



Kommunal- og distriktsdepartementet

Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Vår referanse: 23/04638-1

Arkivkode:

Saksbehandler: Anne Gamme

Deres referanse:

Dato: 17.11.2023

## Innspill til ny St.meld om bolig

En arbeidsgruppe i KS storbynettverk har utarbeidet et felles notat med innspill til den nye stortingsmeldingen om bolig våren 2024. Innspillet følger under. KS viser for øvrig til innsendt hørings svar til ekspertutvalget for bostøtte og vedtak fra KS hovedstyre om boligsosial strategi.<sup>1</sup>

KS storbynettverk viser til regjeringens arbeid med stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk (boligmeldinga). KS storbynettverk understreker viktigheten av at regjeringen nå utarbeider en helhetlig boligmelding og ønsker å gi et samlet innspill til dette arbeidet.

Boligpolitikken står i dag ovenfor flere sentrale utviklingstrekk og problemstillinger, som en aldrende befolkning, økende sosial ulikhet, klimaendringer og overlappende kriser som blant annet kommer til uttrykk gjennom økonomisk usikkerhet. Dagens "dyrtid" har stor innvirkning på boligmarkedet i form av økte utgifter for den enkelte og store utfordringer for utbyggerne. Samtidig hensyntar ikke finanspolitikken boligmarkedet og sammenlignet med andre europeiske land har Norge få finansielle virkemidler for å sikre en bærekraftig boligforsyning. Storbynettverket mener derfor at man gjennom boligmeldinga må plassere boligpolitikken i denne konteksten og lansere en storsatsing gjennom økte økonomiske rammer og flere statlige og kommunale virkemidler.

Innspillet tar utgangspunkt i regjeringas fire overordna mål for arbeidet (fra Hurdalsplattformen). Selv om de fire hovedsatsningene adresserer konkrete utfordringer i boligmarkedet er det flere mangler i denne innrammingen, blant annet er utfordringene knyttet til det kommunale og private leiemarkedet i stor grad fraværende. Innspillet adresserer derfor både problemstillinger av mer overordnet karakter og konkrete innspill til virkemidler og tiltak. Avslutningsvis løftes to overordnede satsinger som faller utenfor regjeringas satsingsområder.

### 1. Flere skal få mulighet til å eie egen bolig

Storbynettverket støtter regjeringas mål om at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Samtidig mener storbynettverket det er nødvendig at stortingsmeldingen synliggjøre veivalg av en mer prinsipiell karakter. De mest vanskeligstilte har et stadig større hjelpebehov og gapet mellom de som klarer seg og de som

<sup>1</sup> <https://opengov.360online.com/Meetings/KS-HISTORISK/Meetings/Details/1040120?agendaltemId=246643>  
<https://www.ks.no/horingssvar/horingssvar-ny-boligsosial-lov/>

trenger kommunal hjelp blir større. I storbyene fører også de høye boligprisene til at det blir et større press på leiemarkedet ettersom flere ikke får mulighet til å kjøpe egen bolig. Storbynettverket mener derfor at boligmeldinga bør vurdere om den norske boligmodellen fungerer etter intensjonen, særlig med hensyn til situasjonen i de store byene med høye boligpriser og økende andel leietakere i stadige mer pressede leiemarkeder.

#### Profesjonalisering av det private leiemarkedet

Mens det nå er satt ned et utvalg som skal gå gjennom husleieloven er det viktig at boligmeldinga omfatter sentrale problemstillinger knyttet til leiemarkedet, som blant annet leiemarkedets rolle i den norske boligmodellen, aktørsammensetning på tilbudssiden, og rettigheter/fordeler for leietakere versus boligeiere. Flere forblir i dag leieboere over lengre tid og det bør vurderes om det er behov for endringer i leiemarkedet for å sikre bedre rettigheter og tilbud for denne gruppen. I byene øker andelen som ikke har anledning til å kjøpe egen bolig og regjeringa bør legge føringer for en leieboligpolitikk som sikrer god bostabilitet og et godt leieboligtilbud i alle deler av byene.

I boligmeldinga bør regjeringa se på rammebetingelsene for boligutleie og vurdere tiltak som bygger opp under utleierye med langsiktige interesser, som for eksempel innføring av skattemessige saldoavskrivninger for profesjonelle boligutleierye. Det er samtidig viktig at eventuelle tiltak kommer leietakerne til gode med økt kvalitet og bedre rettigheter. En nasjonal sertifiseringsordning av utleierye og leieboliger, slik Boligmerket tester ut, vil også kunne gi incentiver for en mer seriøs utleiesektor og samtidig redusere stigmaet rundt leiebolig som permanent bosituasjon.

#### Tilvisningsavtaler

Det bør vurderes tiltak for å styrke kommunenes posisjon i forbindelse med kommunale boliger. Kommunene opplever blant annet store forskjeller på aktører i markedet i forbindelse med tilvisningsavtaler. Mens utleierye går gjennom en omfattende vurdering ved inngåelse av tilvisningsavtaler gjennomføres det ikke lignende vurderinger om utleierye på et senere tidspunkt velger å selge eiendommen. Storbynettverket mener at regjeringa bør vurdere tiltak for å styrke kommunens anledning til å følge opp tilbydere. Mulighet for samarbeid med profesjonelle private utleierye er viktig for kommunene, og ofte en mer effektiv måte å anskaffe flere utleieboliger på, men dette avhenger av en ordning som fungerer både i oppgangs- og nedgangstider. Dette har det vist seg ikke er tilfelle for tilvisningsavtaler og det er behov for en revurdering av hvordan ordningen fungerer og kan gjøres bedre.

#### Startlån eller andre kommunale finansieringsordninger

I byene vokser det frem utfordringer knyttet til et økende «mellomsjikt» på boligmarkedet, altså et sjikt mellom de som selv klarer å kjøpe egen bolig og de som er i målgruppen for kommunale botilbud. Dette «mellomsjiktet» har ofte en tilstrekkelig økonomi til å betjene et boliglån, men får ikke boliglån pga. manglende egenkapital, ofte forårsaket av høye boligutgifter på leiemarkedet som gjør det vanskelig å spare egenkapital. En annen utfordring er høye boligpriser som gjør at betjeningsevnen er for lav til å kjøpe bolig (sykepleierindeksen). Samtidig som Storbynettverket stiller seg positiv til regjeringens arbeid med å legge til rette for nye boligkjøpsmodeller, vil ikke slike løsninger alene være tilstrekkelig for å møte boligbehovet til de som faller utenfor dagens ordinære boligmarked. Dette er særlig et problem i de store byene, i fortettingsområder og pressområder der boligprisveksten har vært høy over lang tid.

Storbynettverket mener derfor regjeringa må legge til rette for flere virkemidler for å gi flere mulighet til å kjøpe bolig. Det er viktig at det tas høyde for mangfoldet av grupper som i dag opplever vanskeligheter med å komme seg inn på eiemarkedet, og at det hensyntas at forskjeller i de lokale boligmarkedene i ulike deler av landet fordrer differensierte løsninger. Storbynettverket ser behov for at startlansordningen evalueres, men at man samtidig ikke endrer ordningen på en slik måte at den målgruppen som får startlån i dag blir nedprioritert eller på annen måte tilsidesettes. Startlansordningen fungerer i dag godt og det er lite mislighold blant låntakerne.

Et virkemiddel som i mange år har fungert godt og som har gitt mange vanskeligstilte på boligmarkedet mulighet til å kjøpe egen bolig er startlånsordningen. Likevel ser vi i dag at ordningen mister momenta, da høye boligpriser gjør at de svakest stilte økonomisk nå faller utenfor ordningen. Et aktuelt virkemiddel for å imøtekomme sterkt økende boligpriser i byer og pressområder er å utvikle startlånsordningen, eventuelt å se på behov for å etablere en ny ordning. Grupper vi ser faller utenfor er førstegangsetablerere, uføre og barnerike familier som er grupper som har ulike årsak til at de ikke kvalifiserer for lån på ordinære vilkår.

Storbynettverket ser også behov for ordninger som kan kompensere for manglende egenkapital og utfordringer knyttet til mulighet for å spare til egenkapital. Forskning viser tendenser til at gapet mellom unge som har foresatte som kan bidra til det første boligkjøpet og de som ikke har det øker. Vi etterlyser derfor en ordning for dette og tenker at pågangen fra førstegangsetablerere, dersom en slik ordning opprettes til være betydelig. Store kommuner vil trolig ha flest innbyggere som vil ha nytte av en egen ordning for førstegangsetablerere. Boligmeldingen bør vurdere ulike virkemidler for å hjelpe denne gruppen inn på boligmarkedet, for eksempel gjennom utvidet ramme og målgruppe for startlånsordningen, gjennom muligheter knyttet til kommunal garanti for egenkapitalkravet, eller andre relevante ordninger.

Videre bør boligmeldinga se på mulige tiltak for å sikre at startlånskunder kan gis mulighet til å kjøpe bolig i flere av byområdene i de større byene. Ettersom det er store geografiske forskjeller i boligpriser innad i byene opplever i dag flere byer en uheldig konsekvens ved at startlån i hovedsak benyttes i byområder med lave boligpriser. Dette er rasjonelt for startlånskunder som kjøper bolig i områder der de kan kjøpe størst mulig, men dette kan ha en negativ effekt byutviklingsmessig og bidra negativt til å opprettholde levekårsforskjeller mellom bydeler.

#### Bostøtte

Storbynettverket etterspør tiltak som følger opp rapporten "Bostøtten - opprydding og forankring". Hvis den statlige bostøtten skal forbli den viktige støtteordningen den er for innbyggere med lave inntekter, må bostøttetakket i pressområdene reflektere det faktiske kostnadsnivået. Videre mener storbynettverket at boligmeldinga bør søke å utvide bostøtteordning slik at denne ordningen kan benyttes som virkemiddel når personer med lav inntekt søker om startlån. Etter trygdereformen opplevde mange med lav trygd at selv om de fikk høyere netto lønn, var den lavere enn tidligere trygd og bostøtte samlet, dermed mister bostøtten sin effekt. I dag ser kommunene at det er vanskelig å kunne gi startlån til uføre som gir dem en reell mulighet til å kjøpe egen bolig pga. manglende betjeningsevne. En bedret bostøtteordning som kunne vært del av betjeningssgrunnlag for boliglån ville bedret denne situasjonen. I tillegg minner vi nok en gang på utfordringene det gir for minstepensjonister når boligformue legges til inntektsgrunnlag for bostøtte, noe som medfører at mange som eier bolig ikke mottar bostøtte og dermed ikke kan betjene andre utgifter og risikerer at boligen tvangs selges, noe som Storbynettverket mener virker mot formålet til ordningen og derfor etterlyser en endring av.

#### Endringer i boliglovene for å bedre rammene for nye boligkjøpsmodeller

I høringsnotatet "Forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller" foreslås endringer i regelverket for å legge til rette for at utbyggere og andre i større grad enn i dag skal kunne tilby boliger med boligkjøpsmodell. De foreslåtte endringene gir først og fremst et større handlingsrom for private kommersielle aktører, ved at det legges opp til at alle juridiske personer som tilbyr boligkjøpsmodeller skal kunne eie opp til 30 prosent av andelene i et borettslag hvis boligene selges med leie-til-eie, og opp til 50 prosent dersom boligene selges med deleie. KS storbynettverk er positive til de foreslåtte endringene, men mener at borettslagsloven slik den gjør i dag, bør gi kommunene noe større handlingsrom enn de kommersielle aktørene ettersom kommunen skal ivareta flere hensyn, som blant annet boliger til vanskeligstilte.

*Oppsummering: Hva bør staten gjøre?*

- Videreføre arbeidet med en nasjonal sertifiseringsordning for utleiery og leieboliger.
- Innføre regler som muliggjør skattemessige saldoavskrivninger for profesjonelle utleiery.
- Følge opp rapporten "Bostøtten - opprydding og forankring"
- Gi kommunene bedre forutsetninger for å følge opp tilvisningsavtaler etter de er inngått.
- Utvikle startlånordningen/utarbeide en ny ordning for grupper som i dag ikke kvalifiserer til lån på ordinære vilkår, men som likevel ikke omfattes av dagens startlånordning.
- Endre boliglovene for å legge til rette for nye boligkjøpsmodeller og videreføre et noe større handlingsrom for kommunene enn for private aktører.

## 2. Utvikle gode bomiljø

Storbynettverket støtter regjeringens mål om å utvikle gode bomiljø og mener dette er et viktig helhetlig fokus i arbeidet med boligmeldinga. I de store byene er det i dag flere utfordringer regjeringen bør adressere.

### Virkemidler for å adressere målkonflikten mellom kvalitet og pris i fortetningsområder

Kompakt byutvikling setter rammene for en klimavennlig by- og boligutvikling og stiller høye krav til kvalitet, men utfordrer samtidig byenes sosiale bærekraft ved blant annet særlig høy boligprisvekst i sentrale byområder og press på grøntarealer og fellesområder. Boligmarkedene i de store byene bidrar i dag til å forsterke sosial ulikhet i et generasjonsperspektiv og bidrar til økt segregering og ulik mulighet for å kunne bosette seg i byene. Målkonflikten mellom kvalitet og pris får noe ulike utfall i ulike deler av byen, men er en sentral problemstilling som må adresseres gjennom nye virkemidler og støtteordninger. I boligmeldinga bør denne problemstillingen utredes nærmere.

### Kvalitet som forutsetning for gode bomiljø

Krav som sikrer kvalitet i bomiljø, er avgjørende for å sikre god folkehelse og forebygge levekårsutfordringer på sikt. Storbynettverket mener at det bør settes økt fokus på innovasjon i område- og prosjektutvikling der bo- og områdekvaliteter løftes. Boligtypologien i nye boligprosjekter er i dag forholdsvis homogen, og det er generelt få incentiver for innovasjon på dette feltet. I møte med flere nye forutsetninger i byutviklingen, som klimaendringer og en aldrende befolkning, bør boligmeldinga legge grunnlaget for innovasjon som hensyntar endrede behov samtidig som kvalitet i bolig- og bomiljøet ivaretas. Hvordan nye boligprosjekt kan legge til rette for deling, naboskap og gode fellesfunksjoner er aktuelle spørsmål.

### Stabile og mangfoldige nabolag

Bostabilitet har stor betydning for livskvalitet, særlig for barn og unge. Dagens boligmarked bygger opp om eksisterende skillelinjer i samfunnet og har dermed en segregerende effekt. For å sikre gode bomiljø i alle byområder mener storbynettverket at man i boligmeldinga må sette fokus på utviklingen av stabile bomiljø som både legger til rette for en miks av boligtyper og en mangfoldig befolkning. I dag bidrar ofte en høy andel leieboliger til lavere bostabilitet i et område. Dette handler både om at mange kun bor i en utleiebolig i kortere perioder, men også at lovverket ikke legger trygge rammer for at en leiebolig skal kunne være et fullverdig alternativ til å eie bolig. Samtidig er særlig sentrale byområder sårbare for hyblifisering og kortidsleie. Kortidsutleie bidrar spesielt til upersonlige nabofellesskap og mindre leiligheter bidrar ofte til høy flyttefrekvens.

Det er derfor behov for at kommunene bedre kan sikre et mangfold av boligtyper og disposisjonsform gjennom planverket. Gjennom plan- og bygningsloven legger kommunen til rette for en bærekraftig boligforsyning og kommunens anledning til å styre boligbyggingen vil blant annet kunne styrkes gjennom de endringene som ble varslet i *Stortingsmelding 28 Gode bysamfunn med små skilnader*. Her foreslår regjeringen å legge til rette for endringer i plan- og bygningsloven som vil gi kommunene flere verktøy for

å legge til rette for en variert boligsammensetning gjennom blant annet å kunne regulere disposisjonsform eller å stille krav til en andel boliger med boligkjøpsmodeller. Storbynettverket er positiv til den varslede endringen og mener dette vil kunne være et godt grep for å motvirke økt segregering i byer og pressområder. Samtidig bør det vurderes om endringene slik de skisseres går langt nok i å møte boligbehovene i de store byene, og om det er behov for å mer generelt kunne regulere en andel rimelige boliger slik det for eksempel gjøres i Danmark og Tyskland. Kommunene bør også gis anledning til å regulere til studentboliger som eget formål og på denne måten sikre at boligene benyttes som studentboliger over tid.

I ny boligsosial lov som trådte i kraft 1.juli 2023 tydeliggjøres kommunens plikt til å ta boligsosiale hensyn gjennom arbeidet med planstrategien og kommuneplanen (§5). Mens denne lovparagrafen tydeliggjør kommunenes overordnede og strategiske ansvar, har kommunene behov for flere virkemidler som kan bidra til å realisere kommunale boliger i flere byområder. I rapporten "Bestemmelser om kommunale boliger og tilvisningsavtaler i reguleringsplaner" utredes mulige konsekvenser av å gi kommunene anledning til å stille krav om at en andel boliger i et utbyggingsprosjekt skal være kommunale boliger eller boliger med tilvisningsavtale. Rapporten viser til at i pressområdene vil denne muligheten kunne bidra til at det blir enklere å få til en god fordeling av kommunale utleieboliger i ulike deler av kommunen. Storbynettverket mener derfor at kommunene bør få anledning til å regulere til kommunale boliger eller boliger med tilvisningsavtaler.

*Oppsummering: Hva bør staten gjøre?*

- *Utvikle virkemidler for å adressere målkonflikten mellom pris og kvalitet i bolig- og byutviklingen.*
- *Legge til rette for innovasjon som bygger opp under kvaliteten i bo- og bomiljø og som fremmer fellesarealer, fellesfunksjoner og møteplasser, samt tilpasse plan- og bygningsloven og TEK for å imøtekomme nye løsninger.*
- *Legge til rette for endringer i plan- og bygningsloven slik at kommunene kan stille krav til disposisjonsform, studentboliger og en andel rimelige nye boliger i reguleringsplaner.*
- *Gi kommunene anledning til å kreve at en andel boliger reguleres til kommunale boliger eller boliger med tilvisningsavtaler i reguleringsplaner.*

### **3. Legge til rette for å bygge flere boliger**

Storbynettverket støtter regjeringens mål om å legge til rette for å bygge flere boliger og mener det er behov for flere virkemidler for å kunne påvirke boligforsyningen. Kommunene har et viktig ansvar i å sikre at det bygges nok boliger og at det etableres et bærekraftig utbyggingsmønster. Med utviklingstrender som befolkningsvekst og en aldrende befolkning og samfunnsutfordringer som klimatilpasning, klimaendringer og sosial ulikhet har kommunene mange hensyn å ta. Selv om kommunen har betydelige virkemidler for å tilrettelegge gjennom plan- og bygningsloven, mangler kommunene virkemidler for å sikre en bærekraftig boligforsyning for framtiden. I et markedsstyrt boligmarked påvirkes også boligforsyningen av faktorer som ikke styres gjennom plansystemet. Storbynettverket mener det er behov for flere nye statlige og kommunale virkemidler og at det i boligmeldingen bør utredes et helhetlig sett av juridiske og finansielle virkemidler for å møte framtidige boligbehov.

#### Tverrsektoriell kunnskap og samarbeid

Boligforsyningen i de store byene skjer i stor grad gjennom fortetting og transformasjon. Det er dermed høy kompleksitet, omfattende prosesser og mange krav i plan- og byggeprosesser. Storbynettverket mener det er behov for å styrke tverrsektoriell kunnskap og samarbeid og jobbe strategisk med kunnskap og kompetanse i alle ledd av boligforsyningen. I arbeidet med Boligmeldinga bør det vurderes virkemidler som styrker innovasjonen og kvaliteten og samtidig letter gjennomføringen av boligprosjekter i byområder med høy kompleksitet.

### Øke diversiteten av aktører i boligmarkedet

Konkurransetilsynets rapport "Konkurransen i boligutviklermarkedet" (2015) viser blant annet at store deler av boligpotensialet i de store byene styres av noen få sentrale aktører. Dette kan være et hinder for å realisere tilstrekkelig boligbygging. Kompleksiteten i dagens byutvikling gjør også at det er vanskelig for mindre aktører å realisere boligprosjekter. Samtidig ser flere kommuner at de har behov for mer aktivt å bidra inn i boligmarkedet. I boligmeldinga bør det derfor vurderes tiltak som gir kommunene flere virkemidler for å styre boligbyggingen og som støtter en større diversitet av aktører i boligmarkedet, som f.eks. adgang til å regulere en andel mindre tomter, eller støtte og finansiering til mindre aktører slik Homes England gjør gjennom ordningen «Levelling Up Home Building Fund». Et slikt fond kan også rettes mot byggingen av visse type boliger, som for eksempel rimelige boliger.

### Styrke tilførselen av utleieboliger

Generelt er det et behov for et økt tilbud av kommunale boliger, studentboliger og leieboliger forvaltet av profesjonelle aktører. Storbynettverket mener derfor det er behov for virkemidler som styrker tilførselen av nye utleieboliger i markedet, særlig gjeninnføring av tilskuddet til istandsetting, bygging og kjøp av utleieboliger. Videre er det et ønske at regjeringen tydeliggjør prioriteringen av kommunale boliger i plan- og byggesaksprosesser.

### Sikre en jevn utbyggingstakt

Regjeringa bør videre vurdere virkemidler som kan balansere ut større svingninger i boligforsyningen. Slik boligmarkedet fungerer i dag er det incentiver for å bygge mer når boligprisene øker, men få incentiver når markedet og økonomien er mer usikker. Storbynettverket mener derfor at regjeringa bør utrede statlige og/eller kommunale virkemiddel som opprettholder boligbyggingen også i mer økonomiske usikre tider. Aktuelle virkemidler kan være statlige lån, lånegarantier og/eller tilskudd der det samtidig kan stilles krav til gjennomføring og bruk, f.eks. i forbindelse med boliginnovasjon eller krav til andel rimelige boliger. Mer strategisk bruk og styrking av statlige investeringer i byutviklingen, særlig i mindre attraktive områder, vil også kunne bidra til å øke boligtilførselen.

### *Oppsummering: Hva bør staten gjøre?*

- *Styrke det statlige og kommunale virkemiddelapparatet for å sikre en bærekraftig boligforsyning som møter framtidige boligbehov.*
- *Utvikle virkemidler som styrker diversiteten av aktører i boligmarkedet.*
- *Utvikle virkemidler som sikrer boligbygging i perioder med økonomisk nedgang.*
- *Tilrettelegge for at stat og fylke har handlingsrom/bidragsordninger som kan imøtekomme kommunenes planer og tiltak i tilknytning til transformasjon-/fortettingsområder (infrastrukturtiltak) for å lette realisering av flere boliger og gode nabolag i kompakt by.*
- *Gjeninnføre tilskuddet til istandsetting, bygging og kjøp av utleieboliger.*

### **4. Ha en klimavennlig byggenæring**

Storbynettverket støtter regjeringens mål om å ha en klimavennlig byggenæring, og mener det er behov for juridiske virkemidler og incentiver for bransjen for å muliggjøre et taktskifte i dette arbeidet.

### Klimakrav og innovasjon

Statlige føringer tilsier at nye boliger i byene skal bygges ved fortetting og transformasjon av bebygde areal. Storbynettverket mener det er viktig å etablere en forståelse i byggenæringen for at det stilles krav om mer kompakt og arealeffektiv utbygging.

Klima- og kvalitetskrav i byggeprosjekter kan være fordyrende både i form av innovasjon, kunnskap og samarbeid og som et resultat av de faktiske løsningene. Dette er særlig tilfelle i en kompakt bykontekst der kompleksiteten allerede er høy. For å unngå at boligutviklingen trekkes ut av de sentrale byområdene bør regjeringa vektlegge bedre samordning av bolig, areal og transportplanlegging i byregionene.

Regjeringen bør også vurdere virkemidler som gir incentiver for å løfte by- og boligutviklingen i de sentrale områder av byene, der utvikling er mest kostnads-krevde, men samtidig gir best klimaeffekt. For eksempel kan krav til nullutslippsbyggeplasser gjennom plan- og bygningsloven være aktuelle tiltak.

Gjennom boligmeldinga bør regjeringa også rette et fokus på forholdet mellom boligstørrelser, boformer, flerbruk og klima for å legge til rette for innovasjon slik at byggenæringen bygger framtidens boliger. Storbynettverket mener det er behov for mer kunnskap og flere forsøksprosjekter som tester ut mer klimavennlige måter og bygge og bo på. Regjeringen bør vurdere om innovasjonsprogrammet FutureBuilt også kan etableres som virkemiddel i flere storbyer (enn Osloregionen og nå også Bergen).

#### Økt vektlegging av natur og klimatilpasning

Ved å ta vare på natur og sikre oss mot ras og flom bygger vi trygge boliger. Ved å ta vare på grøntområder i den kompakte byen kan vi bedre håndtere overvann og samtidig legge til rette for rekreasjon og økt trivsel i bomiljø i den kompakte byen. Boligmeldinga bør drøfte målkonflikter, behov og virkemidler knyttet til disse tema.

#### En sirkulær byggenæring

For å muliggjøre en klimavennlig byggenæring må et sirkulært perspektiv på material- og bygningsbruk innarbeides i lovverk og praksis. Det må også etableres en infrastruktur for gjenbruk, i form av areal for mellomlagring, gjenbrukssentraler og et system for sertifisering som gjør det trygt og enkelt å gjenbruke materialer. Måten markedet er regulert på i dag legger i liten grad til rette for ombruk av bygg og gjenbruk av materialer og det er behov for tiltak og kunnskap på dette feltet. Utbyggere informerer om at det i dag er insentiver som taler for rivning og nybygg, fremfor å gjenbruke bygg.

Storbynettverket mener regjeringen må ta ansvar for å initiere en sirkulær satsing som også muliggjør at eksisterende boliger og bygningsmasse kan tilfredsstillere nye klimakrav som energieffektivitet. Det bør derfor utformes flere incentivordninger for energieffektivisering i eksisterende boligmasse, særlig for utleieboliger.

#### *Oppsummering: Hva bør staten gjøre?*

- *Gi tydeligere krav til samordning av bolig, areal, og transportplanlegging i byregionene.*
- *Vurdere å etablere innovasjonsprogrammet FutureBuilt i flere storbyer.*
- *Sørge for at regelverk og rammebetingelser er tilpasset sirkulær ressursbruk*
  - *Tilpasse tekniske krav til rehabilitering i eksisterende bygg*
  - *Gjøre det enklere å omregulere til endret bruk*
- *Legge til rette for at kommunen kan stille krav om nullutslippsbyggeplasser gjennom plan og bygningsloven*
- *Utforme insentiver for energieffektivisering av eksisterende boliger (også utleieboliger og i borettslag)*

#### **5. Er de fire hovedsatsingene dekkende?**

Storbynettverket mener at regjeringens fire hovedsatsinger dekker mange av de aktuelle problemstillingene boligmeldinga bør ta tak i. Likevel er det en fare for at sentrale elementer ved den norske boligmodellen og dagens boligsituasjon ikke adresseres gjennom dette arbeidet. Storbynettverket ønsker derfor å peke på to sentrale grep som bør vurderes i boligmeldinga.

##### 1) Økt kommunalt handlingsrom

I 2021 kom KS storbynettverkets arbeidsgruppe for boligpolitikk med en uttalelse om de viktigste grepene med hensyn til kommunens handlingsrom og behov for endringer i nasjonale rammebetingelser. I uttalelsen ble det påpekt at storbynettverket "opplever at Statens forventninger til kommunens boligpolitikk ikke står i stil med handlingsrommet og tilgjengelige virkemidler lokalt." To år senere har det

kommet nye krav som skjerper kommunens ansvar både på det boligsosiale og miljømessige feltet. Kravene har imidlertid ikke blitt fulgt opp med økt handlingsrom eller økonomiske virkemidler. Boligmeldinga bør derfor særlig vurdere innretningen av nye virkemiddel som gir kommunene økt handlingsrom for å ta tak i boligsituasjonen lokalt.

## 2) Behov for en sterk og tydelig statlig samarbeidspartner

Mens kommunene er avhengig av bred politisk enighet om viktighetene av og prioriteringen innenfor de boligpolitiske området, oppleves skiftende styringssignaler fra staten noen ganger som uforutsigbare og kortsiktige. Det tar lang tid, gjerne år, fra oppstart av kommunale planer til realisering og til effekten ses på boligmarkedet. I tillegg er det stadig mer krevende oppgaver som overføres fra staten til kommunene, spesielt i forhold til oppfølgingsoppgaver knyttet til vanskeligstilte på boligmarkedet. Den manglende styringen av boligmarkedet har også ført til en situasjon der mange med normale inntekter faller utenfor boligmarkedet. Skal man sikre at alle har en god og trygg bolig, og opprettholde eierlinjen, må staten ta grep i årene som kommer og bidra til at kommunene kan lykkes.

Husbanken har i mange år vært kommunenes viktigste samarbeidspart innenfor politikkområdet og en av statens viktigste aktører for gjennomføring av boligpolitikken. I dag er Husbankens mandat begrenset til å ivareta de mest vanskeligstilte og Husbanken har ikke virkemidler for å ivareta mer generelle tendenser i boligmarkedet. For kommunene som har vært del av forsøksordningen med deling mellom Statsforvalter og Husbanken meldes det ulike erfaringer. Forsøket skal evalueres i 2024 og vil gi en viktig pekepinn på veien videre. Uavhengig av hvem som gis sentrale roller innen boligpolitikken fremover er det viktig for Storbynettverket å understreke at vi har behov for en sterk statlig stemme, en samfunnsaktør som kan bidra til den generelle boligforsyningen, samt til gode boforhold og sosial bærekraft. Staten må ikke bare bidra til å reparere der det har gått galt, men også bidra med økonomiske virkemidler for å hjelpe kommuner og vanskeligstilte på boligmarkedet inn i de mest attraktive områdene. Dette må ses i sammenheng med en endring av plan og bygningsloven og bidra til at alle samfunnsgrupper får mulighet til å ta del i fordelene med å bo i attraktive fortettingsområder.

Storbynettverket mener derfor at boligmeldingen bør vurdere hvordan staten fremover kan ha en rolle som målbærer av by- og boligutviklingshensyn. Som en følge av dette må også virkemiddelapparatet vurderes utvidet og staten må bidra til å styre og styrke tilførselen av nye boliger.

Med hilsen

Mari Trommald

Konst. Områdedirektør samfunn, velferd og demokrati

Åse L. Snåre

Avd.dir helse og velferd

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*