



Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.
PJ/MM

Dato:
26. mars 2021

HØRINGSMERKNAD – DET HANDLER OM NORGE, NOU 2020:15

GENERELLE MERKNADER

Boligprodusentenes Forening gir med dette høringssvar til NOU 2020:15, "Det handler om Norge".

Utredningens faktagrunnlag og vurderinger gir grunn til refleksjon om hvordan velstandssamfunnet Norge skal nå frem med omsorg og helsetjenester til spredtbygde og tynt befolkede deler av landet som preges av en aldrende befolkning i kombinasjon med at en stadig mindre andel av befolkningen er i arbeid. Det demografisk faktagrunnlag har naturlig nok en stor plass i utvalgets rapport, og beskrives sammen med en oversikt over den tradisjonelle distriktspolitikken. Utvalgets rapport følges opp med analyser av faktorer og rammevilkår for fremtidig utvikling innen områder som tjenesteyting innen helsesektoren, omfordeling av ressurser via kommunenes inntektssystem, boligmarkedet, utdanningssystemet og fysisk og digital infrastruktur.

Det store spørsmålet slik vi leser rapporten er hvordan arbeidskraft til helt påregnelige behov innen helse og omsorg skal kunne sikres i utkantkommunene. Mange slike kommuner vil oppleve kombinerte utfordringer ved økt omsorgsbehov samtidig som inntektene svikter pga. redusert skatteinngang og det er stor konkurranse om arbeidskraften. I dette bildet vil Boligprodusentenes Forening peke på forhold ved boligutvikling i spredtbygde strøk.

Utvalget treffer godt i sin beskrivelse av boligmarkedet

Aller først vil vi understreke at foreningen kjenner seg godt igjen i utvalgets beskrivelse av utfordringer med bygging av nye boliger der boligmarkedet er svakt eller ikke-eksisterende. Dette leder til:

- krav til høy egenkapital for unge som vil bygge nye bolig, fordi bankene vurderer boligpantet i nyoppført bolig til en vesentlig lavere verdi enn oppføringskostnadene
- mekanismer som begrenser mobilitet på grunn av markedsmessig innlåsing som følge av at salg av nyere bolig vil innebære realisering av verditap
- Husbankens fallende andel av boligfinansieringen i spredtbygde strøk
- mangel på langsiktig boligutvikling i mange mindre kommuner

I tillegg til forholdene som er nevnt over følger effekter av hvordan statsforvalteren praktiserer prinsipper for bærekraftig utvikling knyttet til knutepunktstrategien. Når bærekraftig utvikling blir synonymt med fortetting i små kommuner, blir det vanskelig å få frem nye boligprosjekter som ikke ligger "sentralt" i mindre distriktkommuner.

MERKNADER TIL BOLIGBEHOVET

På grunnlag av rapporten er det naturlig å peke på de boligpolitiske utfordringene knyttet til hensiktsmessige boliger for eldre og gamle innbyggere og et boligtilbud som kan tiltrekke seg arbeidskraft som kan ønske å ta arbeid for en periode eller gjør det attraktivt å etablere seg i kommunen.

Hensiktsmessige boliger for eldre og gamle

Rapportens faktagrunnlag peker på at fram til 2040 vil antallet personer over 80 år i distriktene nesten doble seg og at veksten i antall 80-åringer er nesten like stor som den framskrevne nedgangen i antall personer i yrkesaktiv alder. Med dette beskriver rapporten en virkelighet hvor distriktskommunene får en eldrebølge på toppen av en allerede relativt gammel befolkning.

"Usentrale boliger i en distriktskommune har en relativt lav markedsverdi. Det kan derfor være vanskelig å selge en slik bolig for å finansiere en mer egnet bolig sentralt i kommunen. Blant eldre som er bosatt i spredtbygde strøk, oppgir 25 prosent at de ikke har råd til å flytte som en viktig begrunnelse for å bli boende i nåværende bolig. Landsgjennomsnittet er 17 prosent. Kombinasjonen av en ensartet og lite tilgjengelig boligmasse, lav takt i boligbyggingen, lav markedsverdi på eksisterende boliger og en aldrende befolkning, kan gjøre denne situasjonen utfordrende i distriktskommuner.

Det er distriktskommunene som har størst grunn til å videreutvikle en boligpolitikk rettet mot eldre. Det er her eldre har færrest muligheter til å tilpasse sitt eget boligkonsum gjennom flytting til et privat boligtilbud."

Dette peker på helseutfordringen som følger av at andelen eldre og gamle vil øke og dermed kreve mer ressurser for å opprettholde helse og tjenestetilbudet på dagens nivå. Rapporten viser til framskrivninger i befolkningsutviklingen som leder til at distriktene får en situasjon med en aldrende befolkning som kanskje utgjør en dobbelt så stor andel av befolkningen som i landet ellers. Denne utviklingen vil være del av en nasjonal trend, men vil slik vi forstår rapporten treffe utkantkommunen først.

Rapporten peker på at mange eldre vil måtte ta et større ansvar for sin fremtidige boligløsning. Mange vil ikke kunne flytte til en ny bolig fordi den eksisterende boligen ikke vil kunne finansiere en ny bolig. Hvis dagens situasjon videreføres vil mange eldre vil bli boende i sine eksisterende boliger med ulik grad av tilrettelegging, fordi det ikke finnes alternativ.

Enten vil storsamfunnet måtte bidra til finansieringsordninger som sikrer at kommunale helsetjenester kan opprettholdes i en desentral struktur i utkantkommuner, eller så kan samfunnet bidra med investeringer for å sikre at eldre kan flytte til mer hensiktsmessige boliger. Slike boliger kan bidra til mer effektive helsetjenester og dessuten redusere problemer forbundet med isolasjon fordi eldre blir låst til sine eksisterende ofte usentrale boliger.

Boligprodusentenes Forening mener at Husbanken må få oppgaver og forutsetninger for å bidra til utvikling og bygging av boliger for eldre i kommuner med svakt boligtilbud.

Boliger for unge og arbeidstakere

Den andre halvdel av boligutfordringen for kommuner med et dårlig fungerende boligmarked, er manglende tilbud for unge som ønsker å etablere seg eller søke arbeid i kommunen. Foran er det vist til mekanismer som leder til at private banker er svært tilbakeholdne med å finansiere nye boliger der boligmarkedet leder til lave priser ved bruktomsetning og også betydelig under byggekostnadene for nye boliger.

Rapporten peker på at tilgang til en hensiktsmessig bolig inngår som motivasjon for unges etablering.

"Mange eneboliger og få mindre boenheter for kjøp eller leie gir utfordringer for unge mennesker som ønsker å bo og jobbe i distriktskommuner, men ikke er klar for en langsiktig etablering. Samtidig kan tilgang til en større bolig også være en fordel for distriktskommuner. Foreløpige svar fra en nasjonal spørreundersøkelse om unges motivasjon for å bo i en distriktskommune, viser at unge mener muligheten for å kunne bo i en enebolig er et av de viktigste aspektene ved å skulle bo i en distriktskommune."

Slik situasjonen er i dag kan man trygt si at prisveksten i pressområder som i Oslo, leder til en boliglansregulering som eksporterer problemer for nybygging og boligforsyning til hele Norge, også til distriktskommunene. Disse kommunene har behov for helt andre virkemidler, og trenger nye finansieringsmodeller som gjør det mulig å utvikle både boliger for leie og nye familieboliger som kan bidra til å øke attraktiviteten for å etablere seg i distriktskommunene.

Utvalgets rapport peker tydelig på konsekvenser som vil ramme eldre og gamle hvis ikke distriktskommuner får tilført arbeidskraft. Kommunene vil sitte igjen med tungdrevet eldreomsorg og økende knapphet på personell for å ivareta helse- og omsorgsoppgavene. **Boligprodusentene mener derfor at det er fornuftig å investere i boliger som ledd i en tiltakspakke for å gjøre det mer attraktivt å søke arbeid i en utkantkommune.**

HUSBANKEN SOM VIRKEMIDDEL

Husbandens tilbaketrekking eller reduserte ambisjon i boligutviklingen i spredtbygde strøk er bekymringsfull. Samtidig peker rapporten på at selv om Husbanden skal være et redskap for boligbygging der private banker er fraværende, så er boligutvikling avhengig av flere faktorer enn Husbandens finansiering. Hvis ikke kommunene selv legger til rette for boligbygging, er det lite Husbanden kan gjøre. Utvalget formulerer dette selv på følgende måte:

"Kommunens rolle som helhetlig planlegger, aktiv tilrettelegger og kobler er avgjørende for realiseringen av boligsatsinger i distriktene. En aktiv kommune bidrar til å løse ut kompetanse, engasjement og ressurser blant lokale utbyggere og private aktører. Det forutsetter at kommunen selv prioriterer å bygge opp boligstrategisk kompetanse, og jobbe med boligutvikling på tvers av fag og sektorer."

Boligprodusentenes Forening gir full støtte til følgende del av utvalgets anbefalinger:

"Erfaringen taler for en videreføring og videreutvikling av Husbandens boligøkonomiske og rådgivende rolle som verktøy for boligsatsinger i distriktene. I den nasjonale boligpolitikken bør det legges vekt på kunnskap og virkemidler som møter utfordringer i tynne boligmarkeder, og gjør det lettere for kommuner å tilrettelegge for tilflyttere med ulike behov."

Husbanden har gjennom sin forvaltning små tap på utlånte midler. **Boligprodusentene mener at forslaget om å øke rammene for tapsavsetninger for Husbanden bør gjennomføres, slik at flere boliger kan finansieres også der det er økt risiko for tap på grunn av et fraværende eller sporadisk boligmarked.**

FORSØK OG EVALUERING

Utvalgets rapport illustrerer kommuneutvikling ved bruk av tre scenarier for ulike politiske tilnærminger for distriktene:

- Et godt og vakkert gamlehjem (minimumsvariant)
- Velfungerende distriktsbyer med uttynnet omland (satsing på distriktsbyene)

- Levende deler av et større norsk mangfold (selvhjelpsøsning for små kommuner)

Scenariene illustrerer at det kan være vanskelig å finne en nasjonal modell for rekken av ulike distriktskommuner, og at nasjonal satsning som styrker distriktskommunene bør kunne gjennomføres innenfor et spekter av strategier. Innenfor en slik tankegang støtter Boligprodusentene en strategi som gir rom for forsøk og eksperimenter i et tilstrekkelig omfang for å gi kunnskap om hvordan mobilisering og utvikling kan utløses på forskjellige måter i distriktskommuner.

I tillegg til de tiltakene som foreslås av utvalget mener vi det vurderes andre tiltak som:

- forsøk med kraftig forenklet planarbeid for boligutvikling etter plan- og bygningsloven
- forsøk med kollektive boligkonsepter for eldre – om boligutvikling på eldres premisser
- forsøk med privat-kommunalt samarbeid om boligutvikling for unge
- utredning og lovgivning for å avlaste moms for infrastruktur for boliger for utleieboliger og eldreboliger

Boligprodusentene mener at Husbanken bør spille en rolle i forsøksvirksomheten.

Med vennlig hilsen
BOLIGPRODUSENTERNES FORENING



Per Jæger
Adm. direktør