



Bolig- politikk i Norden

Rapport til NBOs årskonferanse 2010
– boligpolitiske artikler og NBO-statistikk

NBO

NBO's Medlemmer:



Danmark

Boligselskabernes Landsforening, (BL)
Studiestræde 50, 1554 København V.
Tel: 45-33 76 20 00. Fax: 45-33 76 20 01



Island

Búseti Landssamband i Island
Skeifan 19, IS-108 Reykjavík.
Tel: 354-520 5788. Fax: 354-533 5749

Félagsbústadir HF
Hallveigarstigur 1, IS-101 Reykjavík
Tel: 354 520 1500 Fax: 354 520 1501



Norge

Å/L Norske Boligbyggelags Landforbund (NBBL)
Øvre Vollgate 11, Postboks 452-Sentrum
N-0104 Oslo.
Tel: 47-22 40 38 50. Fax: 47- 22 40 39 20.



Sverige

HSB:s Riksförbund
Fleminggatan 41, Box 8310, SE-104 20 Stockholm
Tel: 46-8 785 30 00. Fax: 46-8 785 33 25

Riksbyggen
Kungsbron 21, SE-106 18 Stockholm
Tel: 46-8 698 41 00. Fax: 46-8 698 41 10

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, (SABO)
Vasagatan 8-10, Box 474, SE-101 29 Stockholm
Tel: 46-8 406 55 00. Fax: 46-8 20 99 04

Forord

Denne NBO-publikation er udarbejdet specielt med henblik på årskonferencen i København den 2. og 3. september, 2010 hvor den boligpolitiske debat er på dagsordenen fredag.

Hovedvægten er lagt på en række artikler, som beskriver de boligpolitiske udfordringer i hver af de 4 lande, som NBO dækker. De ansvarlige bag artiklerne er centrale personer i NBO-organisationerne og artiklerne giver dermed et godt indtryk af, hvad den boligpolitiske debat i de enkelte lande drejer sig om. NBO-konsulent Tore Johannesen fra NBBL i Norge har på udmærket vis forsøgt at sammendrage indtrykkene fra de enkelte artikler i en indledende artikel.

Artiklerne er forskellige i sprog, længde og valg af temaer, hvilket også afspejler, at der er betydelige forskelle, selv om vi traditionelt har opfattet de nordiske lande som relativt homogene i forhold til samfundsindretningen.

På trods af disse forskelle er der dog mellem de enkelte NBO-organisationer også ganske stor overensstemmelse i tankemåde, og det har altid været udbytterigt at drøfte boligpolitik blandt de nordiske organisationer.

Samfundsstrukturen er trods alt også så tilpas ensartet og sprogproblemerne så små, at det er meget nyttigt med erfaringsudveksling på nordisk basis.

Via det nordiske samarbejde har det været muligt at få et meget grundigt indblik i andre landes boligforhold og boligpolitik, som ikke på samme måde har kunnet opnås f.eks. på europæisk plan, fordi de store forskelle i samfundsstruktur, institutionernes forskellighed og sprogproblemerne har vanskeliggjort forståelsen i den bredere europæiske sammenhæng. Og forståelse af andre landes boligforhold og boligpolitik er nødvendigt, når man aktivt beskæftiger sig med disse forhold på det nationale plan. De udfordringer, hvert enkelt land står over for, er ikke unikke, og det er nødvendigt også at have en viden om, hvordan tilsvarende udfordringer tackles i andre lande.

I publikationen er også indeholdt nogle få statistiske oplysninger med nøgletal for NBO-organisationerne, og der er optrykt et udkast kaldet NBO's vision. Det er et første forsøg på at formulere et fælles boligpolitisk ståsted mellem de enkelte organisationer, og også dette vil komme til debat på årskonferencen.

Det er styrelsens håb, at deltagerne fra de enkelte NBO-organisationer benytter denne lille publikation som et grundlag for øget forståelse og viden om boligpolitik i Norden.

På styrelsens vegne
GERT NIELSEN

Innhold

- 5** Felles boligpolitiske utfordringer i Norden?
 - Introduksjon
- 10** Boligpolitiske utfordringer for den almene sektor i Danmark
- 14** Några boligpolitiska utmaningar för Sverige
- 17** Boligpolitiske utfordringer i Island
- 19** Aktuell boligpolitikk i Norge 2010
- 27** Det totale antallet bostadsrätter/borettslag i Sverige og Norge
- 29** NBOs visjon – utkast til årsmøtet 2010
- 30** Beskrivelse av NBOs medlemsorganisasjoner
 - innledning til det statistiske materialet
- 31** 5 tabeller om NBOs medlemsorganisasjoner

Felles boligpolitiske utfordringer i Norden?

Introduksjon av Tore Johannesen, NBO

I forlengelse av denne innledningsartikkelen følger fire artikler/notater om aktuelle boligpolitiske utfordringer fra de fire nordiske land som p.t. har medlemsorganisasjoner som utgjør NBO (ikke Finland). Artiklene har ulik størrelse, form og språk, men de gir forhåpentligvis et innblikk i hvilke boligpolitiske problemstillinger som dominerer i de ulike landene.

Som en introduksjon til disse artiklene vil jeg nedenfor trekke fram noen temaer og problemstillinger som går igjen i artiklene (og landene), og dessuten forsøke å få fram noen likheter og ulikheter i boligpolitisk praksis og debatt. I noen grad vil jeg krydre framstillingen med enkelte høyst personlige spådommer – som uten tvil er sterkt preget av et norsk ståsted – med de begrensninger dette representerer.

Det er i det hele tatt grunn til å understreke at alle artiklene i dette heftet er enkeltpersoners verk og ansvar. NBO som organisasjon har ikke behandlet eller drøftet disse før publisering i dette heftet.

1. Eie – leie

Størrelsen/andelen til ulike boligeieformer, danner nokså stabile, men forskjellige strukturelle mønstre, i alle lands boligsektorer – så også i Norden. Mens Danmark og Sverige har store utleiesektorer der leienivået i store deler av sektoren ikke er direkte markedsbestemt, er tilsvarende markeder i Norge og Island høyst marginale. Mens omkring 40 % av husstandene i Sverige og Danmark bor til leie, er tilsvarende tall for Norge noe over 20 %, og for Island en god del under dette.

1.1. Salg av leieboliger

I mange land i Europa har det gjennom de siste 20 årene foregått et betydelig salg av "sosiale" eller allmenntilgjort utleieboliger, særlig til enkeltpersoner. Dette er en trend som også har gjort seg gjeldende i Sverige og Danmark. Siden 1990 har nærmere 150 000 boliger i Sverige gått fra

å være leieboliger (hyresrett) til andelsboliger (bostadsrett). Lenger ut i dette heftet finner dere en nærmere (tallmessig) redegjørelse om disse endringene (i artikkelen om det totale antallet borettslag/bostadsrätter).

Også i Danmark har politiske myndigheter ønsket å tilskynde en tilsvarende prosess, men som Gert Nielsen skriver i artikkelen om dansk boligpolitikk: "*Salg av almene boliger blev en fiasko*". Av ca. 550 000 allmenne boliger i Danmark ble det i den aktuelle salgsperioden 2002-2008 solgt 44 boliger! Bakgrunnen for den danske salgsfiaskoen skal jeg ikke forsøke å gå nærmere inn på her, men det er interessant i seg selv at privatisering og salg av allmenntilgjort boliger har slått så forskjellig ut i disse to nabolandene.

Et nærliggende spørsmål er om den aktuelle trenden i Sverige vil fortsette og om det eventuelt vil komme nye politiske initiativ i Danmark til en fornyet prosess med salg av allmenne boliger? Min tolkning av det som ligger i materialet nedenfor, er at prosessen i Sverige sannsynligvis vil fortsette (men uvisst i hvilken fart og omfang), mens en tilsvarende "eie-transformasjon" for tiden ikke oppleves som et aktuelt boligpolitisk tema i Danmark. På den annen side tror jeg de færreste i Danmark føler seg trygg på at ikke problematikken kan dukke opp på nytt – og da kanskje med fornyet kraft? En økende kritisk interesse fra EU-systemet om hvordan de allmenntilgjort boligsystemene fungerer ifht konkurranse- og statsstøtteregler, kan også muligens komme til å utløse en slik fornyet debatt om transformasjon av den danske allmenntilgjort.

1.2 Balanse mellom eieformer.

I mange land legges det stor vekt på å få til en mix i ulike eieformer i forbindelse med utbygging av nye boligområder. En bedre mix mellom eieformer har også vært en framtreddende argumentasjon bak transformasjonene i Sverige. Som påpekt i den svenske artikkelen er det også i Sverige en lang tradisjon for å forsøke å skape nøytrale økonomiske ramme-

betingelser for ulike eieformer. Dette er et perspektiv som ligger langt unna den norske tankegangen – og faktiske rammebetingelser – som nokså konsekvent har favorisert boligkjøp og boligeie. Vil man i Norge fortsette med dette? På kort sikt tror jeg svaret er ja, men på lang sikt tror jeg de boligpolitiske myndighetene i stadig flere land vil måtte sette følgende problemstilling på dagsorden:

Har vi en god balanse i eieformer for å møte morgendagens behov og utfordringer på boligmarkedet?

Svarene på dette spørsmålet vil trolig arte seg forskjellig både nasjoner og lokalsamfunn i mellom, men uansett vil man måtte forholde seg til spørsmål som:

- Er den aktuelle eier-mixen god (optimal) i forhold til morgendagens krav til fleksibilitet på områder som utdanning, arbeidsliv og familieliv?
- Vil et større antall (rimelige) leieboliger være et nødvendig virkemiddel for at ungdom skal komme seg inn på boligmarkedet?
- Vil nybygging av boliger – særlig den med høy servicegrad myntet på eldre – måtte bestå av nokså ulike eierkonstruksjoner for å kunne tilby tilstrekkelig fleksible boligløsninger for ulike grupper av eldre?

Min spådom er at ikke minst lokale myndigheter i økende grad vil måtte forholde seg til denne typen problemstillinger. Over tid kan dette komme til å utfordre mange av dagens synspunkter og perspektiver på hva som er “god balanse” mellom ulike eieformer. Kanskje vil vi oppleve en større grad av konvergens (og likhet) i boligeierstrukturen i de Nordiske land?

2. Nybygging av boliger

2.1 Boligbygging og risiko.

Bygging av nye boliger tilhører kjernevirksomheten til alle NBOs medlemsorganisasjoner. For tiden opplever enkelte til dels store utfordringer knyttet til nybyggingen. Stigende byggekostnader, svingende etterspørsel og høy økonomisk risiko er problemstillinger som går igjen. Det råder derfor stor usikkerhet om hvor stor rolle allmennyttige og kooperative boligorganisasjoner vil komme til å spille på nybyggingsmarkedet i årene framover.

På nybyggingsområdet spilte våre typer organisasjoner åpenbart en større rolle før (*jf her tabell 3, side 32*). En noe redusert byggeandel ifht tidligere tiders meget høye byggeaktivitet, er det trolig få selskaper i NBO-familien

som ser som noe stort problem. På den annen side er det for mange NBO-selskaper et betydelig ønske – og utfordring – å kunne videreføre en nybyggingsaktivitet på et visst nivå – og da helst noenlunde *stabilt*. Men er det realistisk av NBO-selskaper og andre utbyggere å forvente seg en stabil nybyggingsaktivitet i årene framover? Jeg tror ikke det. Jeg tror det er mer sannsynlig at forholdsvis store svingninger i boligbyggingen vil bli et stabilt kjennetegn ved denne delen av vår økonomi. Markedet for nye boliger vil m.a.o. bli veldig konjunkturfølsomt og skape store utfordringer for alle typer utbyggere – som må ha økonomisk rygggrad til å tape penger i dårlige tider, for å tjene i gode.

Innenfor Norske Boligbyggelag har man etablert en egen særegen forsikringsordning med det formål å redusere salgsrisikoen i enkeltprosjekter for det enkelte boligbyggelag (NBBL Fulltegningsforsikring). I den grad min “svingende” spådom slår til, vil denne typen forsikringsprodukter – og andre risikoavlastende ordninger – derfor kunne få økende aktualitet ifht NBOs medlemsorganisasjoner.

2.2. Boligbygging og befolkningsvekst

Samtidig opplever ikke minst Norge en betydelig befolkningsøkning: I de siste tre-fire årene har Norge hatt en årlig befolkningsvekst på nærmere 60 000 personer (dvs. godt over 1 % på årsbasis). I europeisk sammenheng er dette skyhøyt. Også de andre nordiske landene ligger godt over EU-snittet. Det er derfor ganske klart at befolkningsutviklingen generer et behov for mange nye boliger. Spørsmålet er om en stadig mer markedsbasert boligbygging (uten offentlige stimulanser) greier å holde tritt med denne befolkningsutviklingen?

Stabilitet og balanse

Boverket i Sverige gir et klart negativt svar på dette spørsmålet, og det rapporteres at ca. halvparten av Sveriges kommuner har “bostadsbrist”. I tråd med dette, påpekes det i den svenske artikkelen nedenfor, at det er en *utmaning för Sverige att öka bostadsbyggandet*. Også i Norge er det en økende bekymring for at det bygger seg opp et underskudd av boliger – særlig i Oslo-området.

Og da kan vi jo spørre: Vil sterke svingninger i en generelt for lav boligbygging, bli et så stort problem at det også blir en *politisk* bekymring av betydning i de nordiske land? Vil dette igjen kunne aktualisere større økonomisk innsats fra det offentliges side for å stimulere fram flere boliger – og særlig da boliger av en type som myndighetene mener det er særlig behov for?

For Norges del har jeg i alle fall vanskelig for å se at dette vil skje. Her har riktignok de politiske partier som i dag inngår i regjeringskoalisjonen *tidligere* framholdt at det er et mål å

skape “en stabil utvikling og balanse i boligmarkedet”, men dette er en målsetting som overhodet ikke er blitt fulgt opp gjennom nye virkemidler. For meg framstår det derfor som mest sannsynlig at boligbyggingen i all hovedsak blir markedsstyrt i åra framover – kanskje med unntak for Danmark der det fortsatt ytes betydelig økonomisk støtte til nybygging av boliger.

Boliger for eldre

Alle nordiske land vil oppleve en sterk vekst i antall og andel eldre i befolkningen. Eldre er også en gruppe som har større behov for god *tilgjengelighet* – og ellers en høy funksjonell standard på sin bolig – enn befolkningen generelt. Store deler av dagens boligmasse har ikke disse kvalitetskjennetegnene, og det er derfor åpenbart at en stor andel av boligbyggingen framover bør ha de eldre som målgruppe. At det bør bygges mer for eldre, er etter min vurdering en viktig og riktig strategi både ut fra de eldres boligbehov og ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. De fleste andre grupper som etterspør en bolig, vil lettere få sitt boligbehov tilfredsstilt gjennom den eksisterende boligmasse, enn hva gruppen eldre vil.

Hvorfor bygges det da ikke betydelig flere boliger myntet på eldre? Dels skyldes nok dette en generelt lav interesse blant eldre for å flytte, og dels har det med økonomi å gjøre: En ny bolig vil som oftest koste en god del mer enn det den eksisterende boligen gjør, og man har lite lyst til å pådra seg økte utgifter sent i livet. Endrede holdninger og nye økonomiske virkemidler/instrumenter/stimuleringsmidler kan imidlertid komme til å endre dette bildet i framtida. Og selv om framtidens flytteønsker og boligøkonomiske virkemidler er usikre, er det temmelig sikkert at boligspørsmål for eldre vil være et hett tema i de kommende par ti-årene.

3. Boutgifter og boligpolitikk

3.1 Boutgifter og økonomisk belastning

Går vi 30-40 år tilbake i historien, var særlig de sosialdemokratiske regjeringene i Skandinavia sterkt opptatt av at man gjennom politisk-økonomiske virkemidler skulle få “kontroll” over folks boutgifter. I Norge sto for eksempel 20 %-målsettingen sterkt; dvs. at boutgiftene for en ny gjennomsnittsbolig ikke skulle overstige 20 % av en mannlig industriarbeiderlønn. Det er nå lenge siden denne typen mål gikk av moten, men fortsatt er “for høye boutgifter” et tema som står sentralt på den boligpolitiske dagsorden.

På europeisk nivå er det for øvrig økende interesse for å få et bedre bilde av boutgiftenes plass i husholdningenes budsjetter (bl.a. fordi boligprisene har økt sterkt i de fleste europeiske land). I forbindelse med de såkalte EU-SILC undersøkelsene (se nedenfor*) har Eurostat lagt ned mye arbeid for å få til sammenlignbar statistikk på det boligøkonomiske området. I regi av Nordisk Sosialstatistiske Komité (NOSO-SKO), ble det i 2009 laget en rapport (“*Utfordringer for den nordiske velferdsstaten*”), der man bl.a. forsøker å sammenligne Norden med resten av Europa langs en rekke sosiale og økonomiske indikatorer (herunder bolig).

* EU-SILC – Survey on Income and Living Conditions er en årlig europeisk utvalgsundersøkelse om inntekt og levekår. Undersøkelsen er samordnet av EUs statistikkorgan Eurostat. Undersøkelsen gir opplysninger om økonomi, boforhold og boligøkonomi, opplysninger om arbeidssituasjon og arbeid siste kalenderår. Til undersøkelsen knyttes også en rekke opplysninger fra registre, blant annet om inntekt og utdanning.

Statistisk Sentralbyrå i Norge (SSB), har nylig publisert en artikkel (Utgifter til bolig i Norge og Europa) basert på de samme tallene, der det slås fast at forholdet mellom boligutgifter og inntekter plasserer norske husholdninger omtrent midt på treet sammenlignet med andre land i Europa. Flest med høy boutgiftsbelastning finner vi derimot i Nederland og Danmark – og der “høy belastning” er definert som husholdninger som bruker mer enn 25 % av sin disponible inntekt til bolig. Regnet på denne måten har 29 % av norske husholdninger høy boutgiftsbelastning, mens det tilsvarende tallet for Nederland er hele 65 %. Men også i Danmark har så mye som ca. 60 % av husholdningene høy belastning, i følge dette tallmaterialet. Det litt paradoksale er at Nederland og Danmark samtidig er av de land i Europa med relativt størst andel allmennyttige utleieboliger – uten at jeg her skal forsøke å nøste i en eventuell sammenheng.

Den aktuelle undersøkelsen inneholder også tall som forteller noe om den subjektive oppfatningen folk har av sine bougifter; og da dukker det opp et enda tydeligere paradoks: Når vi ser på Norden, finner vi at danske husholdninger – som objektivt sett har den høyeste boutgiftsbelastningen – likevel har den mest positive vurderingen av hvilken byrde boligutgiftene utgjør. Motsatt har finske husholdninger, som objektivt sett har den laveste boutgiftsbelastningen (litt lavere enn Norge), den mest negative vurderingen av byrde. Og som ikke det var nok: Konkrete betalingsproblemer for boutgifter, er det flest norske og islandske husholdninger som sier de har opplevd. Subjektive mål og vurderinger gir altså helt andre forskjeller mellom land enn det objektivt tall skulle tilsa, uten at det gis noen gode forklaringer på hva dette kan skyldes.

3.2 Leienivåer og boligpolitikk

I Eurostats undersøkelse regnes ikke avdrag på lån for boligeiere som en del av folks boutgifter (men derimot som

sparing). I strengt økonomisk forstand er dette riktig tenkt, men det strider nok samtidig mot mange boligeieres egen oppfatning – og dette kan derfor være med på å kaste noe lys over de paradokser som er nevnt ovenfor. Boutgiftene til boligeiere vil naturligvis også variere mer enn for de som leier bolig, siden størrelsen på boliggjelda veier så tungt i utgiftsregnskapet. Disse forskjellene preger naturligvis også den boligpolitiske debatten rundt boutgifter: I "eierlandet" Norge er boutgifter primært definert som et boligetableringsproblem, der terskelen inn på boligmarkedet for første-gangskjøperen blir sett som hovedproblemet. I Danmark og Sverige utgjør nok derimot leienivåer det viktigste grunnlaget for politisk bekymring rundt bokostnader. Det er i denne sammenheng illustrerende at det inntil for få år siden ikke eksisterte noen leiestatistikk i Norge, mens detaljert statistikk på dette området har vært tilgjengelig i årtier i Norges to naboland.

Selv om leiemarkedet relativt sett er lite i Norge, har det stor betydning for store grupper i befolkningen – særlig ungdom, arbeidsinnvandrere, de som går gjennom et samlivsbrudd – og ellers ganske mange med (permanent) lave inntekter. Høye leienivåer vil derfor ha klart negative fordelingsvirkninger, og av denne grunn foreligger det en underliggende boligpolitisk sprengkraft hvis misnøyen med høye leiepriser blir stor. For tiden opplever vi nærmest en mediestorm rundt særlig studenters vanskeligheter med å skaffe seg husvære – spesielt i Oslo. At det er trangt inn dørene for studenter ved semesterstart, er et årlig fenomen som pleier å gli over. På den annen side rapporterer sentrale boligmarkedsanalytikere (Prognosesenteret) om en kombinasjon av redusert tilbud og økt etterspørsel, som kan komme til å presse prisene varig oppover. Hvis dette blir tilfelle, tror jeg dette kan utløse en fornyet debatt om hvordan dagens leiemarked fungerer i Norge – særlig i de store byene.

Både i Danmark og Sverige står situasjonen på leie-/hyresmarkedet helt sentralt i den boligpolitiske debatten – noe det har gjort gjennom lang tid. Når det gjelder leienivåer (bokostnader) er det mitt inntrykk at dette for tiden er et problemområde som gis større oppmerksomhet i Sverige enn i Danmark. Med en stadig mer markedsorientert leiefastsettelse innenfor den allmenntjenlige sektoren i Sverige, er det vel grunn til å tro at dette en forskjell som vil vedvare i de nærmeste årene vi har foran oss.

3.3 Boligetablering for ungdom.

Høye boligpriser og leienivåer vil trolig komme til å skape mye debatt i tiden framover. Ikke minst fordi alle de nordiske land vil oppleve en "ungdomsbølge" i årene framover – der aldersgruppen mellom 20-30 år vil øke sterkt i antall. Illustrerende nok fokuserer det islandske bidraget i denne rapporten nettopp på ungdommens vanskeligheter med

å komme inn på boligmarkedet. I dette bidraget skisseres også ideer rundt en ny type kooperative etablererboliger som et tiltak for å komme dette problemet i møte.

Også i det svenske bidraget står etableringsproblematikk og ungdomsbølge sentralt, og her understrekes det dessuten at det er mangel på den type boliger som ungdommen etterspør. Det er det også i Norge – om man med det tenker på små rimelige boliger sentralt plassert i de store byene. På den annen side er det neppe mulig å fylle dette behovet (denne ungdomsboligetterterspørselen) uten forholdsvis massiv subsidiering av nye boliger for ungdom. I Norge representerer dette en lite realistisk løsning. Et langt mer nærliggende svar på ungdommens boligbehov – og kanskje også samfunnsøkonomisk langt mer gunstig – er at ungdommen i større grad bosetter seg i de eksisterende forstadsområdene fra 1960-/70-tallet. Men vil de det?

4. Segregasjon

I Europa finner vi mange land hvor "kampen mot segregasjon" er definert som en helt framtrepende boligpolitisk oppgave. For Nordens del er nok situasjonen den, at den politiske opptattheten av økende segregasjon, er langt større i Danmark og Sverige enn i Norge, Island og Finland. For Norges del, betyr ikke dette at man er uten boområder hvor lokale myndigheter (og andre) er "bekymret over utviklingen" – og den utvikling man primært er bekymret over, er en sterk konsentrasjon av innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn i bestemte boområder. I gruppen etniske nordmenn i de samme områder, er ofte innslaget med lave inntekter og ulike sosiale problemer høyt. I enkelte tilfeller er også det fysiske vedlikeholdet av bygninger og uteområder mangelfullt. Men tross alt: Antall slike boområder er svært lavt i Norge, og i den grad vi finner dem – er det særlig i enkelte områder av Oslo.

I boligmarkeder som i stor grad domineres av frie markedskrefter, vil det alltid være sterke drivkrefter i retning av at folk i økende grad bor etter økonomiske skiller. Det er dessuten svært vanskelig (og dyrt ?) å få gjennom politiske tiltak som skal kunne reversere store skjevheter som allerede er sterkt fysisk forankret. Det er imidlertid langt fra umulig å redusere styrken i – og effektene av – segregasjonsprosessen. Det politiske presset i retning av å "gjøre noe", tror jeg derfor vil være betydelig på dette området i lang tid framover. Av de samme grunner vil trolig "kamp mot segregasjon" være noe som vil prege den boligpolitiske debatten i svært mange Europiske land. Hvorvidt man greier å gjøre så mye med denne utviklingen mot økt ulikhet (basert på etnisitet og økonomi), stiller jeg meg derimot mer tvilende

til. Litt av den samme pessimismen synes jeg å spore i den danske artikkelen nedenfor; hvor Gert Nielsen skriver:

"Risikoen er, at den langsomme fysiske nedslitning og forældelse yderligere vil bære ved til bålet med social og etniske udskillelse på boligmarkedet".

Jeg lar dette være de avsluttende ord som intro til de fem nasjonale bidragene dere finner nedenfor. ■

TJ

Boligpolitiske udfordringer for den almene sektor i Danmark

1. Generelt om boligmarkedet i Danmark

De almene boliger i Danmark omfatter ca. 20 pct. af boligmassen, mens ejerboliger udgør flertallet af boliger. Den private udlejningssektor er lidt mindre end den almene sektor, og endvidere findes såkaldte private andelsboliger, som kan minde om de nordiske bostadsretsforeninger – dog i Danmark med visse regler om maksimalpriser og typisk drevet i mindre foreninger.

Det danske boligmarked har i en årrække været karakteriseret af et ganske stort byggeri af ejerboliger især i de nye bydele i København, og samtidig har der været markante prisstigninger på ejerboliger – man har talt om en såkaldt boligbølge. Det vendte dramatisk med den internationale finanskriser, som satte ind i eftersommeren 2008.

Byggeriet af nye boliger faldt dramatisk, og der var betydelige prisfald på ejerboliger – især i de områder, hvor der i årene forud havde været de største stigninger.

Den almene sektor bliver ikke direkte påvirket af den type af markedsmæssige udsving, og i perioder svinger konjunkturerne for den almene sektor omvendt i forhold til ejerboligerne.

Således har det bratte fald i det private nybyggeri betydet et fald i omkostningerne ved at bygge nye boliger, hvilket har lettet byggeriet af almene boliger, som er underlagt regler om bindende maksimalpriser.

Imidlertid har der også været problemer forbundet med det dramatiske forløb på ejerboligmarkedet. Således er en række boligprojekter i København og andre byer forsøgt udlejet som udlejningsboliger, fordi de ikke har været mulige at sælge, og det har indebåret en skærpet konkurrence for det almene byggeri i disse områder. Noget tyder også på, at den økonomiske krise har betydet en generel mindske boligefterspørgsel, som også rammer

den almene sektor, hvor der i det seneste år har været en klar tendens til flere tomme lejligheder på grund af udlejningsvanskeligheder.

Men generelt gælder, at disse mere kortsigtede markedsmæssige udsving ikke udgør den største udfordring for den almene sektor.

Det er den mere langsigtede trend med social og etnisk udskillelse på boligmarkedet og utilstrækkelige muligheder for at gøre de almene boligområder mere attraktive også for mere ressourcestærke, som udgør den helt store udfordring.

2. Social og etnisk udskillelse på boligmarkedet

Den sociale og etniske udskillelse på boligmarkedet er en proces, som har stået på i en meget lang periode, og det er en tendens, som kan genfindes i de fleste andre europæiske lande.

Det er også karakteristisk, at det især giver problemer i de store industrialiserede montagebyggerier fra 60'erne og 70'erne.

I Danmark er det en tendens, som har stået på i omkring 40 år i den almene sektor, hvor beboersammensætningen gradvist er blevet ændret. Der er kommet forholdsvis flere husstande, som lever af overførselsindkomster, og som ikke er i erhverv, der er færre danske kernefamilier med børn og flere enlige med børn, der er i det hele taget flere enlige og der er ikke mindst sket en meget kraftig stigning i antallet af husstande med en anden etnisk baggrund end dansk, herunder også mange indvandrerfamilier med mange børn. I modsætning hertil står ejerboligerne, hvor erhvervsaktive danske kernefamilier med børn dominerer. Problemerne findes ikke bare i de store byer som København og Århus, men også i udpræget grad i en række forstadskommuner til København – især i de vestlige omegnskommuner. Men problemet er ikke begrænset til storbyerne. De fleste

provinsbyer af en vis størrelse har et eller flere boligområder med den type af problemer.

Konsekvenserne af denne udskillelse på boligmarkedet er omfattende. De pågældende områder bliver negativt stemplede i offentligheden, og folk med ressourcer har tendens til at søge væk. Det er en selvforstærkende ond cirkel, som er i gang. Det har afsmittende virkninger på børneinstitutioner og skoler, hvor ressourcestærke forældre med dansk baggrund stemmer med fødderne og søger anden folkeskole eller privatskole. Resultatet er ofte manglende skolekundskaber, når eleverne forlader folkeskolen i de mest belastede kvarterer, og videre uddannelse og job kan være vanskelig at opnå.

Samtidig konstateres i nogle områder en meget betydelig kriminalitet især blandt unge drenge med indvandrerbaggrund, som tydeligvis er tabt med hensyn til uddannelse og job, og i de senere år er set tendenser til forstærket uro med afbrænding af biler og containere, angreb på brandfolk og politi og i de senere år også klare tendenser til bandebråk i de mest udsatte områder.

Problemerne har afstedkommet en betydelig politisk debat, og der har da også været sat ind gentagne gange med forskellige typer af foranstaltninger. Men grundlæggende er problemerne uløste, selv om de forskellige initiativer har afbødet de værste konsekvenser. Og segregeringen er ikke formindsket, men tværtom forøget, når beboersammensætningen vurderes over en længere årrække.

Der har i midt- og senere år igen i 90'erne været sat ind med forskellige økonomiske støtteordninger til de udsatte almene områder, og der har også været bevilget midler til social indsats og indsats på skoleområdet, men det har været for kortsigtet og for svagt, og siden regeringsskiftet i 2001 har staten reelt trukket sig ud af den økonomiske støtte og overladt opgaven til den almene sektors beboere via beboernes opsparede midler i Landsbyggefonden.

Den nye regering udgav i 2004 en mindre pjece om "Strategi imod ghettoisering", og i den forbindelse blev også nedsat et rådgivende udvalg, som skulle rådgive regeringen om mulige løsninger på problemerne – den såkaldte Programbestyrelse.

Imidlertid er der ikke politisk fulgt op på de forskellige råd og ideer, som Programbestyrelsen er fremkommet med, men i det seneste reviderede regeringsgrundlag fra februar 2010 er nu bebudet en ny offensiv omkring ghettoisering, hvis indhold dog ikke er afklaret i skrivende stund. Det er vurderingen, at disse problemer ikke kan løses med boligpolitiske midler alene, idet det er centrale dele af velfærdspolitikken, som skal i spil på en ny måde for at

opfange disse betydelige udfordringer – det gælder f.eks. børneinstitutioner og skoler, ungdomsuddannelser, fritidsaktiviteter, kriminalitetsforebyggelse og tilsvarende offentlige opgaver.

Den boligpolitiske del af opgavens løsning handler primært om reglerne for den almene sektor og om anvendelsen af beboernes opsparede midler i Landsbyggefonden, og det er det, som en meget stor del af den egentlige boligpolitiske debat handler om.

3. Rammerne for den almene virksomhed og debatten om det næste boligforlig

Boliglovgivningen i Danmark bliver ofte til ved politiske forlig mellem forskellige partier, og sådanne forlig har ofte en gyldighedsperiode på et antal år. Sidste større forlig blev indgået i 2006 mellem regeringen Dansk folkeparti og Radikale Venstre, og vigtige dele af dette forlig udløber med udgangen af 2010.

Derfor forventes det, at der i efteråret 2010 skal indgås en ny flerårig boligaftale, som bl.a. skal fastlægge, hvordan beboernes opsparede midler i Landsbyggefonden skal anvendes.

I den almene sektor er det holdningen, at de i størst mulig udstrækning skal anvendes til at forbedre eksisterende almene boligområder, herunder også til oprustning og boligsocial indsats i udsatte boligområder.

I modsætning hertil står regeringens ønske om, at støtte til det almene nybyggeri i så stor udstrækning som muligt overtages af beboernes midler i Landsbyggefonden for derigennem at aflaste statskassen.

I indeværende forligsperiode er det aftalt, at der kan gives støtte fra Landsbyggefonden til investeringer i renoveringer på et beløb, der udgør 2,4 mia. kr. årligt i 2006-priser. Fondens støtte består i en støtte til ydelserne på de lån, som optages i forbindelse med renoveringerne. Fondens støtte er helt nødvendig for at kunne gennemføre store renoveringsarbejder uden helt urealistiske huslejestigninger til følge, og i en række tilfælde er det også nødvendigt at yder supplerende støtte for overhovedet at kunne gennemføre projekterne.

Gennemførelse af store renoveringer er dels nødvendigt for at rette op på mange nedslidte boligområder, herunder også fortsat mange af de store montagebyggerier fra 60'erne og 70'erne. Men renoveringsbehovet omfatter mere end det. Også i det ældre byggeri fra 40'erne og 50'erne er der mange utidssvarende boliger med meget små lejligheder, dårlige køkken- og badeforhold og dårlig

tilgængelighed. Også den energimæssige standard trænger til et særdeles kraftigt løft, hvis disse boliger på det lange sigt skal være konkurrencedygtige.

Det er måske boliger, som er planlagt omkring 1950 for 60 år siden, hvor levestandarden i Danmark var en fjerdedel af dagens levestandard.

Det er åbenlyst, at der i sådanne boliger er meget påtrængende behov for modernisering og forbedring, hvis disse boliger ikke skal rykke længere og længere ned ad den sociale rangstige.

Det må i dag konstateres, at den almene sektor ikke formår at opgradere den eksisterende boligmasse, så sektorens ældre boliger fortsat står som attraktive også for folk, som har mulighed for at vælge mellem forskellige boligtilbud. Risikoen er, at den langsomme fysiske nedslidning og forældelse yderligere vil bære ved til bålet med social og etnisk udskillelse på boligmarkedet.

Der er således et åbenbart behov for at der kan gives støtte til langt flere renoveringsprojekter. Pr. 1. januar 2010 var der således en kø på 15 mia. kr. i investeringsønsker med ansøgning om støtte fra fonden, og med det nuværende omfang af støttemuligheder betyder det, at en afvikling af køen alene vil vare ca. 6 år, hvortil kommer de mange yderligere projekter og ønsker, som vil være fremkommet i løbet af de 6 år.

Den anden hovedopgave for Landsbyggefonden i relation til den store udfordring med social og etnisk udskillelse på boligmarkedet består i støtten til boligsocialt arbejde.

Her har fonden over en periode på 5 år uddelt i alt 1,2 mia. kr. til forskellige boligsociale projekter i udsatte almene boligområder. Det er midler, som kommer en lang række aktiviteter til gode omkring integration, sociale aktiviteter for børn og unge, kriminalitetsforebyggelse m.m.

Der vil fortsat være behov for den type af arbejde, men det er også vurderingen i den almene sektor, at det offentlige burde engageres meget mere direkte i dette arbejde, som jo dybest set er en offentlig opgave.

Derfor arbejdes der også aktuelt på at få ændret noget i den måde, som disse midler bevilges på – væk fra årlige uddelinger af puljer og i højere grad over på en model, hvor projekterne udspringer af dialog mellem kommuner og boligorganisationer, og hvor projekterne dermed også bliver stærkere forankret i kommunerne med større pligt for kommunerne til at følge op på arbejdet.

Over for disse ønsker fra den almene sektor om en offensiv indsats i de bestående boliger står så regeringens ønske om at spare mest muligt på den direkte statsstøtte til det almene nybyggeri ved i højere grad at overlade støtten til den almene sektor selv.

Udover debatten om støtten til renovering af almene boliger og støtten til boligsociale projekter, er der også behov for særlig supplerende huslejestøtte i en del af de belastede afdelinger og i afdelinger med meget store renoveringsbehov. Betalingsevnen blandt de almene beboere sætter simpelthen en grænse for, hvor ambitiøse projekterne kan være, selv om der gives renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden, og i mange tilfælde er der behov for supplerende støtte til nedbringelse af huslejestigninger, og også dette emne er en del af det, som forhandlingerne om den kommende boligaftale drejer sig om.

4. Stigende antal tomme lejligheder.

I godt det seneste år er konstateret en betydelig stigning i antallet af tomme almene boliger, som ikke kan lejes ud, og som derfor giver lejetab for boligorganisationerne. Aktuelt 1. maj 2010 er der næsten 3.000 tomme lejligheder i hele den almene sektor i Danmark.

Det er en ny og ganske urovækkende udvikling, idet der ikke siden midten af 70'erne har været et tilsvarende stort antal tomme almene boliger. I midten af 70'erne var der godt 5.000 tomme lejligheder på det værst tænkelige tidspunkt, men siden da har der ikke været ledighedstal over 2.000, og i lange perioder har antallet af ledige lejligheder ligget under 1.000 i hele Danmark.

Det er fortsat i udkant Danmark, at de fleste tomme boliger findes på grund af befolkningstilbagegang og erhvervsmæssig stagnation, men den nye tendens er, at de tomme boliger også har bredt sig til dele af hovedstadsregionen, hvor der ikke i mange år har været mulighed for at opdrive en eneste tom lejlighed.

Dele af denne nye ledighed kan forklares med meget høje huslejer i enkelte nye byggerier i de københavnske byudviklingsområder, men tendensen ses også i det lidt ældre og meget billige byggeri, og her er frygten, at det er kvaliteten, som er det afgørende problem. Det gælder også enkelte meget stigmatiserede boligområder med mange negative overskrifter i medierne. Bandekrig og uro med afbrænding af biler og containere er ikke fremmede for markedsføringen.

Med hjælp fra den økonomiske tænketank, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, er igangsat en række analyser i et forsøg på at indkredse årsagerne til denne nye type af ledige lejligheder.

En af forklaringerne er bl.a. et forholdsvis stort byggeri af ungdomsboliger også i byer og regioner, hvor der måske var en drøm om nye uddannelsesinstitutioner, men hvor disse er udeblevet. Men det kan kun give en forklaring på en mindre del af den stigende ledighed.

5. Ny styringsreform en professionel udfordring for boligorganisationer og kommuner

Efter et omfattende udvalgsarbejde med deltagelse af ministerierne, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening er pr. 1. januar 2010 trådt en ny såkaldt styringsreform for den almene sektor i kraft.

Reformen sigter først og fremmest på et ændret og mere dynamisk samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne. Den gamle, meget reaktive og kontrollerende samarbejdsform, hvor kommunen skal godkende regnskaber og en lang række beslutninger, søges erstattet med en meget mere proaktiv indsats, hvor kommune og boligorganisation forpligtes til årlige dialoger om styringen og vurderingen af de almene boligområder, deres eventuelle problemer og behov for indsats.

Det er ganske udfordrende for både kommuner og boligorganisationer, hvor der skal arbejdes betydeligt på en professionalisering af denne form for samarbejde.

Boligselskabernes Landsforening har udført et ganske massivt informationsarbejde omkring de nye tanker, men det er endnu for tidligt at vurdere, hvordan det i praksis kommer til at fungere.

Ikke mindst omkring det boligsociale udfordring er det vurderingen, at den nye form for samarbejde mellem kommune og boligorganisation kan vise sig meget værdifuld.

6. Salg af almene boliger blev en fiasko

I 2002 introducerede den nye regering en reform af den almene sektor, hvor beboerne skulle have mulighed for at købe deres almene bolig som ejerlejlighed.

Det var oprindeligt en højt profileret ideologisk sag med minder om Thatchers "Righth to buy" i England, men det er foreløbig endt som en eklatant fiasko for den meget ideologiske kurs.

En midlertidig forsøgslov blev introduceret 1. januar 2005, og den var gældende frem til og med december 2008. Herefter var der en kort tænkepause, og så blev loven forlænget i halvandet år fra 1. juli 2008 til udgangen af 2009.

I disse i alt 5 ½ år er det lykkedes at få solgt i alt 44 almene boliger ud af en bestand på ca. 550.000, så fiaskoen har været åbenbar.

Det var derfor også forventet, at regeringen her ved forsøgslovens udløb ville have lavet en ny lov, som ville imødekomme bl.a. Boligselskabernes Landsforeningens indvendinger.

Men af indre politiske grunde i regeringen, som ikke er kommet frem i offentligheden, trækker det ud med en afklaring, og teoretisk består stadig en risiko for, at der fortsat vil blive forsøgt den mere ideologiske tilgang til salget af almene boliger, selv om det aktuelt vurderes som lidet sandsynligt.

7. Ikke ulovlig statsstøtte i Danmark

Hvor EU Kommissionen har haft sager om påstået ulovlig statsstøtte til almenyttige boliger i såvel Holland som Sverige i forhold til EU-reglerne, så har opfattelsen i Danmark hele tiden været, at de danske regler ikke stred mod bestemmelserne i EU.

I Danmark er det anerkendt, at reglerne for støtte til almene boliger falder inden for reglerne om støtte til virksomheder, som yder "service af almen økonomisk interesse". Men samtidig har den danske regering argumenteret for, at den særlige danske almene model kan være omfattet af disse regler uden at det skal føre til krav om særlige regler for kun udlejning til lavindkomster og en lang række andre tilsvarende krav.

Den danske regering har simpelthen beskrevet det danske regelværk og den faktiske situation i boligområderne, herunder den almene sektors store samfundsmæssige betydning, og det har hidtil ikke skabt problemer i forhold til EU.

Men Boligselskabernes Landsforening følger meget nøje debatten i EU, CECODHAS og de øvrige nordiske organisationer om disse forhold, da et eventuelt indgreb for EU Kommissionens side kan få vidtrækkende konsekvenser. ■

Gert Nielsen

Några bostads- politiska utmaningar för Sverige

Ett bra boende för alla

Ett bra boende är en av de viktigaste förutsättningarna för ett bra liv. Ett tryggt och trivsamt hem ger livskvalitet. Det är ett samhällsintresse att allas möjlighet till ett bra boende tryggas, oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Bostadsfrågorna behöver prioriteras för att samhälleliga mål som integration och social sammanhållning ska uppnås.

Det är en utmaning för Sverige att ge alla förutsättningar för ett bra boende.

Ökat bostadsbyggande

För närvarande är det bostadsbrist i ungefär hälften av Sveriges kommuner. Orsakerna är flera. En är att befolkningen ökar. En annan är att folk flyttar från mindre städer, ofta med "gammal" industri till de största städerna och orter med universitet och högskola. Vi behöver alltså fler bostäder för att möta en absolut befolkningsökning och för att klara befolkningsökningen i de större städerna. Därtill kommer att stigande reallöner för många gör det möjligt för fler att efterfråga bättre bostad. En del personer har dock bristande ekonomiska resurser och trångboddhet är ett reellt problem som behöver åtgärdas.

De senaste åren har förutsättningarna för nyproduktion försämrats avsevärt, t ex genom ständigt ökade kostnader för entreprenadarbeten och byggmaterial. Ett problem som kvarstår även om kostnaderna på grund av lågkonjunkturen sjunkit något det senaste året. En annan faktor som påverkat förutsättningarna är att investeringsbidraget för nyproduktion av flerbostadshus tagits bort.

Det är en utmaning för Sverige att öka bostadsbyggandet

Förnyelse av 60- och 70-talsbeståndet

Husen, som byggdes under de så kallade rekordåren 1961-75 inkluderar därmed det som kallas miljonprogrammet. Eftersom många hus byggdes under en kort period blir också

renoveringsbehovet koncentrerat i tid, vilket bland annat innebär problem avseende finansieringen. Ett mindre antal hus har redan rustats upp men det återstår drygt 650 000 lägenheter att åtgärda, varav 300 000 i SABO-företagens bestånd.

Närmare 40 procent av vår energianvändning sker i byggnader. Bostadssektorn måste ta sitt ansvar för vårt klimat och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Bostadsföretagen och bostadsrättsföreningarna har som fastighetsägare självklart huvudansvaret för att klara renovering och klimatanpassning. Men sektorn kan inte klara uppgiften helt på egen hand. Ska vi lyckas med att rusta upp fastigheterna som byggdes under rekordåren krävs politiska initiativ där staten tillsammans med företrädare för de kommunala bostadsföretagen, de privata hyresvärdarna, hyresgästerna och byggindustrin enas om spelreglerna och var och en tar sin del av ansvaret. Det behövs också ett konkurrensneutralt statlig stöd till åtgärder som är angelägna eller lönsamma ur ett samhällsperspektiv, men som inte kan motiveras företagsekonomiskt.

Det är en utmaning för Sverige att klara upprustningen av rekordårens bostäder.

Hållbara bostadsområden

Skillnaden mellan olika bostadsområden ökar, särskilt i de större städerna. Det finns bostadsområden där husen kan ha välplanerade lägenheter med bra standard, men området upplevs som otrivsamt och otryggt. I de mest attraktiva stadsdelarna å andra sidan stiger bostadspriserna kraftigt vilket driver på segregation och bidrar till ökade sociala klyftor i samhället.

Under 1960- och 70-talen präglades stadsbyggandet av en slags storskalig funktionalism vars dominerande tanke var en extremt långt driven funktionsuppdelning. Så lite som möjligt integrerades. En typisk sådan stadsdel har bostäderna grupperade för sig med höga hus samlade på en plats, halvhöga på en annan och lite längre bort radhus och villor. Bland bostadshusen finns ingen service, den är samlad i ett centrum. Skolan och barnomsorgen ligger någonstans däremellan. Biltrafik, kollektivtrafik och gångvägar är separerade. Arbetsplatserna finns överhuvudtaget inte i stadsdelen utan någon helt annanstans dit man måste åka med bil eller kollektivt. Detta fungerar inte. Vi behöver en bättre variation där bostäder, affärer, restauranger, arbetsplatser och även trafik blandas. Det behövs särskilda insatser i bostadsområden som är oattraktiva och otrygga eftersom stadsdelen i sin helhet har brister. Det handlar alltså inte enbart om upprustning av enskilda hus utan av hela områden. Givetvis har fastighetsägare och kommuner ett viktigt

ansvar, men även staten har ett ansvar för samordning, ansvarsfördelning och kompetensförsörjning.

Det är en utmaning för Sverige att förnya dåligt fungerande bostadsområden till attraktiva och hållbara stadsdelar.

Bättre boende för äldre

Andelen äldre i befolkningen blir allt större. Byggandet av bostäder anpassade till äldres behov måste öka, och äldres behov måste bättre tillgodoses i samband med ombyggnader. Om man med äldre menar personer över 65 år har vi en grupp individer med mycket olika behov och önskemål. De flesta vill bo kvar ytterligare några år efter pension i den lägenhet eller villa där de redan bor. I 70-årsåldern kommer kanske tanken på en mindre och mer lättskött bostad, kanske med tillgång till service på sikt. Men absolut inte något som liknar ett institutionsboende. Vi behöver utveckla många olika former av boende med tillgång till olika slags service för olika grupper av äldre, med olika behov.

En annan sak att tänka på då vi planerar boende och service är vad man kan kalla hälsans ojämlikhet i ett förhållande. Det kan ju vara så att den ena i ett par är frisk och pigg, men inte den andre. Vad betyder det för boendet? Hur ska vi ställa oss till att många äldre vill tillbringa en stor del av tiden i sitt sommarhus? Är det rimligt att tillfredsställa önskemål om handikaphjälpmiddel i sådana hus? Vi har brist både när det gäller bostäder och service knuten till äldres boende.

När nu en stor del av bostadsbeståndet står inför upprustning måste de äldres behov av framförallt bättre tillgänglighet beaktas. Det är ju enklare och billigare att ta hänsyn till detta när husen ändå renoveras istället för att gå in senare. Det gäller inte bara åtgärder i enskilda lägenheter, det är också angeläget att se till behovet av gemensamhetslokaler, gästlägenheter, hobbyrum och kanske utrymmen för vårdpersonal.

Det är en utmaning för Sverige att erbjuda de allt fler äldre ett bra boende.

Bostäder för unga

Frågan om ungas boende är het just nu. Babyboomen på 80- och 90-talet gör att vi har en rekordstor kull unga som vill ha en egen bostad. Under de närmaste åren kommer 640.000 personer i åldern 15-19 år att vilja flytta hemifrån. Men hälften av landets kommuner uppger att de har brist på bostäder som unga efterfrågar. Samtidigt är bostadsbyggandet rekordlågt. Byggandet av bostäder i alla upplåtelseformer har minskat. Inte på tio år har man byggt så få nya bostäder – och det som byggts är oftast för dyrt för unga.

Det är framförallt i storstäderna och på de större högskole-orterna som antalet unga ökar. Det är främst dit ungdomarna väljer att flytta. Mindre lägenheter på ett till två rum och kök är mest attraktiva, men även trerumslägenheter efterfrågas. Unga är en mycket viktig kundgrupp för bostadsföretagen och bostadsrättsföreningarna och vi måste se till att öka tillgången på bostäder och underlätta för unga att hyra en bostad eller köpa sig en bostadsrätt.

Det är en utmaning för Sverige att få fram fler bostäder för unga som de har råd att bo i

Balanserade villkor mellan upplåtelseformerna

De ekonomiska villkor som staten bestämmer, bland annat i form av olika skatter och stöd är av stor betydelse. I Sverige har det sedan lång tid tillbaka funnits en politisk samsyn om att det behövs en blandning av boende- och upplåtelseformer och att de ekonomiska villkoren ska vara neutrala, så att det finns en reell valfrihet för bostadskonsumenter.

De senaste årens förändringar i skatte- och subventionssystemen har lett till en ökad obalans i de ekonomiska villkor som staten ställer upp för boendet. Förklaringen ligger framförallt i förändringarna i systemet med fastighetsskatt, de slojade stöden till nyproduktion och ombyggnad av hyreshus samt införandet av ROT-avdrag för privatpersoner som äger sin bostad samtidigt som ränteavdragsrätten för privatpersoner är oförändrad. Det går naturligtvis inte att skapa exakt lika villkor mellan de olika upplåtelseformerna, de skiljer sig åt i alltför många avseenden. Däremot bör villkoren för skatter och subventioner utformas så att de bidrar till en god balans.

Åtgärder för att förbättra balansen bör riktas såväl mot nyproduktion av bostäder som mot befintligt bestånd. Eftersom obalanserna är ett resultat av regelverket på skatteområdet så bör de också rättas till genom korrigeringar i detta regelverk. Ändringarna bör syfta till att uppnå långsiktigt hållbara regler så att hyresvärdar, bostadsrättsföreningar, byggherrar och bostadskonsumenter kan inrätta sig efter villkoren i förvisning om att de är stabila.

Det är en utmaning för Sverige att utforma de ekonomiska villkoren så att det råder balans mellan olika upplåtelseformer. ■

*Stockholm den 29 juni 2010
HSB, Riksbyggen, SABO*

Boligpolitiska utmaningar i Island

Status pr i dag

Markedet for utleieboliger i stor Reykjavik området har forandret seg dramatisk med en stor økning av utleieboliger på et åpent marked. Dette skyldes i hovedsak at islandsk økonomi kollapse i 2008. Da finanskrisen slo til var meget stort antall boliger under oppføring. Nesten alt stoppet opp meget raskt (Félagsbústaðir fortsatte dog sin oppbygging til en viss grad.)

Enkelte entreprenører og privatpersoner gjorde de endringer å forandre salgsløsheter til utleieleiligheter. Med økt arbeidsledighet flyttet mange beboere av utenlandsk opprinnelse og islendinger på søk etter arbeid, fra landet. Disse faktorene har forårsaket en stor økning i tilgang til utleieleiligheter.

Resultatet av dette er at prisen på utleieboliger på det åpne marked er blitt den samme som hos Félagsbústaðir i tillegg til at leieboere har fått flere valgmuligheter av utleieboliger når det gjelder plassering i byen. Félagsbústaðir har reagert på dette ved å nærmest totalt slutte å kjøpe leiligheter og har hatt problemer siden årskiftet med å leie ut de leiligheter som har blitt ledige.

Hvordan er fremtidsutsiktene?

I slutten av året 2008 var det omlag 2.500 boliger under oppføring i stor Reykjavik området. De fleste av disse leilighetene var i Kópavogur og Hafnarfjörður og noen i Reykjavik. Undertegnede vurderer situasjonen slik at da Islands økonomi begynner å bedre seg vil det medføre en økning i etterspørselen etter billige boligmuligheter for lavtlønnede og unge mennesker.

Sammenlignet med den boligboomen som kjøpere av boliger i de siste 5 års huseierboble har hatt, kan man ikke forestille seg at folk er villige til å kjøpe boliger på tradisjonell måte, dvs. 80% finansiering med indexregulert lån eller et valutalån til 40 år.

Valgmuligheter:

På grunn av det at stor-Reykjavik området egentlig er ett bo- og arbeidsområde er det nødvendig at områdets kommuner alle deltar i det å forme en felles målsetning i boligsaker som støtter opp om en likevekt og positiv utvikling på områdets boligmarked i takt med nye tider og forandrede utførelser. I denne sammenheng snakker man om boliger for unge mennesker og de mennesker som ikke har muligheter til å betjene store lån til boligkjøp og/eller ikke har mulighet til å få en leiebolig til en overkommelig pris.

Etter Félagsbústadirs mening er det viktig at Reykjavik by her er en initiativtaker og arbeider for følgende:

- 1 Kommunene i hovedstadsområdet deltar i, eller arbeider for, at det blir stiftet et eller flere kraftfulle bærekraftige (non-profit) boligbyggelag, som arbeider med en borettsordning hvor det blir solgt boliger med 10-30% borettsinnsats (innskudd). Borettsshaver kan siden under visse betingelser, etter et visst antall år, videregjøre boretten til markedspris.
- 2 Boligbyggelagene går sammen om å lage en 3-5 års plan om årlig oppføring av 3-400 boliger, av blandet størrelse i 20-30 leiligheters boligblokker. Kommunene selv står ikke for oppføringen av husene, men er ansvarlig for at de blir satt på tilbud. Entreprenørene er ansvarlig for design og utførelse. Standard for pris og kvalitet utendørs og innendørs er på forhånd definert, men design og utførelse er på den annen side i entreprenørenes hånd. Et slikt opplegg skulle kunne sikre at husene fikk et variert utseende.
- 3 Boligbyggelagene får jevn tilgang av tomter i overensstemmelse med prosjektering- og driftsplan.
- 4 Leilighetenes utdeling bestemmes av de ulike kommuner.
- 5 Kommunenes overensstemmelse er basert på statens deltakelse i finansieringen av prosjektet. (Det ligger allerede et forslag om lovendring til boligsaker i Alþingi nr.44/1998 med forandringer, hvor man har planlagt eller forutsett en økning i utlån til boligbyggelag.)
- 6 Eierforhold kan være hos kommunene med deleierskap hos feks. pensjonskasser, og andre relevante landsorganisasjoner. Hos Alþingi ligger det nå et nytt forslag som tillater pensjonskasser å delta i slike foreninger.

Her snakker man ikke bare om sosialboliger men også om en boligordning for folk som går til anskaffelse av sin første bolig på boligmarkedet. Denne ordningen kunne feks også være en fordel for de som allerede trives i kommunenes sosialboliger. Dette vil gi en positiv stimulans til systemet.

På nåværende tidspunkt er det ikke hensiktsmessig å gjøre seg tanker omkring driften av et slikt foretak fordi idealene er mange og forskjellige i Skandinavia. Derimot kan jeg se en klar økonomisk gevinst i det å se nærmere på driftsformen til borettslag siden de har en egen særskilt lov. Da kunne man utvide og støtte opp om Félagsbústaðir hf. med tanke på eierforhold og drift av sosiale utleieboliger i stor-Reykjavik området, der de nærliggende kommunene kan bli en del av eierskapet.

Her ovenfor har vi forsøkt å fremsette årsakene til de problemene som omhandler boligsaker for byens mindre bemidlede innbyggere. Vi har kommet fram til konklusjoner bygget på fakta fra tidligere perioder.

Ideer om forbedringer, slik de her er satt fram, bør man se på som et forsøk på å skape en debatt omkring boligspørsmål. Dette er også et forsøk på å få Reykjavik kommune til å vise engasjement og initiativ til å lede områdets kommuner på en bedre vei inn i fremtiden. ■

*Sigurður Kr. Friðriksson,
Daglig leder Félagsbústaðir hf.*

*Pórarinn Magnússon,
Teknisk sjef*

Aktuell boligpolitikk i Norge 2010

Fra investeringer til individuell støtte

I det lange historiske perspektivet har norsk boligpolitikk vært sterkt konsentrert rundt *investeringer i nye boliger*. Boligpolitikk dreide seg i en lang periode hovedsakelig om fordeling av nye boliger (med gunstig statsbankfinansiering gjennom Husbanken), og den boligkooperative primæroppgaven besto i å drive "sosial boligbygging". I dagens Norge er det svært lite igjen av den investeringsrettede del av boligpolitikken, mens desto mer dreier seg om behovsprøvd, individuelt rettede boligvirkemidler – der bostøtte (bostadsbidrag) er det viktigste.

I større grad enn i Margaret Thatchers hjemland kan det derfor hevdes at Norge har realisert hennes klassiske boligpolitiske slagord: "Support people, not bricks". Både fra boligsamvirket/-kooperasjonen og fra andre aktører i norsk boligsektor, blir det imidlertid innvendt at mange utfordringer i boligsektoren ikke kan løses effektivt kun gjennom individuell boligstøtte og andre behovsprøvd ordninger. En viss gjenreisning og fornyelse av den investeringsrettede del av boligpolitikken, ligger derfor bak mange av de konfliktlinjer som gjør seg gjeldende i det aktuelle norske boligpolitiske ordskiftet.

Boligpolitiske utredninger

Beskrivelsen av norske boligpolitiske utfordringer i denne artikkelen, skjer i en kontekst hvor vi opplever uvanlig høy aktivitet rundt utarbeidelse av offisielle boligpolitiske dokumenter:

- I august avleverte "Bygningsenergiutvalget" sin utredning om hva som skal til for å nå mål om økt energieffektivitet i bygg (herunder boliger).
- I løpet av 2010/11 skal det utarbeides en stortingsmelding om "bygningpolitikk". Tidligere er det laget "Boligmeldinger" som også har innkorporert bygningpolitikk, men det er første gang at det lages en egen melding om *bygningpolitikk*.

Det er nylig nedsatt et offentlig utvalg som skal lage en NOU om den "sosiale boligpolitikken". Utvalget har 10 medlemmer, og 2 av dem kommer fra boligsamvirket/boligbyggelagene: NBBLs styreleder (og leder av Vestbo) Øystein Johannesen og konserndir. i OBOS, Martin Mæland. Det er sannsynlig at NOU'en følges opp av en stortingsmelding om boligpolitikk.

Rød-grønn boligpolitikk

Det man har kunnet konstatere under den 5 år lange rød-grønne regjeringstiden, er at de boligpolitiske ambisjonene i all hovedsak har blitt kanalisert mot økt bostøtte og andre selektive tiltak for svake grupper på boligmarkedet. Dette står i klar kontrast til de signaler som regjeringspartiene ga i sin tidligere opposisjonsperiode; da de også etterlyste mer bruk av virkemidler rundt ulike sider ved boligforsyningen (tilbudssida i markedet). I skrivende stund er det usikkert – og trolig usannsynlig – at de bebudede boligpolitiske utredningene i 2011, i større grad vil dreie boligpolitikken i en mer investeringsrettet retning. Dette ville i så fall måtte innebære økt statlig pengebruk, og det er absolutt ikke gitt at dette vil få gjennomslag i de politiske prioriteringsprosessene vi står foran i Norge.

1. Boligbygging

1.1 Nybygging og boligpolitiske mål

Gjennom rimelige lån til nye boliger – med moderat standard, men gode kvaliteter – har tanken vært at dette skulle gi folk med lave og normale inntekter mulighet for et høyere og bedre boligkonsum enn de ellers ville hatt. Fram til 1996 var det som ledd i denne politikken knyttet rentesubsidier til Husbankens lån til nybygging. Rentenivået var da politisk bestemt (fastsatt i Stortinget), og på 1980 og -90-tallet ble rentefordelen dessuten kanalisert gjennom en såkalt "rentetrapp". Dette var et system som ga ekstra lav rente i de første årene av lånets løpetid. Bak utformingen av rentetrappa som boligøkonomisk virkemiddel, lå det et perspektiv om å konsentrere den økonomiske støtten til etableringsfasen.

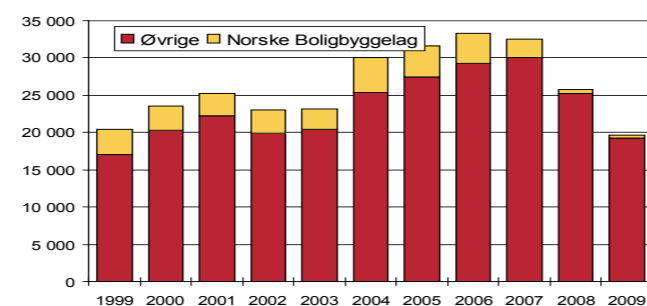
Gjennom Husbankens lånesystem til nybygging forsøkte myndighetene å "slå flere fluer i en smekk": Øke boligproduksjonen, bedre boligkvaliteten og drive en utjevning av fordelingspolitikken; der sistnevnte både omfattet tradisjonell sosio-økonomisk fordeling, men også en utjevning av fordelingen over livsløpet (boligetableringsstøtte).

Etter at systemet med subsidiert rente og rentetrapp ble opphevet, ble virkemiddelapparatet gjennom Husbanken endret. De fordelingspolitiske målsettingene blir nå i all

hovedsak kanalisert gjennom de individuelt rettede ordningene, mens långivningen til nye boliger blir gitt på tilnærmet rentemessige markedsvilkår (litt under markedsrente). Målene for Husbankens lån til nybygging begrenser seg i økende grad om å stimulere fram nye boliger med gode kvaliteter i relasjon til *tilgjengelighet* og *energieffektivitet* (et strengere lovverk støtter opp om de samme målsettingene).

1.2 Boligbygging og Norske Boligbyggelag

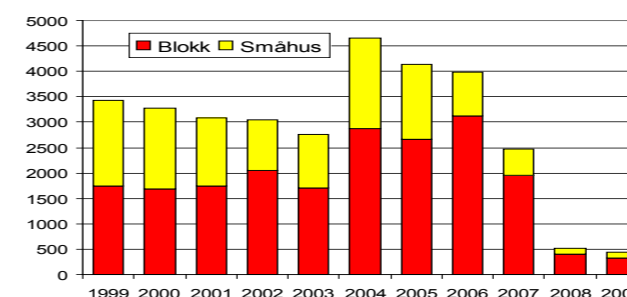
Ettervirkningene av "boligkrakket" i perioden 1988-1992, resulterte i et betydelig fall i boligbyggingen. Fra midten av 1990-tallet tok byggingen seg noe opp, og ble liggende på drøyt 20 000 boliger pr. år i en tiårsperiode. Fra 2004 til 2008 var imidlertid situasjonen på nyboligmarkedet preget av et langt større etterspørselspress og høy byggaktivitet, med i igangsettingstall på godt over 30 000 boliger pr. år.



Figur 1: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 1999-2009

Et markert omslag i boligmarkedet høsten 2007 (fallende boligpriser), ga igjen et betydelig fall i boligbyggingen i 2008 og 2009 (og mange usolgte nye boliger). Med økende boligpriser fra inngangen 2009, har imidlertid nybyggingsmarkedet gradvis snudd igjen, og det forventes nå en mindre økning fra 2009 til 2010 (jfr. fig. 1 over total igangsetting i Norge 1999-2009, inkl. boligbyggelagene andel).

Som figur 1 antyder, og som figur 2 viser enda tydeligere, har de norske boligbyggelagene bygging svingt kraftigere enn markedet generelt. Til en viss grad vil dette være tilfelle for all markedsrettet bygging av flerbolighus (rekkehus/blokker), mens småhusbygging er mindre konjunkturfølsomt. Men utover dette generelle bildet, gir gjennomgående lav egenkapital i boligbyggelagene særlig stor følsomhet for konjunktursvingninger. Resultatet har vært at boligbyggelagene andel av den totale boligbyggingen var svært lav på første del av 1990-tallet, og tilsvarende lav i 2008 og 2009 (ca. 2 % av total igangsetting, som er et historisk lavt tall).



Figur 2: Antall igangsatte boliger i Norske boligbyggelag.

Et annet vesentlig kjennetegn ved byggingen i regi av boligbyggelagene på 2000-tallet, er også at en stadig økende andel av byggingen skjer i et økonomisk kompaniskap med andre aktører (entreprenører, investorer og andre byggherrer). Mangel på kapital og et ønske om å redusere egen økonomisk risiko, er viktige momenter bak denne utviklingen. Likeledes velges i økende grad totalentrepriser som gjennomføringsmodell for nye prosjekter. I 2009 ble dette valgt for ca. 90 % av prosjektene som Norske Boligbyggelag sto bak (eller var delaktige i).

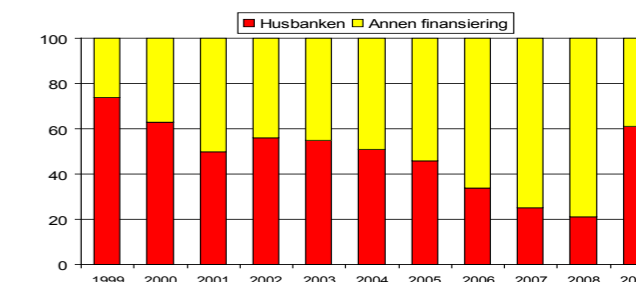
Boligbyggelagene som byggherrer

Begge disse utviklingstrekkene illustrerer økende utfordringer for boligbyggelagene utøvelse av sin funksjon som byggherrer. Dette kan sies å utgjøre et problem, ikke bare for boligbyggelagene, men for *forbrukersida* i norsk boligsektor mer generelt. Bestillermakt, og bestillerkompetanse er dårlig utviklet, med det resultat at man får en sterkt utbyggerstyrt boligsektor. Hvorvidt dette utgjør et vesentlig problem i norsk boligsektor, vil det være delte meninger om – også innenfor Norske Boligbyggelag. Det er imidlertid grunn til å tro at forbrukermakt og byggherreroller blir et tema som behandles og drøftes i den kommende stortingsmeldingen om bygningspolitikken.

1.3 Husbankens betydning

I forlengelse av forbrukerperspektivet ovenfor: Som en dominerende finansieringskilde for nye boliger, har Husbanken tradisjonelt også fungert som en "kontrollinstans på vegne av boligkjøperen". Husbanken har avvist å finansiere boligprosjekter som de har ment ikke holder mål ifht til kostnader og funksjonalitet. Denne kontrollerende oppgaven til Husbanken har gradvis blitt nedtonet. I tillegg har dessuten Husbankens rolle som finansieringskilde for nybygging blitt sterkt svekket: Mens Husbanken finansierte det aller meste av nybygging på begynnelsen 1990-tallet, sank andelen først til omkring halvparten ved starten av 2000-tallet, for deretter å synke raskt i konjunkturoppgangsperioden 2004-2008. I 2007 hadde den husbankfinansierte andelen av den totale boligbyggingen i Norge sunket til 12-13 %.

Selv om boligbyggelagene tradisjonelt har vært meget flittige brukere av Husbanken som finansieringskilde, har også de blitt mindre opptatt av å bruke denne statlige kredittkanalen.



Figur 3: Andel boliger med Husbankfinansiering i Norske Boligbyggelag. (Igangsatte boliger gjelder 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Som vist i figur 3, sank andelen nye boliger i Norske Boligbyggelag med Husbankfinansiering fra over 70 % i 1999, til litt over 20 % i 2008. I 2009 øker imidlertid bruken av Husbanken sterkt igjen; noe som må ses på bakgrunn av økende problemer (i kjølvannet av Finanskrisen) med å oppnå finansiering gjennom det private bank-/kredittmarkedet. Husbanken har dermed i stor grad fungert som en "motkonjunkturbank" i 2008-2009 (merk: tallet i fig. 3 for 2009 gjelder igangsetting, mens de tidligere årene gjelder ferdigstilte boliger).

1.4 Nybyggingspolitikk – hva preger situasjonen?

Fra å være et investeringssegment i økonomien hvor det offentlige spilte en betydelig rolle, er boligbyggingen i dagens Norge preget av at både planlegging, investeringsbeslutninger, finansiering og salg av nye boliger foretas av private aktører i et fritt marked.

Økte byggekostnader

Samtidig har politikere – både på sentralt og lokalt hold – ønsket om at nybyggingen skal innfri diverse boligpolitiske mål. I reguleringsfasen har kommunene i prinsippet styring med "hva som bygges hvor", men kommunenes ambisjoner om å styre utbyggingen i forhold til boligtyper, -størrelser og -kvaliteter, er sterkt varierende. I den grad de har det, har de ikke et økonomisk virkemiddelapparat som står i noe rimelig forhold til ambisjonene. Denne situasjonen har sin parallell på statlig side, som har redusert sine styringsambisjoner vesentlig, noe som særlig kommer til uttrykk gjennom Husbankens stadig mer marginaliserte rolle.

Fra statlig hold kan vi imidlertid se klare tendenser til at styringsambisjonene i økende grad kanaliseres gjennom *lovverket*; særlig på områder som omhandler energibruk og

tilgjengelighet. Uten statlige investeringstilskudd eller andre økonomiske stimulanser, innebærer dette økte kostnader i nybyggingen, som helt og holdent veltes over på boligkjøperne. Resultatet er stadig dyrere nye boliger, som igjen smitter over på bruktboligmarkedet.

Høy økonomisk risiko

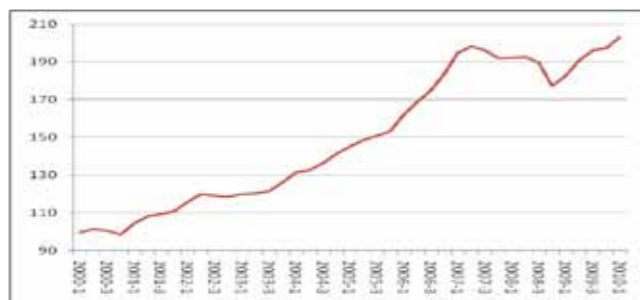
I dagens markedssituasjon utgjør dette en stor utfordring for utbyggerne, der den økonomiske risikoen oppleves som svært høy i mange nye prosjekter – ikke minst i områder hvor boligprisene gjennomgående er lave. Og her ligger det en boligpolitisk utfordring som ikke er gitt mye oppmerksomhet i Norge: Ofte vil behovet for nye boliger med høy kvalitet være størst i områder der betalingsevnen (og boligprisen) er lav. Ikke minst vil dette kunne være tilfelle i enkelte "lavstatus-områder" i våre større byer. For å få til en mer positiv utvikling i slike områder trenger man boliger som tiltrekker seg nye befolkningsgrupper. Utfordringen ligger i at det ikke er noen utbyggere som tørr å satse på denne typen prosjekter i disse områdene.

Det høye byggekostnadsnivået i Norge, sammen med sterkt variabel (konjunkturavhengig) etterspørsel etter nye boliger, har resultert i mye usikkerhet blant boligutbyggere om hva morgendagen vil bringe. Samtidig rettes det kritikk fra enkelte boligfaglige miljøer (forskere m.v.) om at kvaliteten på det som bygges nytt ofte er for dårlig, og at det særlig i de større byene bygges for mange små boliger i forhold til det langsiktige behovet. Befolkningsøkningen har dessuten vært svært høy i Norge de siste 3-4 årene, med nærmere 60 000 flere innbyggere pr. år. Veksten har vært særlig sterkt i de store byene, mens boligbyggingen på ingen måte har steget i samme takt. Mange er nå av den oppfatning at det bygger seg opp et underskudd av boliger – særlig i Oslo-området – og at dette før eller senere vil måtte bli et politisk tema av langt større betydning enn det er i dag.

2. Boligpriser og boutgifter

2.1 Utviklingen i boligpriser

I Norge som i andre land steg boligprisene mer eller mindre uavbrutt gjennom andre del av 1990-tallet og fram til 2007. Til tider har prisene steget med godt over 10 prosent på ett år. Etter et fall i boligprisene høsten 2007 og gjennom 2008, begynte boligprisene å stige jevnt og trutt gjennom hele 2009. Dette har fortsatt inn i 2010 og på årsbasis ligger prisstigningen nå på nærmere 10 %.



Figur 4: Prisutviklingen på borettslagsboliger i Norge 2000-2010 (2000=100). Kilde: NBBLs prisstatistikk. 2009/10 er et estimat; mangler NBBL-statistikk.

I sine siste prognoser tror Statistisk Sentralbyrå (SSB) at boligprisene skal øke med 17-18 % over en tre-årsperiode. Lave renter, god inntektsutvikling, lav arbeidsledighet – samt en kombinasjon av forholdsvis lav nybygging og høy befolkningsvekst – får mange til å spå fortsatt solid prisøkning på boliger i årene framover.

På den annen side er det stor usikkerhet og uenighet om det framtidige boligprisbildet. Ja, ganske mange aktører stiller seg tvilende til om vi fortsatt vil se økende boligpriser, og reiser heller spørsmålet:

Har vi en boligboble?

Den fornyede boligprisøkningen de siste par årene i Norge (og Sverige), har fått mange til å bekymre seg for et kommende kraftig fall i boligprisene. I Norge har både sentralbanksjefen og lederen for Finanstilsynet vært ute med klare advarsler – og sistnevnte har også dristet seg til å spå at nedgangen vil komme i 2012 ("eller på det tidspunkt hvor rentene blir satt opp på et mer normalt nivå"). Begge aktørene har også kommet med kraftige oppfordringer til norske husholdninger om i større grad å binde rentene på sine boliglån.

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) i Sverige, har på sin side hevdet at dagens boligprisnivå er "omotiverat" høye (noe BKN har pekt på gjennom flere rapporter de siste par årene). BKN sier i sin rapport fra februar 2010 at: "Bostadspriserna är höga och högre än vad som går att motivera med hjälp av fundamenta. Vår bedömning är att bostadsmarkanden är övervärderad med reallt 20 procent och den kommande priskorrekturen blir därför stor."

BKN understreker at effektene av en slik "boblesprekk" blir store; i form av produksjons- og konsumnedgang. Videre påpeker de at en situasjon med økende gjeldsopptak og flytende renter representerer en utfordring, der mange svenske hushold skulle kunne vinne på å binde renten; men "idag

saknas det möjlighet att binda räntan på riktigt lång sikt till konkurrensmässiga villkor".

Flytende renter og risiko

BKNs beskrivelse vil mange boligøkonomieksperter i Norge kunne skrive under på. Den aktuelle renteproblematikken ble i vinter satt på spissen av partiet Høyres næringspolitiske talsmann som uttalte at det nå fikk være "nok snakk" – og stilte finansministeren følgende spørsmål i Stortinget: "Hva kan myndighetene bidra med for å lette overgangen til fastrentelån og lavere risiko ved boliglån."

Finansministerens svar inneholdt mye bekymrende beskrivelse over situasjonen, men svært lite i retning av (politiske) tiltak fra myndighetenes side. Og her vi trolig ved et kjernepunkt: Det er en utbredt bekymring over risikoen for en sprek i boligmarkedet; som mest sannsynlig blir utløst av en betydelig renteheving. På samme tid er det svært lite politisk oppmerksomhet omkring hvordan enn skal kunne forebygge eller redusere denne risikoen. Det virker som om de fleste krysser fingrene for at vi ikke skal få noe stort prisfall – og at vi dermed slipper å foreta oss noe.

På den annen side: Hvis kombinasjonen renteøkning/prisfall kommer – kan konsekvensene fort bli betydelige, både for en stor andel av husholdningene og for bransjen. Vi kan da få en boligpolitisk debatt om hvordan vi skal kunne skape mer stabilitet – ikke minst rundt folks boligøkonomi.

2.2 Det norske leiemarkedet

Norge karakteriseres ofte som en nasjon av boligeiere, der nærmere 80 % bor i en bolig de eier. Dessuten eier omkring 10 % av norske familier en bolig i tillegg til den boligen de selv bor i. Dette forteller en god del om strukturen i det norske leiemarkedet, der 3 av 4 boliger til leie stammer fra personlige utleiery. En betydelig andel av disse leieforholdene (ca. 40 %) er mellom slekt og venner. Selv om det norske leiemarkedet på det nærmeste er helt uregulert (markedspris som rå), er det derfor også mange leieforhold som er preget av "hyggelige priser" som ikke følger vanlig markedslogikk. Det store innslaget av personlige utleiery gjør at det norske leiemarkedet domineres av uprofesjonelle leieforhold, men også at det har en svært fleksibel karakter. Størrelsen på leiesektoren kan for eksempel økes eller reduseres ved at boliger flyttes mellom eie- og leiesegmentet (for eksempel avhengig av konjunkturer).

Sterkt varierende leienivåer

Dette gjør at det norske leiemarkedet også preges av store prisvariasjoner. Mens en gjennomsnittlig leietaker i Oslo og Bærum betaler ca 8000 kr pr mnd, er det tilsvarende tallet på landsbasis 5800 kr (SSBs leiemarkedsund. 1. kv. 2010; årlig leie per kvadratmeter for boliger i størrelsen 50-79 kvm

ligger på 1 105 kroner). Dette er priser for løpende leieforhold i hele markedet. Hvis en derimot ser på hva en person må betale på det åpne leiemarkedet i Oslo i begynnelsen av 2010, ligger prisene betydelig over dette (et gjennomsnittlig nytt leieforhold lå på ca. 10 500 kr pr mnd, i 2. kv 2010).

Det "ikke-kommersielle" utleiemarkedet i Norge består primært av nærmere 100.000 kommunalt disponerte boliger – i all hovedsak til (økonomisk) vanskeligstilte. Dette gir en dekning på om lag 20 kommunale boliger per 1 000 innbyggere – som er et meget lavt tall sammenlignet med de aller fleste andre land. Antall kommunalt disponerte boliger har vært svakt økende de siste to-tre årene – ikke minst gjennom en noe høyere nybygging av denne kategorien boliger. I 2009 ble det satt i gang bygging av nærmere 2 500 kommunale utleieboliger, som er en vesentlig økning fra tidligere år. Dette er boliger som får statlig tilskudd på ca. 20 % av kostnadene.

Det er først og fremst i ulike overgangsfaser av livet leietilbudet er viktig for "folk flest" i Norge. Foruten at etterspørselen etter leiebolig er stor blant ungdom som flytter ut fra foreldrehjemmet, trenger også mange leiebolig i forbindelse med samlivsbrudd, og i forbindelse med flytting knyttet til utdanning og arbeid. De fleste som befinner seg på leiemarkedet har kort botid pr. leieforhold, så målt i antall transaksjoner har leiemarkedet i Norge langt større betydning enn hva den totale leieandelen skulle tilsa.

Boligpolitisk sprengkraft

Leiemarkedet i Norge har stor betydning for ungdom og andre lavinntektsgrupper. I dette finner vi også en forklaring til hvorfor forholdene på leiemarkedet med ujevne mellomrom får forholdsvis høy boligpolitisk oppmerksomhet i Norge. Sommeren 2010 har det imidlertid vært mange oppslag i pressen om galopperende leiepriser, men uten at dette har utløst noe mer en marginale boligpolitiske utspill. På den annen side er det fullt mulig å se for seg at det på litt lenger sikt kan bli økt politisk temperatur rundt urimeligheter ved dagens leiemarked, og rammebetingelsene rundt eie vs. leie. På sentralt politisk hold var det på slutten 1990-tallet bred enighet om å bygge opp et større segment av ikke-kommersielle utleieboliger, drevet av kommuner og andre not-for-profit-aktører. Dette var også et uttalt mål for den sittende rød-grønne regjeringen i forrige stortingsperiode, men dette er et boligpolitisk prosjekt som i svært liten grad er blitt realisert.

Stigende leienivåer og høye boligpriser – i kombinasjon med skjerpede "risikoregler" (både nasjonalt og internasjonalt) for bankenes utlån – kan føre til en fornyet debatt om leiemarkedets rolle og funksjon i Norge. Dette vil over tid kunne gi Norge et leiemarked som er litt mer på linje

med det som er normalt i andre land som Norge vanligvis sammenligner seg med. En forutsetning for større bevegelse i denne retning, er at de ungdomspolitiske organisasjonene setter dette temaet høyt på dagsorden – og slik er det faktisk ikke i dag.

3. Segregasjon og fornyelse

Det politiske fokuset på segregasjon som et samfunnsproblem, er langt større i Danmark og Sverige enn i Norge. Fraværet av boområder med et høyt innslag av leieboliger har trolig gitt mindre konsentrasjon av innvandrere – og andre med små økonomiske ressurser – innen ett og samme område. Dette betyr ikke at man i Norge er helt uten boområder hvor innslaget av innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn er svært høyt. Men antall slike områder er lavt i Norge, og i den grad høy innvandrertetthet ses som et problem, er det særlig enkelte områder i Oslo det fokuseres på.

De tre siste årene har nettoinnvandringen til Norge ligget på ca. 40 000 pr. år. De største gruppene er representert ved polakker og svensker. Den suverent største andelen er det Oslo som tar i mot. I perioden 2007-2009 hadde Oslo en nettoinnvandring på ca 23 000 personer, og Oslo har nå en innvandrerbefolkning (enten innvandet selv eller født i Norge av innvandrerforeldre) på ca. 27 % (på landsbasis er tallet 11 %). Ca. halvparten av innvandrerne har bakgrunn fra Asia, Afrika eller Latin-Amerika.

Økt segregasjon

I Oslo er fordelingen av innvandrere veldig skjev på ulike bydeler – der såkalt ikke-vestlige innvandrere særlig har bosatt seg i nord-østlige bydeler. Her finner man områder hvor majoriteten av befolkningen har innvandrerbakgrunn – og hvor særlig enkelte skoler har en meget høy andel elever med ikke-vestlig bakgrunn. For tiden foregår det en ganske heftig media-fokusert debatt i Oslo om ulike tiltak for å hindre en ytterligere skjev fordeling (bl.a. forslag om bussing av elever). Temaet er særdeles følsomt og først og fremst preget av "verbal posisjonering". Det er svært vanskelig å se for seg hvordan man gjennom politiske tiltak skal kunne gjøre noe vesentlig for å utjevne skjevhetene – i alle fall ikke uten at det skulle koste betydelig med penger. I et helt fritt boligmarked som det norske, vil det være tunge krefter som trekker i retning av at folk i økende grad bor etter økonomiske skiller. Det største bidraget til etnisk utjevning, vil trolig skje ved at grupper av innvandrere som etter hvert har fått forholdsvis gode og stabile inntekter, i større grad velger å flytte vekk fra områder med høye innvandrerandeler.

Bolig- og miljøfornyelse

I Norge er den konsentrerte bebyggelsen (blokker og rekkehus) i all hovedsak organisert som borettslag eller sameier. Det er derfor beboerne selv som må beslutte alt angående utbedringer og fornyelse. Det løpende vedlikeholdet blir stort sett meget bra ivaretatt innenfor denne typen eierforhold. Når det oppstår behov for større investeringer i fornyelse og modernisering, stiller saken seg noe annerledes. Det sier seg nesten selv at det utgjør en kjempeutfordring å få etablert tilstrekkelig enighet rundt store investeringer i denne typen eiersammenslutninger. Det er derfor en konstant fare for at nødvendige moderniseringsbeslutninger ikke blir tatt; og at denne type boligbebyggelse går inn i en "aldringsfase" preget av underinvesteringer. Dette kan berøre investeringer knyttet til tilgjengelighet (særlig heis), energieffektivisering, leilighetsstruktur, parkeringsløsninger m.m.

For tiden eksisterer det svært beskjedent med økonomiske stimuleringsordninger knyttet til denne typen investeringer i konsentrert bebyggelse. Noe finnes det til heis (Husbanken) og noe til energi (ENOVA), men det er lite som tyder på at dette er ordninger som kommer til å utløse de helt store investeringene. For NBBL ligger det en viktig interessepolitisk oppgave i å forsøke å forbedre disse støtteordningene.

4. Boligpolitikk for vanskeligstilte

Norsk boligpolitikk har i økende grad kommet til å dreie seg om "vanskeligstiltes" muligheter til en god boligsituasjon. Dette er en naturlig utvikling når de generelle nasjonale utfordringene rundt boligmangel og dårlige boforhold på det nærmeste er løst. Boligvirkemidlene har i stadig større utstrekning blitt dreid mot individuelle behovsrettede ordninger, der særlig bostøttesystemet har blitt kraftig utvidet. Når det gjelder målgrupper, har det de siste årene vært særlig mye fokus på "kampen mot bostedsløshet"; som i Norge utgjør en gruppe på ca. 6000 personer.

4.1 Støtte til kjøp

Samtidig står "eierlinja" i norsk boligpolitikk sterkt. Derfor har man gjennom selektive boligpolitiske virkemidler stimulert ungdom i etableringsfasen (og andre grupper med svak økonomi) til å kjøre sin egen bolig.

Startlån

Ordningen med Startlån er her den viktigste ordningen; et topplån særlig rettet inn mot førstegangskjøpere, kanalisert gjennom kommunene. Lånet er behovsprøvd og har en

forholdsvis god rente sammenlignet med tilsvarende lån i markedet. I 2009 var det 7 300 boligkjøpende husstander som fikk innvilget Startlån og det gjennomsnittlige lånebeløpet var på noe over 600 000 kr (dette er en ordning som nå også er innført i Sverige, med inspirasjon fra Norge).

Større vanskeligheter med å få toppfinansiering i de private bankene vil trolig øke presset på denne ordningen i tiden fremover. Dette igjen vil trolig øke den boligpolitiske interessen for Startlån, og ikke minst debatten rundt kriterier for behovsprøving og risiko (risikoen for tap er delt mellom staten og kommunene som bruker ordningen). En mindre andel (10-15%) av de som får innvilget Startlån, mottar også et direkte økonomisk tilskudd til kjøp av bolig. I 2009 utgjorde tilskuddet i snitt 200 000 kr.

BSU

I tillegg til Startlån nyter norsk ungdom godt av en helt generell boligspareordning med skatteavdrag (BSU): Fram til en alder av 34 år kan man spare inntil 150 000 kr (max 20 000 pr år), og samtidig kunne redusere skatten med 20 % av sparebeløpet (altså inntil 30 000 kr i løpet av hele spareperioden). Sparemidlene kan bare brukes til kjøp/ betaling av bolig. Nylig har det kommet krav fra bl.a. ungdomspolitisk hold om at beløpsgrensen bør heves innenfor denne ordningen.

Ungdom på kjøper'n

Etableringssituasjonen for ungdom på boligmarkedet har stor boligpolitisk interesse. Ved forrige topp i boligmarkedet på slutten av 1980-tallet (med påfølgende sprekk), hadde man en utvikling hvor spesielt mange unge var på "kjøper'n". En tilsvarende tendens kan observeres på 2000-tallet: Fra 1997 til 2007 har andelen boligeiere økt fra 17 til 23 % blant 20-24-åringene, og fra 47 til 60 % for de mellom 25-29 år (Levekårsundersøkelsen, NOVA-rapp 2/20210). Selv om man må tolke tallene med en viss forsiktighet, så ser det ikke ut til at høye og økende boligpriser har skremt ungdom vekk fra å kjøpe bolig – snarere tvert i mot. Denne tendensen korresponderer med at antall unge førstegangsetablerende med gjeld som er like høy eller høyere enn boligens verdi, har økt fra 4 til 18 % fra 2004 til 2007. Samtidig mottar en ganske stor andel av de unge økonomisk bistand fra sine foreldre ved boligkjøp (for eksempel mottok ca. 30 % av boligkjøperne mellom 20-29 år hjelp i form av kausjon eller sikkerhet fra foreldre, i perioden 2004-07).

Skjerpet utlånspraksis fra bankene har nå økt kravene til egenkapital for boligkjøpere, så behovet for bistand fra foreldregenerasjonen vil neppe bli mindre i tiden fremover. Det skal allikevel bli interessant å se om den nye utlånsituasjonen fører til en nedgang i eierandeler blant unge i

årene framover. I så fall vil presset på leiemarkedet øke, og trolig også gi økt boligpolitisk interesse rundt hvordan dette markedet fungerer for ungdom.

4.2 Bostøtte

Bostøtten er en ordning som sakte, men sikkert er blitt det viktigste boligøkonomiske virkemidlet (bortsett fra skattesystemet) som norske myndigheter rår over. Fra 1990 og fram til 2010 er dette en ordning som har vokst fra omkring 1,3 til 3,3 mrd 2010-kroner.

Antall personer/husholdninger som mottar bostøtte er for tiden økende, p.g.a. en reform i ordningen fra midten av 2009. Pr. i dag mottar ca. 125 000 husstander bostøtte, men det er en målsetting at tallet skal komme opp i ca. 150 000. Tidligere lå det sterke begrensninger i hvilke typer hushold som kunne motta bostøtte, mens disse nå i stor grad er fjernet. En stadig mindre andel av bostøtteutbetalingene har gått til folk som eier sin egen bolig (i 2007 utgjorde leietakere over 70 % av mottakerne av bostøtte), og av disse igjen bodde de aller fleste i en *kommunal* utleiebolig. Nær inn på annen hver beboer som bor i en kommunal bolig mottar bostøtte, og støtten har dermed i økende grad fått karakter av en statlig overføring til kommunal boligpolitikk. Omleggingen fra 2009 ser ikke ut til å ha økt andelen eiere – snarere tvert i mot.

4.3 Omsorgsboliger og sykehjem

Foruten kommunale utleieboliger, gir staten gjennom Husbanken investeringsstøtte til omsorgsboliger og sykehjem. Særlig bygging av omsorgsboliger var tidligere et område hvor mange kommuner og boligbyggelag samarbeidet tett om etablering av slike boenheter – enten som utleieboliger i kommunalt eie, eller borettslag hvor beboerne selv sto som eiere.

For få år siden kom det imidlertid et nytt tilskuddsystem rettet mot denne typen boenheter, som i sterkere grad innsnevret tilskuddet til rent kommunale prosjekter – og prosjekter i regi av såkalte non-profit-aktører. Dette har i praksis ekskludert boligbyggelagene fra et samarbeid med kommunene om etablering av omsorgsboliger i form av borettslag.

Dette har fått NBBL og boligbyggelagene til å protestere, og likeså en god del kommuner. Den politiske opposisjonen har også protestert, men i skrivende stund har det ikke lyktes NBBL å få fram et regelverk for ordningen som igjen åpner opp for et samarbeid kommuner/boligbyggelag. Det hører med til historien at regjeringen delvis henviser til EUs statsstøtte- og konkurranseregler som et problem angående delaktighet fra boligbyggelagene, men uten at det har lyktes NBBL å få en mer presis redegjørelse og forståelse av hva som er problemet. Saken framstår også som litt av et bolig-

politisk paradoks; siden de rød-grønne partiene tradisjonelt har blitt sett på som de mest "boligbyggelagsvennlige".

5. Boligpolitisk nyorientering?

Norsk boligpolitikk har under den rød-grønne regjering vært preget av et usedvanlig stort sprik mellom målformuleringer og den faktisk førte boligpolitikken. Den snuoperasjon som ble bebudet da de rød-grønne var i opposisjon, og som i stor grad ble skrevet inn i regjeringserklæringen i 2005, har uteblitt. Regjeringen har i stedet videreført den forrige borgerlige regjeringens boligpolitikk – som kjennetegnes av markedsløsninger og få økonomiske tiltak av mer generell karakter, til fordel for selektive behovsprøvde tiltak for de få.

Slik situasjonen fortøner seg i 2010, virker det usannsynlig at den rød-grønne regjeringen skulle endre sitt nåværende boligpolitiske løp. Dette vil i praksis bety at de boligpolitiske dokumentene som nå er under bearbeidelse i regjeringen (se innledningen), vil confirmere en linje hvor det brede ambisjonsnivået i boligpolitikken justeres ned, kombinert med en klarere linje om å prioritere hjelp til de aller svakest. For de rød-grønne vil dette bringe de boligpolitiske målsettingene mer i harmoni med den faktiske politikken.

Skal man få en boligpolitisk utvikling som er annerledes enn det som er beskrevet her, tror jeg det måtte utløses av "boligkriser" av mer eller mindre dramatisk karakter. Får vi for eksempel et stort antall personer som har vanskeligheter med å takle sin boliggjeld, samtidig som prisene i leiemarkedet stiger sterkt, kan det tvinge fram boligpolitiske reformer. En boligbygging som er altfor lav ifht behovet, kan også komme til å utløse mer fokus på stimuleringsordninger – for definerte deler av nybyggingen. På den annen side: Hvor sannsynlig er det at "boligkriser" i det rike Norge vil tvinge fram mer boligpolitikk? Det fleste vil nok svare at "sannsynligheten er liten" på dette spørsmålet. ■

Tore Johannesen, NBBL. – august 2010

Det totale antallet bostadsrätter/ borettslag i Sverige og Norge

1. Sverige

I Sverige fanns det år 2009 1 678 600 lägenheter i flerbostadshus som upplåts med hyresrätt och 762 000 med bostadsrätt. Bostadsrätterna utgör därmed cirka 17 procent av det totala antalet bostäder i Sverige och hyresrätterna 37 procent.

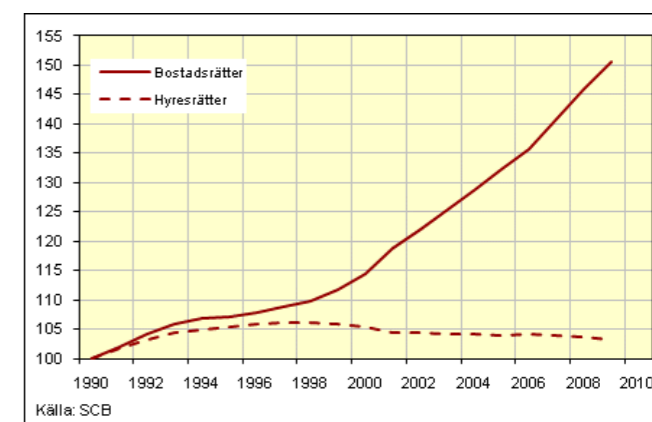
Ombildning

Sedan 1990 har 256 400 bostadsrättslägenheter tillkommit, vilket är en ökning med 51 procent. Av dessa har mer än hälften, 146 600 lägenheter, tillkommit genom ombildning från i första hand hyresrätt. Av de ombildade lägenheterna ligger 94 procent i storstadsområdena, och 75 procent i Stockholms län. Därmed är sambandet mellan höga överlåtelsepriser och ombildningar tydligt. Det är alltså frågan om en förändring på bostadsmarknaden i Sveriges storstäder och framförallt i Stockholm, där andelen bostadsrätter har ökat, men hyresrätterna dock fortfarande är fler.

Ägarlägenheter

En annan trend som understöds av den förda politiken, med skattelättnader för andrahandsuthyrning och införandet av ägarlägenheter, kan anas, nämligen att fler, i synnerhet i storstäderna, bor med hyreskontrakt där värden är en privatperson som hyr ut en lägenhet som anskaffats som placeringsobjekt. Dock ska det framhållas att möjligheten till ägarlägenheter genomfördes i svensk lagstiftning 1 maj 2009 och det är än så länge en väldigt begränsad företeelse.

Som synes i diagrammet nedan, vilket visar den procentuella förändringen och inte antalet hyresrätter och bostadsrätter, har bostadsrätterna ökat med 51 procent sedan 1990. Hyresrätterna har under samma tid ökat med 3 procent, dock från en högre nivå.



Bostadsrätternas och hyresrätternas förändring 1990-2008. Riket 1990=100

Förvaltning og SBC

Av Sveriges 762 000 bostadsrättslägenheter förvaltas majoriteten, cirka 550 000, av antingen HSB eller Riksbyggen. Många av de lägenheter som inte förvaltas av dessa två organisationer har valt mindre förvaltningsbolag, ofta med anknytning till SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum. SBC bildades 1921, som en inköpsorganisation för då existerande bostadsföreningar och har utvecklats till en intresse- och förvaltningsorganisation för bostadsrättsföreningar. De har idag 6000 bostadsrättsföreningar som medlemmar (dock är en stor del av deras föreningar små), och har inte lika starka band till sina medlemsföreningar som HSB och Riksbyggen har. De har inte samma system med medverkan i styrelsen och särskilt utformade stadgar som Riksbyggen och HSB, och det är lättare att både bli medlem i och att lämna SBC.

2. Norge

Ved inngangen til 2010 var det totalt i Norge registrert **8.151** borettslag med til sammen **346.737** boliger. **Norske Boligbyggelag** (de boligbyggelag som er medlem av NBBL)

hadde på samme tidspunkt **5.278** tilknyttede borettslag med **259.399** boliger. Dette betyr altså at det eksisterer nærmere 3000 frittstående borettslag med ca. 87.000 boliger (dette innebærer at de frittstående borettslagene i snitt er en god del mindre enn de tilknyttede).

Det totale antallet borettslag i Norge utgjør ca. **15 % av boligmassen i Norge**, mens antall tilknyttede borettslagsboliger i Norske Boligbyggelag utgjør noe over 11 % (forutsatt totalt 2,3 mill boliger, SSBs estimat for 2008).

Norske Boligbyggelag forvalter også over halvparten av de frittstående borettslagsboligene i Norge, men særlig enkelte av de store frittstående borettslagene har andre forvaltere. I sum forvalter Norske Boligbyggelag 88 % av alle borettslagsboliger i Norge, mens de forvalter 81 % av alle borettslag.

I Norge opererer vi altså med begrepene "frittstående" og "tilknyttede" borettslag. Tilknyttede borettslag er borettslag stiftet av et boligbyggelag. De aller fleste boligbyggelag i Norge er medlem av NBBL. Før 2005, var disse borettslagene underlagt en uoppsigelig foretningsfører-/forvaltningskontrakt med "mor"; dvs. boligbyggelaget. I ny lov er denne kontrakten nå oppsigelig, men det er nesten ingen borettslag som har gått over til annen utenforstående forvalter.

Det finnes noen få boligbyggelag som står utenfor NBBL. Historisk ble det også etablert en del "byggekkooperativer"; dvs. boligbyggelag som ble lagt ned når borettslaget var etablert. Disse utgjør i dag en vesentlig del av de "frittstående borettslagene". ■

NBOs vision

NBO, Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer, har en vision om ett Norden med økonomisk, økologisk og sosialt hållbart boende for alle. Därihenom skapas förutsättningar för ökad tillväxt i kommuner og regioner, levande og trygg bostadsområden og valfrihet for de boende samtidigt som de kan påverka og utveckla sin livssituation.

För ett ekonomiskt hållbart boende

Vår vision innebär att...

- 1 Arbeta långsiktig, vilket innebär att vi bygger med hög kvalitet og underhåller våra fastigheter väl.
- 2 Leverera boende med överblickbar kostnad for individen.
- 3 Bidra till finansiell stabilitet i samhället og tillväxt på regional og lokal nivå.

Vi kan göra det ännu bättre om...

- 1 Staten tillhandahåller ett stabilt og långsiktig regelverk som bygger på balanserade villkor mellan de olika upplåtelseformerna.
- 2 Kommunerna tar ett mer aktivt ansvar for bostadsförsörjningen og underlättar bostadsbyggandet.
- 3 Staten i vissa fall, utöver ett direkt konsumentstöd, kan ge stöd till åtgärder som är samhällsekonomisk men inte företagsekonomisk lönsamma. Det kan handla om energispar- og tillgänglighetsskapande åtgärder samt stöd till orter med vikande befolkningsunderlag.

För ett økologisk hållbart boende

Vår vision innebär att...

- 1 Förvalta våra bostäder på ett sätt som innebär minimal miljöpåverkan.
- 2 Arbeta aktivt med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter, både i den egna förvaltningen og genom att förändra de anställdas og de boendes beteende, samt verkar for att öka andelen förnybara energikällor.

- 3 Bygga miljövänliga bostäder og tillämpa ett livscykel tänkande vid investeringar.

Vi kan göra det ännu bättre om...

- 1 Staten utformar regelverk for miljöarbetet som utgår från fastighetsägarnas förutsättningar.
- 2 Kommunerna utvecklar planläggning og infrastruktur utifrån en målsättning om ett økologisk hållbart boende.
- 3 Staten informerar om hur miljöåtgärder kan göras ekonomisk, teknisk og organisatorisk på bästa sätt.

För ett socialt hållbart boende

Vår vision innebär att...

- 1 Tillhandahålla bostäder av god kvalitet for alla, oavsett inkomst, ursprung, ålder og hushållstyp.
- 2 Utveckla og förnya bostadsområden og bidra till en allsidig sammansättning av bostäder genom en variation av hustyper, upplåtelseformer og bostadsstorlekar.
- 3 Sätta de boende i centrum genom att möjliggöra inflytande över det egna boendet og bostadsområdet og tillhandahålla tjänster og utrustning for att möta de boendes olika behov.

Vi kan göra det ännu bättre om...

- 1 Kommunerna, i partnerskap med andra lokala aktörer, bidrar till att utveckla og förnya bostadsområden samt verkar for att arbetstillfällen, fungerande service og mötesplatser finns i bostadsområdena.
- 2 Staten gör en långsiktig kraftsamling for ett socialt hållbart boende.
- 3 De politiska partierna engagerar sig i frågan om ett socialt hållbart boende genom att sätta den högt på agendan. ■

Beskrivelse av NBOs medlemsorganisasjoner – innledning til det statistiske materialet

Ang. tabell 1 og 2: Antall medlemmer, foreninger, borettslag, boliger mm

I disse to tabellene forsøker vi å kartlegge størrelsen på de organisasjoner som utgjør NBO; ulike nivåer/ledd, antall boliger og medlemmer. Når man skal forholde seg til de tallene som står i tabellene, er det en fordel å ha en viss oversikt over hvordan NBOs organisasjoner er bygd opp, og hva slags type organisasjoner de er. Nedenfor er det derfor laget en kort og grov (tallmessig) beskrivelse av NBOs organisasjoner.

– **BL** har 667 lokale allmenntilgjengelige boligselskaper som medlem. De allmenntilgjengelige er boligene (totalt ca. 550.000) er organisert i ca. 8.000 avdelinger (som i noen grad tilsvarer borettslag/bostadsrättsforeninger i Norge/Sverige).

De boligkooperative organisasjonene **NBBL**, **HSB** og **Buseti** har en likeartet tredelt oppbygging:

– **NBBL** har ca. 75 boligbyggelag (lokale boligselskaper) som medlem. Under (tilknyttet) disse boligbyggelagene finnes noe over 5.000 borettslag/bostadsrättsforeninger, med til sammen ca. 260.000 boliger/andelseiere. Boligbyggelagene har til sammen ca. 800.000 medlemmer; altså et betydelig antall ikke-boende medlemmer (ikke andelseiere i et borettslag, men allikevel medlem av et boligbyggelag).

– **HSB** har 32 regionale HSB-foreninger (avdelinger) som medlem, og under disse finner vi ca. 4.000 bostadsrättsforeninger, med til sammen 345.000 boliger. Totalt har HSBs 32 regionalavdelinger ca. 545.000 medlemmer.

– **Buseti** har 5 lokalavdelinger/foreninger som medlem. Under disse finner vi 86 borettslag, med til sammen ca. 1.300 boliger. Det totale antallet medlemmer i den islandske boligkooperasjonen er noe over 5.500.

– **Riksbyggen** er også en boligkooperativ sentralorganisa-

sjon, men utgjør ett selskap. Riksbyggen er altså ikke en sentral landsorganisasjon for en samling av lokale selskaper/organisasjoner. Riksbyggen har imidlertid et knippe regionale administrative enheter. Riksbyggen har totalt ca. 2.500 bostadsrättsforeninger rundt om i hele Sverige, med til sammen 165.000 boliger. Det er bostadsrättsforeningene som er medlemmer i Riksbyggen (har ikke individuelle medlemmer på samme måte som NBBL, HSB og Buseti).

– **SABO** har ca. 300 lokale allmenntilgjengelige boligselskaper som medlemmer, som igjen eier ca. 730.000 boliger.

– **Félagsbústadir** er et selskap som tilbyr boliger til lavinntektsushold. Félagsbústadir eies av Reykjavík kommune og selskapet eier og forvalter noe over 2000 boliger.

TABELL 1 NBOs medlemsorganisasjoner. Antall foreninger, avdelinger, borettslag, medlemmer mm

Land – NBO-org	Organisasjonsnivå/- ledd	1970	1990	2000	2009
Danmark	Boligselskaper	449	654	701	667
	Boligavdelinger	2.520	6.126	7.145	7.890
Norge	Boligbyggelag/avd.	97	108	99	75
	Borettslag	2.202	3.681	4.179	5.278
	Medlemmer	324.335	717.599	632.874	799.583
Sverige	Foreninger/avd.	96	60	41	32
	Bostadsrättsforen.	2.775	4.156	4.000	3.892
	Medlemmer	343.935	668.386	538.000	545.586
	Riksbyggen	850	1.718	2.030	2.470
SABO	Foreninger	274	318	301	292
Island	Foreninger/avd.	-	4	6	5
	Borettslag	-	6	47	86
	Medlemmer	-	2.270	4.003	5.556
	Félagsbústadir	Boliger	-	-	1.121

TABELL 2 Totalt antall boliger under forvaltning gjennom NBO-foretakene *

NBO-org	1970*	1990*	2000*	Totalt	Tilknyttede
NBBL	117.014	229.649	253.313	400.167	259.399
% av nasjonal bolig-masse/-stokk	9 %	13,1 %	13,0 %	17,4 %	11,3 %
BL	222.588	438.444	512.322	549.000	544.611
% av nasjonal bolig-masse/-stokk	12 %	18 %	21 %	22 %	22 %
HSB		408.891	370.500	379.200	344.854
% av nasjonal bolig-masse/-stokk		10 %	8,6 %	8,4 %	7,6 %
Riksbyggen		219.478	206.200	173.500	165.000
% av nasjonal bolig-masse/-stokk		5,4 %	4,8 %	3,8 %	3,7 %
SABO		894.000	858.885	728.000	---
% av nasjonal bolig-masse/-stokk		22 %	20 %	16 %	
Buseti		82	422	1.276	---
% av nasjonal bolig-masse/-stokk		0,09 %	0,40 %	0,95 %	
Félagsbústadir			1.121	2.158	---
% av nasjonal bolig-masse/-stokk			1,07 %	1,6 %	
Totalt NBO	1.194.286	2.190.544	2.202.763	2.230.759	

* Inkl. boliger som eies av andre (ikke NBO-foretak), men som forvaltes av NBO-selskapene. For 2009 har vi tall både for total forvaltning + tilknyttede boliger.

TABELL 3 Antall ferdigstilte boliger i regi av NBOs medlemsorganisasjoner. Andel av nasjonal produksjon i prosent.

NBO-org	1970	1990	2000	2009
NBBL % av nasj.prod.	6.920 19 %	3.970 15 %	3.178 16 %	1.224 6 %
BL % av nasj.prod.	11.656 23 %	10.403 38 %	4.074 25 %	1.497 10 %
HSB % av nasj.prod.	14.866 14 %	7.613 13 %	539 4 %	Ca. 1.500 7 %
Riksbyggen % av nasj.prod.	11.463 11 %	5.571 10 %	642 5 %	817 4 %
SABO % av nasj.prod.	31.008 28 %	12.922 26 %	1.168 9 %	1.500 6 %
Buseti % av nasj.prod.	-	80 5 %	53 4 %	0
Felagsbustadir % av nasj.prod.	-	-	149 12 %	19 5 %

TABELL 4 Hyres-/leieutvecklingen (Kr/m²/år) Genomsnittlige hyror i lägenheter i regi av NBO-foretakene.

NBO-org	1990	2000	2009
SABO riket	398	706	874
SABO Stockholms stad	420	754	978
SABO Malmö	387	722	936
SABO Halmstad	348	676	864
SABO Karlstad	403	727	828
SABO Skellefteå	355	713	836
BL-hele Danmark	381	482	632

Ex.: 2 RoK 65 m² = 398 kr/m² x 65 m²=25.870 kr/12 mån= 2.156 kr/mån

TABELL 5 Antall – og andel – tomme (outhyrda) leiligheter i regi av NBO-foretakene (de allmenntnyttige selskapene).

NBO-org	1990	2000	2009
BL	254	242	1.382
SABO	3.490 (0,4 %)	27.400 (3 %)	9.500 (1,3 %)