på den boligpolitiske dagsorden. Inn mot landsmøtet vedtar NBBLs styre en uttalelse der det pekes på at det er for svak politisk forståelse for

behovet for økonomiske stimulanser og faglig bistand, for å få borettslag og sameier til å foreta investeringer som går utover vanlig vedlikehold. NBBLs styre framholder at «det er behov for både nye samarbeidsformer og nye virkemidler». Som et prioritert område ber styret regjeringen se nærmere på ENØK-politikken: Potensialet for energisparing er stort, men de politiske rammebetingelsene er ikke gode nok. NBBLs nye leder Hege Skinner understreker at staten må sterkere på banen, både gjennom Husbanken og Enova.

Fallende boligpriser gjennom fjoråret skaper nå alvorlige problemer for enkelte borettslag som er etablert med lave innskudd og høy fellesgjeld. For noen andelseiere er boligene nærmest umulig å få solgt, og enkelte borettslag opplever manglende innbetaling av fellesgjeld. I løpet av 2008/09 resulterer dette i at syv borettslag går konkurs (og ytterligere 3 til i 2010). Når dette gis betydelig oppmerksomhet i media kaster det skygger over hele borettslagsmodellen. NBBL er opptatt av å få satt en stopper for framtidige prosjekter med kritisk høy fellesgjeld, og foreslår for departementet at det gjennom lovverket etableres en maksimumsgrense på 70 prosent fellesgjeld av total kostnaden i nye prosjekter. NBBL får langt på vei gjennomslag for sitt forslag (se 2010).

Rentebetingelsene på felleslån i borettslag utvikler seg negativt relativt til andre typer boliglån. Utformingen av statens redningspakke overfor bankene, samt internasjonale ratingbyråers manglende kjennskap til borettslagsformen, bidrar til å forklare denne utviklingen. Denne renteproblematikken utløser betydelig aktivitet i så vel NBBL som OBOS. Dette blir en høyst midlertidig utfordring, men er sammen med konkurser i noen borettslag med på å forsterke omdømmeutfordringen i denne perioden.

På NBBLs landsmøte i 2007 ble det vedtatt å sette i gang Framtidsprosjektet 2030. Målet er å analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen med stor betydning for boligsektoren, samt komme med noen råd om hvordan Norske Boligbyggelag kan posisjonere seg i forhold til antatte utviklingstrekk. Prosjektet får 600 000 kroner i støtte fra Husbanken. En viktig del av prosjektet er et scenarioarbeid i samarbeid med Instituttet for Fremtidsforskning i København. Nå legges resultatet av arbeidet fram, bl.a. gjennom en bred presentasjon på NBBLs landsmøte i Bodø.

Hovedkonklusjonene fra prosjektet er å finne i en samlerapport konsentrert rundt tre hovedtemaer: Ungdom, eldre, samt energi og miljø. Størst oppmerksomhet får nok allikevel presentasjonen av fire ulike scenariobilder om boligsituasjonen i 2030, illustrert gjennom tegninger og animasjoner.

NBBLs avtroppende leder Ralph Norberg sier at prosjektet skal brukes i arbeidet med «å klargjøre vår identitet som vi skal ta med oss inn i framtiden». Prosjektet har imidlertid også et annet klart definert formål: At det kan være til inspirasjon og danne et godt utgangspunkt for lokale strategiprosesser i boligbyggelagene. Med bakgrunn i det materialet og de erfaringer NBBL har gjort seg gjennom Framtidsprosjektet, tilbyr de seg å bistå lagene i slike prosesser, men etterspørselen etter dette uteblir.

NBBL går sammen med sine to svenske søsterorganisasjoner, HSB og Riksbyggen, om en konkret og personlig tilstedeværelse i Brussel; for på denne måten å kunne følge bedre med på den boligpolitiske aktiviteten innenfor EU. Nærmere bestemt har de tre organisasjonene spleiset på en 50 prosent-stilling med base i Cooperatives Europe House i Brussel. I første runde (2009–2011), er det NBBL ved Tore Johannesen som dekker oppdraget. Planen er at de to svenske organisasjonene overtar stafettspinnen etter dette, men samarbeidsprosjektet avsluttes i 2012.

Framtidsprosjektet 2030

NBBLs landsmøte i 2007 besluttet å sette i gang et framtidsarbeid. Målet var å analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen som antas å få stor betydning for boligsektoren, samt gi anbefalinger om hvordan Norske Boligbyggelag kan tilpasse seg. Arbeidet er konsentrert om de største utfordringene for boligsektoren i Norge fram mot 2030.

Scenarier

I samarbeid med Instituttet for Framtidsforskning i København gjennomføres et scenariearbeid hvor ulike megatrender og usikkerhet analyseres for å vurdere samfunnsutviklingen. Arbeidet skal ende opp i alternative framtidsbilder som kan være av stor betydning for boligsektoren og Norske Boligbyggelag.

Boligetablering for unge

Å etablere seg i første bolig har alltid vært en stor personlig og samfunnsmessig utfordring. Det blir en stor økning i antall ungdommer som skal etablere seg på boligmarkedet det kommende tiåret. Derfor ble ungdom og boligetablering valgt som første tema i framtidsprosjektet. En gruppe bestående av yngre deltakere, har lagt fram en rapport med sine anbefalinger. De konkluderer med at det ikke kan forventes større endringer i ungdoms tilpasning på boligmarkedet. Ungdom vil eie bolig, mens leie er et godt og nødvendig alternativ i en overgangsfase. Deres anbefaling er å bygge nye, tilpassede og miljøvennlige boliger for eldre, slik at unge kan overta de brukte boligene.

For å sikre at diskusjonen om de unges utfordringer på boligmarkedet fortsetter, ble det arrangert en konferanse hvor lederne av de politiske ungdomsorganisasjonene var invitert til paneldebatt. Det var god deltakelse fra offentlige myndigheter, boligbyggelag, forskning, interesseorganisasjoner og bransjen.

I forbindelse med arbeidet i ungdomsgruppa er det publisert tre artikler; Hans-Christian Sandlie: *På sporet av fremtidens boligetablering*, Tore Johannessen, NBBL: *Ungdomsbølgen* og Marit Ekne Ruud, NIBR: *Unge boligpreferanser*.

Eldres boligbehov

I årene framover blir det en vesentlig økning i både antallet og andelen eldre i befolkningen. Samtidig vet vi at den norske boligmassen jevnt over er lite tilrettelagt for Eldres behov. Mange eldre kan bli boende lengre i egen bolig dersom de har en tilgjengelig bolig i et trygt

og tilgjengelig bo- og nærmiljø. Dette er ønskelig for den eldre selv, og det er også gunstig for kommunene som etter hvert vil få betydelige utfordringer innen pleie- og omsorgssektoren.

Eldregruppa i Framtidsprosjektet ser at disse utfordringene gir mulighet for framtidig aktivitet både innen nybygging, rehabilitering og boservice. Dette vil bli etterspurt fra medlemmer i boligbyggelagene, og samtidig vil det bli omfattende forretningsområder i årene som kommer. Mange boligbyggelag og borettslag har allerede igangsatt aktivitet på området, og gruppa vil sørge for at deres erfaringer formidles til andre.

Energi og miljø

Framtidsprosjektet arbeider med hvordan Norske Boligbyggelags virksomhet skal bli mer bærekraftig og klimanøytral. Virksomheter som tar klima og miljøutfordringene på alvor, og kan dokumentere dette, vil med stor sannsynlighet være et godt strategisk valg for framtida. Dette vil bidra til et bedre miljø og bedre økonomi for den enkelte berørte husstand, samtidig som vi vet at framtidig etterspørsel vil rette seg mot den type virksomhet.

Resultater

Resultatene fra Framtidsprosjektet 2030 skal være et godt grunnlag for at det både lokalt og sentralt skal kunne tas de riktige strategiske valg mot 2030. Arbeidet skal bidra til å gi Norske Boligbyggelag motivasjon og faglige innspill, men også være et egnet verktøy til bruk lokalt for å arbeide mot en ønsket posisjon i 2030.