



Representantforslag 89 S

(2015–2016)

fra stortingsrepresentantene Helga Pedersen, Eirin Sund, Jan Bøhler, Stein Erik Lauvås, Torstein Tvedt Solberg og Stine Renate Håheim

Dokument 8:89 S (2015–2016)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Helga Pedersen, Eirin Sund, Jan Bøhler, Stein Erik Lauvås, Torstein Tvedt Solberg og Stine Renate Håheim om en mer aktiv boligpolitikk

Til Stortinget

Bakgrunn

Innledning

Bolig er sammen med arbeid, utdanning og helse de fire grunnpilarene i velferdsstaten. Norsk boligpolitikk har vært vellykket. De aller fleste bor i egen bolig, og Norge har en av verdens beste boligstandarder. Men de siste årene har boligprisene steget kraftig, og det er blitt vanskeligere for mange å etablere seg i sin egen bolig.

Befolkningen vokser raskt, og innen 2030 vil Norges befolkning ha vokst fra fem til seks millioner innbyggere. Hovedproblemet i dagens boligmarked er at det bygges for få boliger, særlig i pressområdene, og prisveksten er blant annet et resultat av at det over tid har blitt bygget for få boliger. I flere av byområdene er prisene blitt så høye at mange får problemer med å kjøpe egen bolig.

Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at boligbyggingen har hentet seg inn igjen etter den kraftige nedbremsingen som fant sted i årene etter den internasjonale finanskrisen i 2008. Men kombinert med en historisk høy befolkningsvekst har byggenæringen utfordringer med å ferdigstille nok boliger. Tall fra SSB viser at boligbyggingen tok seg opp i 2015, og det ble gitt igangsettelsestillatelse til drøye 31 000 boliger. Samtidig er befolkningsveksten fortsatt høy innbyggertallet i Norge økte med 48 000 i 2015. Forslagsstillerne mener det derfor er behov for å sette i

gang ulike tiltak for å få fart i boligbyggingen, og mener at staten må ta et større ansvar.

Styrke Husbanken

Husbanken er det viktigste verktøyet i den statlige boligpolitikken. Det er kommunene som har hovedansvaret for gjennomføringen av boligpolitikken, og gjennom Husbanken legger staten til rette for at kommunene skal kunne lykkes. Under den rød-grønne regjeringen ble derfor Husbankens låneramme økt fra 13,5 mrd. kroner i 2005 til 25 mrd. kroner i 2013. Styrkingen av Husbanken bidro til økt boligetablering for varig vanskeligstilte og til flere energieffektive og universelt utformede boliger og bygg.

Regjeringen Solberg har kuttet i lånerammen til Husbanken flere ganger, og lånerammen er nå redusert til 18 mrd. kroner. Dette er svært uheldig i en tid hvor kommunene skal bosette flere flyktninger enn noen gang, og boligprisene i de store byene fortsetter å øke. Forslagsstillerne mener det nå er svært viktig å utvide lånerammen for å legge til rette for økt boligbygging.

Husbankens lånesystem er i dag basert på en felles rente uansett låneformål, låntakergruppe og sikkerhet for lånet. Husbankens rente er derfor gunstig for toplån og startlån til førstegangsetablerere, men for store felleslån til borettslag er Husbanken i dag mindre konkurransedyktig. Et mer differensiert rentesystem i Husbanken kan bidra til en mer aktiv boligpolitikk, og forslagsstillerne ønsker derfor at et differensiert rentesystem for Husbanken utredes.

Fornyelse og fortetting av eksisterende boligmasse kan øke og bedre boligtilbudet. Eksempelvis gjennom sanering av gammel bebyggelse, fortetting, påbygging i høyden og ombygging fra næringsbygg til boligbygging. Forslagsstillerne mener det bør etableres nye tilskuddsordninger gjennom Husbanken for å stimulere til økt aktivitet på dette området.

Beriktiget

Flere må få mulighet til å eie egen bolig

Bolignapphet og prisøkning har gjort det vanskeligere for ungdom og andre å etablere seg i egen bolig. Økt boligbygging vil over tid bidra til å senke terskelen for etablering, men det er i tillegg behov for andre tiltak. Forslagsstillerne mener det må være et mål at flere får en reell mulighet til å eie egen bolig.

Husbankens startlån skal bidra til å senke terskelen for etablering i egen bolig for vanskeligstilte. Men fra 1. april 2014 innførte regjeringen innstramninger i startlånsforskriften, og gruppen unge med liten egenkapital, men med gode inntektsutsikter, er ikke lenger i målgruppen for startlån. I 2015 ble det gitt under 6 000 startlån, noe som er under halvparten av nivået i 2012. Forslagsstillerne mener det er uheldig at virkemidlene for unge til å skaffe seg egen bolig er svekket, og mener at flere unge bør få muligheten til å få startlån. Forslagsstillerne mener at Husbankens startlånsordning ikke skal konkurrere med kommersielle banker, men frykter at flere unge vil bli tvunget til å være i et dyrt leiemarked, istedenfor å få mulighet til å etablere seg i eiermarkedet. Forslagsstillerne mener derfor at regjeringens innstramming i startlånsforskriften må reverseres, og at kommunene må få mulighet til å tildele startlån til unge med liten egenkapital og gode inntektsutsikter.

Boligbyggerlaget BATE har inngått et samarbeid med Randaberg kommune. Kommunen tilbyr billige tomter, utbygger har kuttet profittkravet og Husbanken bidrar med gunstig finansieringsordning. Noen leiligheter selges rimelig, mens resten er leie-til-eie hvor leietakeren kjøper seg gradvis inn i leiligheten. Forslagsstillerne mener leie-til-eie er en god ordning som gjør at flere kan få mulighet til å eie sin egen bolig, og mener at Husbanken i større grad må legge til rette for at slike samarbeid mellom kommunene og private utbyggere kan skje.

Leiemarkedet

I Norge eier åtte av ti sin egen bolig, men i perioder av livet passer det best for mange å leie bolig. Men mange blir også uønsket leietakere over lang tid, fordi utleieprisene er så høye at det er svært vanskelig å spare nødvendig egenkapital for kjøp av egen bolig.

Det norske leiemarkedet kjennetegnes ifølge Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) av en lav andel offentlige utleieboliger og en lav andel utleieboliger som eies av private gårdeiere/gårdsselskaper, det vil si næringsdrivende med utleie som næring. Over halvparten av boligene som leies ut, er enten privathusholdningers ekstraboliger eller sokkelboliger. Flere utleieboliger vil bidra til å dempe prisveksten, og et godt fungerende leiemarked bidrar til å øke mobiliteten i boligmarkedet.

Forslagsstillerne viser til at Arbeiderpartiet i sitt alternative statsbudsjett for 2016 prioriterte 740 flere kommunale utleieboliger enn regjeringen og har

prioritert å bygge flere studentboliger. Forslagsstillerne mener det er viktig at disse satsingene fortsetter, men i tillegg til den offentlige innsatsen er det behov for flere langsiktige, profesjonelle utleieaktører. Forslagsstillerne er derfor bekymret for regjeringens forslag om en ny modell for fastsettelse av renter på Husbanklån hvor Husbankens renter i større grad skal harmoneres med det alminnelige rentemarkedet. Under kommunalkomiteens budsjett høring høsten 2015 uttalte Selvaag Realkapital at

«det boligsosiale samarbeidet mellom profesjonelle utleiere og norske kommuner ikke vil videreføres uten grunnlån fra Husbanken på gjeldende vilkår.»

Forslagsstillerne vil derfor beholde dagens rentemodell for Husbanken. Forslagsstillerne vil også be regjeringen fremme forslag som legger til rette for flere langsiktige, profesjonelle utleieaktører, herunder en vurdering av å sidestille avskrivningsreglene for bygging av boligprosjekter til langsiktig og profesjonell utleie med avskrivningsreglene for næringsbygg.

En mer aktiv boligpolitikk

I dag er det ingen statlig myndighet som beregner og har samlet oversikt over hva som må bygges i ulike regioner for å holde tritt med befolkningsveksten i årene som kommer. I Sverige utarbeider Boverket hvert år vurderinger av boligmarked og byggebehov, og det bør innføres lignende analyser i Norge. Det er nødvendig om man skal ha et bevisst og kvalitetssikret beslutningsgrunnlag for politiske beslutninger om fremtidig boligbygging.

Kommunene spiller en viktig rolle i boligpolitikken, og mange kommuner har en aktiv boligpolitikk. I Sandnes har kommunen et eget tomteselskap som sammen med private utbyggere bidrar til å bygge billige boliger til unge som skal inn i boligmarkedet. Gjennom samarbeid med private har Hamarøy kommune lagt til rette for boligbygging, og modellen beskrives som et distriktspolitisk kinderegg. Forslagsstillerne mener det er et potensial for at flere kommuner, både i byer og i distriktene, kan drive en mer aktiv boligpolitikk. Forslagsstillerne mener derfor at alle norske kommuner må utarbeide langsiktige og helhetlige planer for arealanvendelse, boligbygging og utvikling av infrastruktur basert på forventet befolkningsutvikling og kommunenes tomtetilgang. Planene må reflekteres i kommuneplanens arealdel. Samtidig må staten legge til rette for kommunene, blant annet ved at Husbanken har store nok utlånsrammer, har en effektiv saksbehandling og kan bistå med kompetanse.

Den rød-grønne regjeringen ønsket å sikre en konstruktiv og samordnet stat. Det ble derfor igangsatt et forsøk i seks fylkeskommuner med samord-

ning av statlige innsigelser for å få en mer effektiv og målrettet behandling av plansaker og bedre samarbeid mellom kommunene og statlige myndigheter. Dette forsøket har gitt gode resultater, og forslagsstillerne mener derfor at forsøket må gjøres permanent og utvides til alle fylker.

Befolkningen i Norge vokser, og flere flytter mot byene. Forslagsstillerne mener det derfor må føres en politikk for å bygge boliger og kollektivtrafikk i sammenheng. Det må derfor legges til rette for økt boligbygging rundt kollektivknutepunktene, og boligbygging må sees i sammenheng med utvikling av transportløsninger. Forslagsstillerne mener derfor at staten etter forhandlinger med kommunene må påta seg opptil 70 prosent av investeringsutgiftene for store samferdselsprosjekter dersom kommunene forplikter seg til omfattende utbygging av boliger langs kollektivtraseene. Forslagsstillerne mener blant annet at staten i forhandlingene om bymiljøavtale med Bærum kommune skal kreve langt flere boliger på Fornebu for å være med på å finansiere Fornebu-banen.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å øke lånerammen til Husbanken til 25 mrd. kroner.
2. Stortinget ber regjeringen etablere nye tilskuddsordninger gjennom Husbanken for å stimulere til økt fornyelse og fortetting av eksisterende boligmasse.
3. Stortinget ber regjeringen reversere endringene i startlånsforskriften slik at unge med lav egenkapital igjen blir en målgruppe for startlånet.
4. Stortinget ber regjeringen vurdere endringer eller nye tilskudd i Husbanken som legger til rette for flere leie-til-eie-prosjekter i samarbeid med kommuner og private utbyggere.
5. Stortinget ber regjeringen utrede et differensiert rentesystem for Husbanken.
6. Stortinget ber regjeringen utarbeide en offentlig modell for beregning av fremtidig byggebehov.
7. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om innføring av lovpålagte boligplaner for kommunene.
8. Stortinget ber regjeringen legge til rette for økt boligbygging rundt kollektivknutepunktene.
9. Stortinget ber regjeringen fremme forslag som vil stimulere til flere langsiktige og profesjonelle utleieaktører, herunder en vurdering av å sidestille avskrivningsreglene for bygging av boligprosjekter til langsiktig og profesjonell utleie med avskrivningsreglene for næringsbygg.
10. Stortinget ber regjeringen gjøre forsøksordningen med samordning av statlige innsigelser permanent og sørge for at den utvides til alle fylker.

28. april 2016

