Husbanken

1946 - 2006

INNHOLD

HUSBANKEN 60 ÅR

– et jubileumsskrift

Forord

I dette jubileumsskriftet har vi invitert flere sentrale personer innenfor boligsektoren til å komme med innspill. Vi har valgt å fokusere på fremtiden, heller enn å være tilbakeskuende. Samtlige skribenter er derfor bedt om å se framover på Husbankens rolle og utfordringer. Til sammen representerer disse bredden i Husbankens samarbeidspartnere og gir smakebiter på bankens varierte oppgaver. Tilsvarende har vi valgt å gi små smakebiter på Husbankens arbeid i dag i form av faktabokser.

Vi takker bidragsyterne for gode artikler. Vi håper og tror disse vil være av interesse for mange som er opptatt ikke bare av Husbankens videre utvikling, men også av boligpolitikk og boligspørsmål.

Husbanken

HB 1.F.7
ISBN 82-90122-19-5
Redaktører: Anne Ruden og Jens Fredrik Nystad
Formgivning og ombrekking: Brødr. Fossum AS, Oslo
Trykk: PDC Tangen as

HUSBANKEN 60 ÅR

– et jubileumsskrift

Redaktører:

Anne Ruden og Jens Fredrik Nystad

Husbanken

Oslo 2006

HUSBANKEN 60 ÅR – *et jubileumsskrift*

Husbanken – et merkenavn i norsk offentlighet! 3
Av Åslaug Haga, Kommunal- og regionalminister
Husbankens muligheter og utfordringer 4
Av Geir Barvik, adm. direktør, Husbanken
Husbanken gjennom 60 år – nøktern ressursbruk 8
Av Tore Kiøsterud, seniorrådgiver, Kommunal- og regionaldepartementet

Nye krav til en moderne Husbank

Husbanken – kommunenes viktigste samarbeidspartner i boligpolitiske spørsmål 16
Av Halvdan Skard, leder, Kommunenes Sentralforbund (KS)
Boligpolitikken og ny arbeids- og velferdsforvaltning 20
Av Lars Wilhelmsen, prosjektdirektør, Arbeids- og inkluderingsdepartementet
Moderne kommunikasjon – en utfordring for Husbanken 24
Av Roy Grønli, ansvarlig for offentlig sektor, Accenture
«Spillet om Tromsø» – Husbanken var der da det skjedde 28
Av Knut Eirik Dahl, professor i urbanisme, AHO Dagl & Uhre arkitekter a/s

En pådriver og tilrettelegger

Husbanken – fra konkurrent til samarbeidspartner 32
Av Arne Hyttnes, adm. direktør, Sparebankforeningen i Norge
Vi trenger en bredere boligpolitikk 36
Av Ralph Norberg, adm. direktør., NBBL
Husbanken – nye utfordringer for de neste 60 år 42
Av Marin Mæland, konsernsjef, OBOS
Nødvendig og viktig politisk verktøy 46
Av Per Jæger, adm. direktør, Boligprodusentenes Forening
Skanska – en dynamisk samarbeidspartne for Husbanken 50
Av Hanne Rønneberg, konserndirektør, Skanska Norge

Boligbank og velferdsetat

Banken for de som ikke har 56
Av Marit Nybø, boligutvikler, Stiftelsen Kirkens Bymisjon, Oslo
Den norske etableringsfasen 60
Av Tale Hellevik, forsker, NOVA
Innvandrere og boligmarkedet – nye utfordringer 64
Av Lars Østby, forsker, Statistisk sentralbyrå (SSB)

Gode boliger og bygg for alle

Energiøkononomisering og miljøvennlig energibruk i boligsektoren 70
Intervju med Eli Arnstad, adm. direktør, Enova
Livet mellom husene – Husbanken og det offentlige rom 72
Intervju med Per Jæger, Hovedstadsaksjonen
Universell utforming – alt for alle 74
Av Tom Tvedt, ordfører, Randaberg kommune
Husbanken og byggeskikkarbeidet – i dag og i framtiden 78
Samtale med Ellen de Vibe, Nicolai Rise, Peder Backe, Maren Holsen og Ragnhild Skogheim
Gjenreisningsarkitekturen og Husbanken – to sider av samme sak 85
Av Ingebjørg Hage, arkitekt og førsteamanuensis, Universitetet i Tromsø

Husbanken – et merkenavn i norsk offentlighet!

Husbankens bidrag til boligbyggingen og boligkvaliteten i Norge er uvurderlig. Etter 60 års innsats er ikke Husbanken hva den en gang var. Nei, den er mye mer!

Boligpolitikk driver vi med fordi det å ha et godt og trygt sted å bo er grunnleggende for et godt liv. En sosial boligpolitikk skal bidra til at vanskeligstilte grupper også skal kunne bo godt og trygt. Boligmarkedet skal ikke være et sted bare for de feiteste lommebøkene. En god og trygg bolig er et viktig bidrag for å bekjempe fattigdom og motvirke bostedsløshet.

Boligpolitikk er mye mer enn boligbygging. Utfordringene ligger vel så mye i boliger som allerede er bygd. Vi trenger bedre tilgjengelighet og miljø i boligene, og vi vil ha boliger med lavt energiforbruk.

Vi har ambisjoner for Husbanken. Boligpolitikkens oppgaver er ikke løst. Husbanken har vært en bank for folk flest, og det skal den fortsatt være. Banken har vist evne til å endre seg i tråd med markedsutviklingen, nye boligfaglige utfordringer og ikke minst ulike politiske signaler. Samtidig har Husbanken representert nettopp den kontinuitet og forutsigbarhet som staten skal gi folk.

Husbankens rolle som bindeledd mellom staten, kommunene og private kan bli enda tydeligere. Vi skal ha en Husbank som tar på alvor at dette langstrakte og mangfoldige landet krever ulike løsninger lokalt. Husbanken skal være folkelig og løsningsorientert. Husbanken skal skjønne hva hverdagen til folk dreier seg om. Husbanken med sine regionkontorer og nærhet til aktørene er forutsetningen for å få dette til. Husbanken er et merkenavn i norsk offentlighet, og kvalitetsstempelet skal styrkes i årene framover.

Kommunal- og regionalminister Åslaug Haga. (Foto: Bjørn Sigurdsøn/Scanpix)

Gratulerer med dagen, Husbanken!

Åslaug Haga
Kommunal- og regionalminister

Husbankens muligheter og utfordringer

Av Geir Barvik, adm.direktør, Husbanken

Husbanken er stolt av sin historie, men ønsker ved dette jubileet å rette oppmerksomheten på utfordringene fremover. Vi ønsker å fremstå som en åpen, endringsdyktig og samarbeidsorientert etat som effektivt kan iverksette den boligpolitikken som til enhver tid fastsettes. Husbanken har gode forutsetninger til å møte morgendagens utfordringer, og dette understøttes av våre kjerneverdier åpenhet, samspill og mangfold.

Et hvert jubileum er en gylden anledning til å skue tilbake på det en har utrettet. Og det hadde vært fristende for Husbanken å gjøre nettopp det. Mye er oppnådd.

Godt over én million boliger er bygget med lån fra Husbanken. De aller fleste har fått en god boligstandard, og det er bred enighet om at boligpolitikken i det store og hele har vært vellykket. I Norge er det også gjennomgående mindre forskjeller på boligmarkedet enn i mange andre land, noe som langt på vei er et resultat av norsk boligpolitikk og som de fleste ser på som en kvalitet. Det er sagt og skrevet mye om denne historien, blant annet i vår egen jubileumsbok «De tusen hjem», som ble gitt ut i forbindelse med 50-års jubileet for ti år siden

Nye utfordringer – blikket må rettes fremover

Ved dette jubileet og i denne artikkelsamlingen ønsker vi imidlertid i hovedsak å rette blikket fremover. Det er selvsagt hyggelig å vise til en ærerik historie, men det er bare ved å ta tak i de utfordringene vi står overfor i dag og i fremtiden, at Husbanken fortsatt har livets rett.

Selv om det store flertallet i dag bor godt, så har vi fortsatt boligpolitiske utfordringer. Statsråd Haga har allerede trukket opp noen hovedutfordringer for norsk boligpolitikk i dette jubileumsheftet. Husbankens oppgave som et profesjonelt gjennomføringsorgan, vil fortsatt være å iverksette den politikken som fastsettes av Stortinget og regjeringen til enhver tid.

Målretting av subsidiene – mye kan overlates til markedet

De senere årene har hovedstrategien for boligpolitikken vært å legge til rette for at boligmarkedet fungerer best mulig. Tiltak fra det offentlige skal bare settes inn der dette er nødvendig. En av hovedutfordringene for boligpolitikken vil fortsatt være å bidra til at boligmarkedene fungerer godt.

Samspill

En av hovedårsakene til de gode resultatene er utvilsomt det samspillet som har vært mellom flere aktører. Husbanken er langt fra alene om å ha æren for det som er oppnådd. Etter min mening er det helt avgjørende å videreføre og utvikle dette samspillet for å møte de utfordringene vi står overfor i fremtiden. Målet er like mye å bidra til å gjøre andre gode som selv å utføre en god jobb. Husbankens ambisjon om å utvikle seg til et kompetansesenter i

boligsektoren innebærer i stor grad å spille på lag med de andre aktørene.

Kommunene er utvilsomt den aktøren som har størst betydning for gjennomføringen av en vellykket boligpolitikk. Gjennom sin overordnede arealplanlegging legger kommunene viktige føringer. Den nye regjeringen har et mål om å sette kommunene i bedre stand til å føre en offensiv tomtepolitikk. Dette er et område hvor Husbanken gjerne vil trekkes inn.

Kommunene har også ansvaret for bosetting av vanskeligstilte grupper. Arbeidet med å begrense og helst helt avskaffe bostedsløshet er en av de største utfordringene i boligpolitikken og inngår som en vesentlig ledd i arbeidet med fattigdomsbekjempelse.

Mange av Husbankens låne- og tilskuddsordninger forvaltes av eller i nært samarbeid med kommunene. De aller fleste kommunene tilbyr nå startlån til unge og andre husstander som trenger bistand i en etableringssituasjon. På dette området er det imidlertid muligheter for forsterket innsats.

Private banker og kredittinstitusjoner er også viktige boligpolitiske aktører og står for det alt vesentligste av långivingen i forbindelse med omsetning av brukte boliger.

Byggebransjen spiller en svært viktig rolle. Husbanken opplever at mange bransjeaktører har en genuin interesse i å oppføre gode boliger og boligområder med fremtidsrettede kvaliteter som gjør dem attraktive både for boligkjøperne og samfunnet. Det er imidlertid ikke rimelig å forvente at utbyggere i nye prosjekter legger inn kvaliteter som boligkjøperne ikke er villige til å betale for. En utfordring for Husbanken vil være å skape interesse og etterspørsel hos publikum for slike kvaliteter som er viktige både for samfunnet og den enkelte på lang sikt. I noen tilfeller kan det imidlertid være nødvendig med økonomiske stimuli av mer permanent karakter for å tilføre boligmassen ønskede kvaliteter.

Boligkooperasjonen har i alle år vært en viktig samarbeidspartner for Husbanken. I tillegg til å stå for en betydelig andel av nybyggingen, forvalter boligkooperasjonen et stort antall boliger og ivaretar også et ansvar for de boligsøkende. Boligkooperasjonen vil med sin kompetanse og sitt formål ha gode muligheter til å stå som utbygger og forvalter av nye ikke-kommersielle utleieboliger.

Husbanken flyttet høsten 2005 inn i stitt nye hovedkontor i Drammen. I tillegg har Husbanken regionkontorer i Hammerfest, Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo. (Foto: Husbanken)

På vei til egen bolig – boliger for vanskeligstilte og prioriterte grupper.

Et av målene med boligpolitikken i etterkrigstiden har vært beskrevet som å få en bedre boligfordeling enn det inntekts- og formuesfordelingen ville gitt. Dette er blant annet oppnådd ved hjelp av bostøtte til husstander med lave inntekter. Husbanken anser bostøtten som et meget viktig virkemiddel for å sikre flest mulig en god bolig. Regjeringen har i Soria Moria-erklæringen uttalt at den vil satse på en styrking av bostøtten.

Enkelte grupper ville falt utenfor dersom alt var overlatt til kreftene i et fritt boligmarked. En hovedutfordring for boligpolitikken er å sørge for at alle grupper får en god boligstandard uavhengig av inntekt og sosial status. De mest vanske-

ligstilte vil være avhengig av betydelig hjelp fra det offentlige. Fokuset på fattigdomsbekjempelse innebærer at bostedsløshet skal avskaffes.

For ungdom er det største problemet som regel å klare å etablere seg på boligmarkedet. Hovedutfordringen for ungdomsgruppen vil derfor fortsatt være å gi nødvendig finansieringshjelp, slik at de kan makte det første trinnet i sin boligkarriere. Husbankens hovedoppgave vil være å stimulere og motivere kommunene til aktiv bruk av startlån.

Den store eldrebølgen de nærmeste tiårene vil utgjøre en formidabel utfordring for det norske samfunnet. Utfordringen er i stor grad knyttet til fremtidige pensjonsutbetalinger og et økende behov for pleie- og omsorgstjenester. Men det vil også være avgjørende å fremskaffe funksjonelle og tilgjengelige boliger for en stadig eldre befolkning.

Boligbygging: universell og bærekraftig

En stabil og høy boligbygging er viktig for å unngå en ubalanse i boligmarkedet i pressområdene. Boligbyggingen har til tider variert sterkt. Dette er uheldig med tanke på å opprettholde god kompetanse og kapasitet i byggebransjen. I de siste par årene har Husbankens andel av nybyggingen blitt redusert fordi byggeaktiviteten har vært høy. I perioder med mindre utlånsvillighet i privatbankene vil Husbanken ha mulighet for å øke långivingen dersom det er politisk ønskelig.

I enkelte distrikter kan det være vanskelig å få boliglån i privatbankene på grunn av et svakt boligmarked og usikker panteverdi. Husbanken vil fortsatt ha en utfordring i å sørge for långiving til nøkterne boliger i distrikter hvor behovet for nybygging er tilstede.

Universell utforming

I dag har en svært liten andel av boligene livsløpsstandard, slik at de kan benyttes av bevegelseshemmede, f.eks. rullestolsbrukere. Men det er viktig å understreke at funksjonshemmede er en mye større og mer uensartet gruppe enn bevegelseshemmede. Undersøkelser viser at en stor andel av befolkningen én eller flere ganger i livet vil ha nedsatt funksjonsevne. Og boligens og boligområdets utforming er av stor betydning også for andre grupper funksjonshemmede – for eksempel de synshemmede. Ved å benytte universell utforming som overordnet kriterium for planleggingen, vil man gjøre hverdagen lettere både for et sterkt økende antall eldre og for mange grupper funksjonshemmede. Husbanken har en betydelig boligfaglig ekspertise og vil ha meget gode muligheter til å fronte dette arbeidet.

Når det bygges nytt bør det etter mitt syn være en selvfølge at prinsippet om universell utforming legges til grunn. I løpet av boligens livstid, vil den ganske sikkert bli bebodd av mennesker som vil ha stor nytte av dette.

Miljø

Også på miljøsiden er det store utfordringer. Ikke minst er det en utfordring å redusere energiforbruket i boligmassen. Boligene står for en vesentlig del av energibruken i Norge. Målsettingen er å halvere energiforbruket i nyere boliger. Husbanken støtter en videre kunnskapsutvikling på dette og flere andre miljørelaterte områder.

Dette er kvaliteter som er viktige ut fra et samfunnsmessig helhetssyn. Ofte er de også privatøkonomisk gunstige eller oppfattes som viktige av den enkelte byggherre. I disse tilfellene er Husbankens utfordring å informere om de økonomiske og samfunnsmessige fordelene det er å tilføre boligmassen denne type kvaliteter. Her kan blant annet forsøksbygging med økonomisk støtte være velegnet for å få i gang en ønsket utvikling.

Områdeplanlegging og byggeskikk

Bygging av et tilstrekkelig antall gode og funksjonelle boliger har stått i fokus gjennom hele Husbankens 60-årige historie.

Dette vil fortsatt være viktig, men fremover vil det bli stilt stadig større krav også til boligenes utseende og hvordan de tilpasser seg eksisterende bebyggelse og landskap. Bevisstheten rundt estetikk og god byggeskikk vil være økende og et viktig innsatsområde for Husbanken.

I fremtiden må vi se ting i større sammenheng ved at områdeutvikling settes i fokus. Dette er et område hvor Husbanken ønsker å engasjere seg sterkere.

Rehabilitering

Norske boliger bygges solid og har lang levetid. Den årlige nybyggingen er ganske liten i forhold til den eksisterende boligmassen. Hvis man bare konsentrerer seg om nybygging, vil arbeidet med å oppgradere boligmassen gå svært langsomt.

Kvaliteter som i nybyggingsprosjekter ofte bare handler om god planlegging, vil av og til være svært kostbare å gjennomføre i eldre bebyggelse. Dette gjelder ikke minst tiltak for å bedre tilgjengeligheten i eldre boliger, for eksempel installering av heis. Utfordringen for Husbanken i disse sakene vil ofte være å balansere kravene til gode og fremtidsrettede boliger med hva som er praktisk og økonomisk hensiktsmessig. Man kan oppnå store gevinster når det gjelder tilgjengelighet og miljø selv om man firer noe på de ideelle kravene.

En moderne velferdsetat

Husbanken legger stor vekt på å fremstå som en moderne og åpen statsetat hvor brukernes interesser settes i sentrum.

Vi må hele tiden være åpne for nye impulser og for tilbakemeldinger på utviklingen i boligmarkedet, slik at vi kan fange opp nye problemstillinger og utfordringer. Det er også viktig å være åpne for nye måter å løse oppgavene på. Nye innfallsvinkler til problemene kan ofte gi grunnlag for en bedre og mer effektiv offentlig tjenesteyting.

Moderne og brukerrettede IKT-systemer er av avgjørende betydning for moderne forvaltning. Husbanken vektlegger oppgradering av IKT-systemene og ser at det fortsatt er store muligheter for bedre tjenesteyting på dette feltet.

Som statens fremste boligpolitiske gjennomføringsorgan skal Husbanken iverksette den boligpolitikken som til enhver tid fastsettes. Dette setter krav til en fleksibel organisasjon som lett tilpasser seg endringer.

Gjennom regionkontorene har Husbanken en stor grad av kundenærhet. Vi har regional tilstedeværelse i sju byer; Hammerfest, Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal, Drammen og Oslo. Dette gir gode muligheter for å tilpasse virkemiddelbruken til lokale forhold og utfordringer.

Problemstillingene på boligmarkedet er ulike. Ulikhetene innebærer at også oppgaveløsningen må ha et mangfold. En løsning som er god i én del av landet eller overfor én gruppe, trenger ikke være god for alle.

Husbanken tilstreber også å bygge opp en organisasjon hvor ulike profesjoner, ulik alderssammensetning m.v. gir et stort mangfold. Dette anser vi som en klar styrke for våre muligheter til god oppgaveløsning. Vi ønsker en organisasjon med stor takhøyde.

Som nevnt legger Husbanken stor vekt på samspillet med andre aktører. Vi har erfart at dialog og samarbeid gir bedre resultater enn om vi handler alene. Et utstrakt samarbeid med kunder og samarbeidsparter vil etter min mening være et kjennetegn for moderne og fremtidsrettet offentlig virksomhet.

På samme måte vil et sterkere samarbeid på tvers av statlige sektorer gi muligheter for bedre tjenesteyting. Husbanken har etablert samarbeid med flere departementer og direktorater også på områder som ligger utenfor bankens kjerneområder, men hvor andre statsetater har kunnet nyttiggjøre seg Husbankens apparat. Husbanken har kompetanse og kapasitet og ikke minst lyst til å videreutvikle dette samspillet.

Husbanken gjennom 60 år – nøktern ressursbruk

Av Tore Kiøsterud, seniorrådgiver, Kommunal- og regional-departementet

Norge er blitt verdens beste land å bo i, heter det. I hvert fall er boligmassen større og bedre enn noen gang. Hvilken rolle har boligpolitikken og dermed Husbanken spilt i dette? Har vi høstet erfaringer som kan være nyttige også for Husbankens framtid?

Husbanken er blitt 60 år og, kan vi legge til, det har dermed også norsk boligpolitikk. Husbanken har vært det sentrale og stabile element i denne politikken, ja nærmest synonymt med begrepet boligpolitikk.

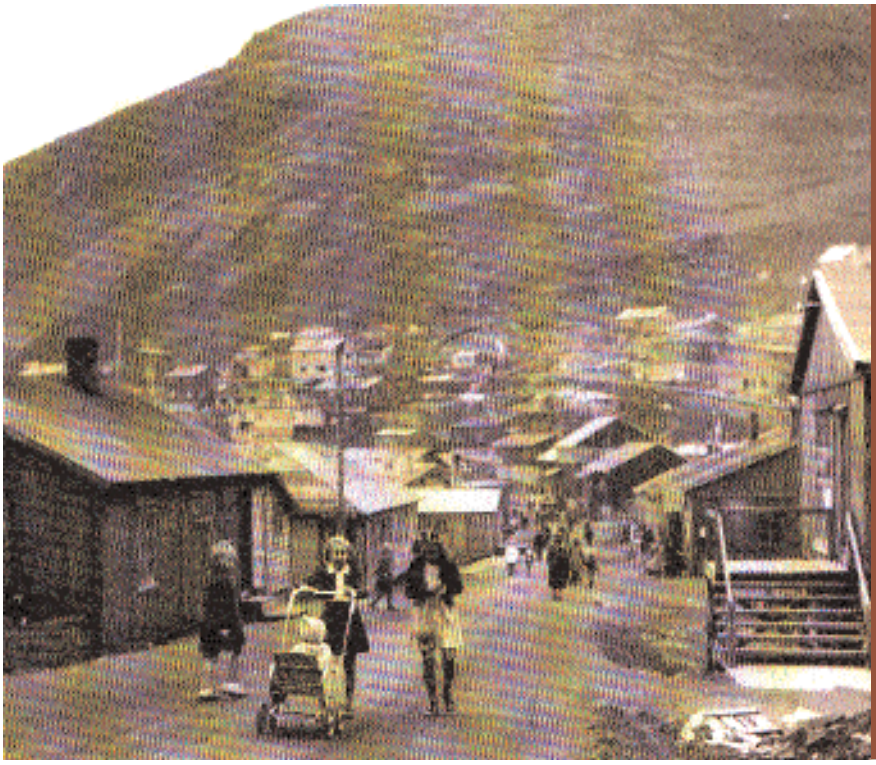
Den sentrale oppgaven i boligpolitikken var lenge å finansiere nybygging, og det innenfor samfunnsøkonomisk fornuftige rammer. Akkumulert boligbygging i etterkrigstida utgjør omlag 85 prosent av dagens boligmasse. Husbanken har vært med på å finansiere om lag 2/3 av denne eller godt over én million nye boliger, alt innenfor klare grenser for størrelse, standard og kostnader. Dette gir grunnlag for å hevde at Husbanken har en særstilling når det gjelder å påvirke nordmenns boligforhold.

Rask fødsel, men slitesterk helse

Husbanken kan oppfattes som et krigsbarn. Boligsituasjonen etter krigen var preget av det som ble kalt bolignød; ikke minst i de krigsskadde byer og i Finnmark og Nord-Troms var boligsituasjonen katastrofal etter tyskernes nedbrenning. Gjenoppbygging, men også generell nybygging måtte komme raskt i gang. Husbanken fikk derfor en kort inkubasjonstid. Fra Statens boligplankomité ble oppnevnt 28. september 1945 og til Lov om Den Norske Stats Husbank ble satt i kraft 1. mars 1946, gikk det bare fem måneder. Hvordan kunne den da bli så bærekraftig, for ikke å si standhaftig? Dens tilblivelse har linjer bakover til særlig 1930-årene, og statsbanker har vært en lang tradisjon i det norske kredittsystem. Dagens husbank bygger på samme lov fra 1946. Selv om den har gjennomgått endringer, har hovedtrekkene og grunnleggende prinsipper og rolle ligget fast. Samtidig har politikere og byråkrater etter hvert bidratt til en tilpasning til den aktuelle samfunnsutvikling og nye utfordringer. Jeg vil hevde at Husbanken fortsatt er ved god helse, selv om utfordringene kanskje ikke lenger er så klare som de var tidligere.

Pakkeløsning

Stortinget og ulike regjeringer har alltid brukt Husbanken aktivt, den har vært et styringsredskap som har stått til rådighet for politikerne i alle år. Selvsagt har det også vært diskusjoner og noe uenighet om banken, men i praksis ingen alvorlige angrep.



Bolignøden var akutt i Finnmark og Nord-Troms etter krigen. Bildet er fra Honningsvåg i 1947. (Foto: Husbanken)

Husbanken har administrert de aller fleste låne- og tilskuddsordninger som staten har hatt på boligområdet. Dette har gitt anledning til å sy sammen fornuftige finansieringsløsninger for kundene basert på lån, tilskudd og eventuelt bostøtte. Hovedmålet har vært «å sørge for at husholdningene skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø innenfor en utgiftsramme som står i rimelig forhold til inntektene».

Husbanken har aldri vært en vanlig bank med bedrifts- eller privatøkonomisk formål. Den har vært fullt integrert i statsbudsjettet med alle sine ordninger – utgifter og inntekter. På noen vis lignet den på og tok noe modell av private realkreditinstitusjoner da den ble etablert, bl.a. med muligheten for å legge ut egne, riktignok statsgaranterte obligasjonslån. Den muligheten ble seinere avviklet i forbindelse med inngåelse av EØS-avtalen. Husbanken er heller ikke en bank etter kredittlovgivingens kriterier. Dens sentrale rolle hviler også på at det private kredittvesen ikke har etablert institusjoner som kunne fylle den samme boligpolitiske rollen. Med Husbanken ble det heller ikke noe klart rom for framvekst av slike private kredittforetak, som er vanlig i andre land, spesialisert på rimelige nye boliger for folk flest. Ingen andre land har en statlig boligbank tilsvarende Husbankens rolle og ansvarsområde. Det er verd å merke seg at målene knyttet til husbanklånene er knyttet til selve långivningen, ikke til det å forvalte lån. Husbankens andel av bolig- og pantelånsmarkedet har da også sunket jevnt og trutt, fra mer enn 25 prosent på 1980-tallet til under 10 prosent de senere år. Med stabil lav rente og økende interesse fra private kredittinstitusjoner for boligfinansiering, vil behovet for Husbankens utlån fortsatt kunne minske i årene framover. Dermed vil også Husbankens mulighet til å fylle øvrige samfunnsmessige mål knyttet til långivningen, svekkes.

Styring av ressursbruk

Boliginvesteringene og Husbankens andel av disse hadde lenge så stort omfang at en måtte se dem i sammenheng med kapasiteten i økonomien generelt og innenfor

byggesektoren spesielt. Husbanken bidro til stabilitet og forutsigbarhet i en sektor som under frie markedsforhold kan bli utsatt for store svingninger. Det finnes nok av eksempler på dette, sist i Norge under den såkalte bankkrisen på begynnelsen av 1990-tallet da Husbanken en tid finansierte nesten alle nye boliger.

En annet viktig makroøkonomisk perspektiv var Norges såkalte lavrentepolitikk. Med fradrag for renter i skattbar inntekt og sterkt svingende realrente har renten vært en dårlig prisregulator av boligbyggingen. Man fant det derfor nødvendig med den porsjonering av byggeressursene som Husbanken sto for. Husbankens rolle var med andre ord å forbedre ressursallokeringen i et imperfekt marked. Med andre ord; den bidro til at det ble bygget nok boliger til en jevnt høy standard som folk hadde råd til.

En rimelig balanse mellom boligmasse og boligbehov og dermed mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet bidro til at prisreguleringene på boliger kunne avvikles uten for store problemer. Disse makroøkonomiske rollene for Husbanken er i dag klart mindre betydningsfulle. Samtidig er sammenhengen mellom boutgifter, boligpriser, bygge- og tomtekostnader og rentenivå fortsatt problematisk. Lavt rentenivå har vært med på å pumpe opp boligpriser og byggekostnader. Kan Husbanken ha en nyttig rolle i denne sammenheng og bidra til å sikre god boligbygging og fornuftig ressursbruk? Det vil i så fall være avhengig av at Husbanken knyttes til gode prosjekter som de boligsøkende, byggherrene og byggenæringen foretrekker. God boligfordeling og gode boligtilbud til lavinntektsgrupper og svakstilte bør fortsatt være en av hovedlinjene for Husbanken, dvs. en klart definert velferdspolitisk rolle.

Hva bør det koste å bo?

Utgangspunktet for boutgiftene og dermed rentenivået i Husbanken ble etter krigen satt til 20 prosent av vanlige inntekter, ofte knyttet opp til årlig industriarbeiderinntekt. Dette var sentralt for ordningen med utjamningslån og finnes fortsatt i regelverket for bostøtten, og det var rammen for kravene om samfunnsøkonomisk bærekraft, god boligstandard og rimelig rente. Dette var også den daglige balanseoppgaven som Husbanken skulle gjennomføre på vegne av oss alle. Og Husbanken har jevnt og trutt utført oppgavene sine til sine oppdragsgiveres tilfredshet. Men i disse lå det klare grenser som en byggevillig Ola Nordmann ikke alltid syntes var like fornuftige. Husbanken ble oppfattet som firkantet. Kostnadene og boutgiftene måtte holdes innenfor rimelige grenser slik at byggeressursene rakk til flest mulig. Renten ble satt lavt og holdt fast i mange år. Fastrentelån er ingen ny erfaring i Husbanken. Skrittvis ble så renten hevet og liberalisert i takt med velstandsutviklingen.

De virkelig store boligsubsidiene har gjennom mange år vært knyttet til en meget lav boligbeskatning. De såkalte «skatteutgiftene» er beregnet til i størrelsesorden 30 milliarder kroner pr. år. Det kan hevdes at Husbanken gjennom sin styring av arealer og byggekostnader har motvirket en del uheldige virkninger av disse subsidiene.

En viktig del av Husbankens styringssystem var å holde bygge- og tomtekostnadene innenfor fastsatte grenser. Utgangspunktet var en allmenn holdning om at tomtene skulle opparbeides og boligene omsettes til selvkost. Boliger belånes og omsettes nå med utgangspunkt i markedspriser. Kostnadsstyringen er liberalisert også i Husbanken. Samtidig er det fortsatt stor interesse for nettopp byggekostnadene og markedsprisene og hva Husbankens rolle kan være. Bør den fortsatt ha regler og ordninger som stimulerer til god ressursbruk? Eller går veien nå gjennom å få kunnskap og informasjon ut til utbyggere, byggefagfolk og boligbrukerne? Husbanken kan bistå markedet og kommunene i langsiktige, gode og rimelige løsninger for boliger og lokalsamfunn, men bare hvis den samtidig er en nyttig partner sett fra utbyggerne, kommunene og boligbrukernes side.

Det er generelt en klar sammenheng

Husbankfinansiert hus fra slutten av 1940-tallet. Femti ferdighus av denne typen ble levert til Nord-Troms og Finnmark i 1946/1947. (Foto: Ingebjørg Hage 1990)

mellom inntektsfordeling og boligfordeling; lavinntektsgrupper bor ofte trangt og dårlig og velstående bor bra. Et særmerke med det norske samfunn er en relativt jevn inntektsfordeling og en kanskje enda jevnere boligfordeling. Vil det fortsatt være slik, eller vil økt liberalisering og globalisering øke forskjellene og da også på boligsektoren? Går vi mot en ny underklasse som vil bli henvist til marginale deler av boligmarkedet? Vi har erfart at Husbanken gjennom hensiktsmessige ordninger kan bidra til å motvirke en slik tendens.

Kvalitet og bruksegenskaper

Innenfor fastsatte samfunns- og husholdningsøkonomiske rammer skulle Husbanken bidra til at den enkelte fikk mest og best mulig bolig for pengene. Det ble satt øvre og nedre grenser for størrelse, planløsninger og standard. Ikke rart at Husbanken bidro til en sterk grad av standardisering av den norske boligen.

Husbankstandarden ble etter hvert også et slags kvalitetsstempel som husbyggerfirmaene benyttet seg av i sine salgskataloger. I senere år har Husbanken stilt seg stadig mer fleksibel i krav til kostnader og størrelse. Hovedvekten legges på hensyn til tilgjengelighet og miljø. Et åpent spørsmål er i hvilken grad byggherrer, arkitekter og andre fagfolk vil følge dette opp. Med lave renter og en profesjonell byggeindustri vil det være rom for kvalitetsforbedringer, men dette «kostnadsrommet» kan bli spist opp av kortsiktige, mer spekulative interesser knyttet til grunneier og omsetningsledd.

Husbanken kan ha en rolle i å forhindre dette. Her vil samarbeidet med lokalsamfunnet bli viktig.

Rettighets- og etableringsbank

Alle har kunnet få lån i Husbanken uavhengig av inntekt og formue. Men de øvre grensene for areal og kostnader gjorde at

Utbyggingen av store drabantbyer preget 1960- og 70-årene. Bildet viser Mannsverk Boliglag på Landås i Bergen, ferdigstilt i 1954. (Foto: Husbanken)

folk med god råd gikk utenom Husbanken. Derved fikk vi indirekte en utskilling av velstående boligbyggere som ville bygge flottere hus. Rundt 80 prosent av de som fikk personlig husbanklån var under 40 år og 50 prosent under 30 år.

Boligprisene og kostnadene har økt. Godt voksne med betydelig boligformue og ingen å forsørge, kjøper nytt og kostbart med høy kvalitet og god tilgjengelighet. Samtidig står vi i kø for gode, men ikke alt for dyre boliger for den aldrende boligklasse Her har Husbanken kanskje en av sine største utfordringer.

Ungdommen – førstegangsetablererne – er ikke lenger selvbyggere. Har Husbanken fortsatt en rolle i boligetablering? Behovsprøvd startlån i samarbeid med kommunene og lokale banker er en betydelig suksess. Dette kan forbedres for eksempel med litt bedre balanse i risikofordelingen mellom beboer, kommune og Husbanken/staten.

En myndig koordinator

Den norske boligsektoren har i alle år vært dominert av private aktører. 95 prosent av boligmassen er privat eiet. Boligsamvirket har etter hvert fått en stadig klarere privat karakter. Bygging planlegges og utføres av private. Tomtemarkedet er også praktisk talt privatisert. Staten, Husbanken og kommunene var regulerende og tilretteleggende. Husbanken har fungert som en myndig, ja til tider en smule autoritær, koordinator, men med et klart forbrukersiktemål.

For prosjekter som belånes av eller får tilskudd gjennom Husbanken, vil Husbanken fortsatt kunne fungere som en slik koordinator.

Husbanken er fortsatt Norges største kredittgiver på nye boliger som formidler av både grunnlån og topplån. Denne rollen er viktig for opprettholdelse av Husbankens kompetanse og innflytelse, ikke minst når det gjelder påvirkning på tilgjengelighet og miljøkvaliteter.

Husbanken og lokalsamfunnet

Vi bygger og bor i lokalsamfunn. Husbankens avdelingskontorer kjenner sine kommuner og samarbeider nært med disse. Husbanken har gjennom mange år bidratt med lån og støtte ikke bare til boliger, men også lokal tjenesteyting, eksempelvis, barnehager, sykehjem og omsorgsboliger, i de senere år også formidling av rentestøtte til utbedring av skoler og sågar kirkebygg. Husbanken brukes i mange sammenhenger, og det er én av dens viktigste fortrinn som gjennomfører av politikk. Og

Resultatet av boligpolitikken – slik bor mange av oss i dag. (Foto: Tore Kiøsterud)

utviklingen av gode lokalsamfunn er fortsatt en stor utfordring. Om ikke av andre grunner, så bør Husbanken ha en sikker framtid om den fortsatt makter å gjøre seg anvendelig på lokalplanet.

Framtiden

Samfunnet må ha til disposisjon institusjoner som kan forvalte egnede virkemidler og korrigere uheldige utslag av markedsmekanismene. Ikke minst vil det kunne oppstå boligproblemer for mange som ikke henger med i velstandsutviklingen. Her har Husbanken en hovedoppgave i å følge med og ta nødvendige initiativ.

Husbankens rolle og framtid ligger fortsatt i at den har så vel midler som erfaring og kompetanse. Det vil være en framtidsrettet politikk om midler til bolig- og miljøformål ble sett i sammenheng med en mer fornuftig beskatning av beliggenhetsrenten innenfor fast eiendom.

Husbanken har vært en god samfunnsøkonom gjennom sine 60 år, og den har vært et fast punkt i norsk boligpolitikk så vel som et anvendelig boligpolitisk verktøy for skiftende regjeringer. Vi trenger fortsatt gode faglige miljøer som følger opp boligsituasjonen for alle.

Tore Kiøsterud er ansatt som seniorrådgiver i Bolig- og bygningsavdelingen i Kommunal- og regionaldepartementet, og har arbeidet med boligspørsmål siden 1967. I 2004 var han knyttet til forskningsinstituttet NOVA, og artikkelen bygger på det han publiserte i forbindelse med dette.

Husbanken

1946 - 2006

INNHOLD

14

(Foto: OBOS)

Nye krav til en moderne Husbank

Husbankens virksomhet skal være en del av en moderne og effektiv statsforvaltning. Dette krever åpenhet og årvåkenhet i møte med brukere og mot nye roller, mot nye måter å arbeide og samarbeide på, samt mot et mangfold av samarbeidspartnere, prosesser og funksjoner.

Husbanken – kommunenes viktigste samarbeidspartner i boligpolitiske spørsmål

Av Halvdan Skard, leder i Kommunenes Sentralforbund (KS)

Det er en fornyet Husbank i rask utvikling som jubilerer i år. Store forandringer på kort tid har krevd både evne og vilje til omstilling. Det har Husbanken vist at den har. Husbanken har utviklet seg til en moderne bank med vekt på god service og kunnskapsformidling. Desentralisering av Husbanken sine kontorer til distriktene bringer banken nærmere brukerne. Det er positivt, selv i våre dager når det legges opp til at all kommunikasjon skal foregå via Internett.

Samarbeidet mellom Husbanken og kommunene fortsatt like viktig

Husbanken har vært, og er fortsatt, kommunenes viktigste samarbeidspartner i boligpolitikken. Vi kan trygt si at Husbanken og kommunene har vært gjensidig avhengig av hverandre i de 60 åra banken har eksistert. Kommunene og Husbanken var samarbeidspartnere allerede ved gjenreising og utbygging av etterkrigstidas boliger. Kommunene ved tilrettelegging og opparbeiding av tomter, Husbanken ved finansiering. Husbanken var på denne tida preget av formelle godkjenningsregler (ofte oppfattet som rigide), og kontroll med at reglene ble fulgt.

Når vi leser Husbankens årsmelding i dag, med målstruktur og fokusering på resultater, er det lett å se at Husbanken har fått ny profil. Den nye låneordningen (grunnlån) hvor banken legger mer vekt på kvalitet, miljø, energisparing og universell utforming hilses velkommen. Startlånet, som kommunene har ansvaret for å låne ut, er blitt et viktig virkemiddel for å hjelpe unge og vanskeligstilte til å skaffe seg bolig. At kommunene nå får ta hånd om en rekke boligpolitiske virkemidler, og se disse i sammenheng, gir bedre utnytting av ressursene og setter kommunene bedre i stand til å hjelpe de svakstilte gruppene.

I «Soria Moria-erklæringen» har den nye samarbeidsregjeringen sagt at den vil føre en sosial boligpolitikk. Hovedmålet er det samme som tidligere – «Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø» – men virkemidlene som foreslås er flere og breiere. Etter mange år med innstramming av de økonomiske ressursene i boligpolitikken, er dette hyggelig lesing. Men det gjenstår å se om det følges opp i praksis. At regjeringen vil legge vekt

på Husbanken som boligpolitisk verktøy, og sørge for at lånerammer og tilskudd står i forhold til de behov som skal dekkes, er helt i tråd med den høringsuttalelsen KS ga til NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken.

Det er kommunene som i stor grad gjennomfører regjeringens boligpolitikk gjennom planarbeid og tilrettelegging for boligbygging, og ved å skaffe boliger til vanskeligstilte. Husbanken har lagt vekt på å være et kompetansesenter for kommunene i boligpolitiske spørsmål. Husbanken arrangerer fagdager og nettverksmøter for kommunene. Dette er viktige møteplasser for kommunene, hvor de kan utveksle erfaringer og diskutere faglige spørsmål både med Husbanken og andre kommuner. Arbeidet med boligsosiale handlingsplaner, hvor Husbanken har stilt midler til disposisjon for prosjektledelse, har også vært med å heve kompetansen i kommunene. Dette arbeidet må fortsette, og utvikles videre.

Ta kommunene med på råd når Husbankens låne- og tilskuddsordninger endres! Kommunene er nærmest innbyggerne og vet ofte hva som kan gjøres for å forbedre ordningene. Spør kommunene hva de mangler av kompetanse, og fortsett å bygge nettverk og arrangere fagdager. Hospitering av saksbehandlere mellom kommunene og Husbanken kan også være nyttig.

Sosial boligbygging

KS mener at det fortsatt er behov for sosial boligbygging. Det er mange grupper som er avhengig av å få rimelige lån og tilskudd. Ikke alle grupper har mulighet for å få lån i en vanlig bank. I motsetning til andre land i Europa, hvor utleiemarkedet dominerer, eier de fleste nordmenn sine boliger selv. Den sosiale boligpolitikken bør innrettes slik at alle som ønsker det, kan få mulighet til å eie sin egen bolig. Ved å bruke Husbanken sine ordninger er det mulig å hjelpe flere. I pressområdene, særlig i og rundt de store byene, er boligprisene svært høye. Det kan bli en stor utfordring å få til rimelige boliger her. Men det er ikke umulig. Det er viktig å få til en jevn tilførsel av rimelige nøkterne boliger også i pressområdene. Det vil kunne forebygge mot store svingninger i boligprisene.

De første åtte boligene i «Smilebo», ungdomsboliger i Hokksund, ble overlevert i februar 2006. Leilighetene er finansiert med 90% lån fra Husbanken, og kommunen har stilt med gratis tomt. (Foto: Husbanken)

Enkelte kommuner har vist stor kreativitet for å bygge rimelige boliger. På Husbankens hjemmesider kan vi lese om Lindås kommune som har startet et prosjekt de har kalt «springbrettbustader». For å få en lavest mulig pris på boligene, har tomteselskapet stilt opp med tomt til sjølkost og vil stå som utbygger i prosjektet. Målgruppen er unge i etableringsfasen, enslige forsørgere m.fl. Differansen mellom sjølkost og markedsverdi blir gitt som et rente- og avdragsfritt 3. prioritets lån. Boligene kan finansieres i Husbanken med 80 % 1. prioritets lån, eller i kjøper sin bank. De resterende 20 % kan finansieres med startlån/tilskudd. Boligene skal ikke konkurrere i markedet, men være et supplement. Blir boligen solgt før lånet er nedbetalt, kan kommunen be om at lånet blir innfridd.

KS kjenner til at flere kommuner har bidratt til å bygge billige boliger til unge og vanskeligstilte grupper ved å stille gratis tomter, eller tomter til reduserte priser, til disposisjon. Staten derimot selger sine tomter til markedspris. Det virker provoserende på kommunene.

De nye låneordningene i Husbanken

I 2005 ble Husbankens oppførings- og utbedringslån slått sammen til et nytt produkt, kalt grunnlån. Den viktigste endringen er at det legges mer vekt på boligkvalitet og mindre på areal- og kostnadsgrenser i lånevurderingene. Det er bra at Husbanken setter større krav til kvalitet. Universell utforming av boliger er viktig for alle grupper. Ingen behøver å føle seg dis-

kriminert på grunn av nedsatt funksjonsevne. Hvis en tar universell utforming av boliger med fra planleggingsfasen, og tar hensyn til et bredt brukergrensesnitt, er det ikke sikkert slike boliger blir dyrere enn andre. Og selv om det koster litt mer når det bygges, vil det være samfunnsmessig lønnsomt på lengre sikt. Det er alltid dyrere å bygge om og tilpasse i ettertid. Hvis det bygges flere boliger med universell utforming kan dette spare kommunene for ressurser ved at eldre og pleietrengende kan bo lenger hjemme. Selv om vi vet at det i åra som kommer blir flere eldre og pleietrengende, kan behovet for omsorgsboliger og sjukehjemsplasser bli mindre hvis vi bygger boliger som er tilpasset alle.

Å ta vare på miljøet, lage gode uteområder og utøve god byggeskikk er også kvaliteter som betyr mye for innbyggerne og vil lønne seg på lang sikt. Mange kommuner deler ut lokale byggeskikkpriser hvert år, med stor omtale i media. I tillegg kommer Statens Byggeskikkpris. Det finnes også en rekke miljøpriser. Slike priser er med på å stimulere til god byggeskikk og bedre miljø, og det betyr mye for lokalsamfunnet å få en slik pris. Kanskje vi kunne få en egen pris for god universell utforming?

Startlån – etablert fra 2003 – som skal hjelpe unge og vanskeligstile å skaffe seg bolig, er blitt en suksess. En stor andel av kommunene benytter startlån for å hjelpe disse gruppene til å skaffe seg bolig. Kommunene lånte ut ca. 7000 startlån på til sammen nesten 3 milliarder kroner i 2004. Mange kommuner samarbeider med private banker. En ordning som har fungert meget godt. Evalueringen av startlånet, som ECON har utført, viser at 69 kommuner ikke benytter ordningen. Det er 16 % av kommunene. Vi bør sørge for at innbyggerne i alle kommuner får samme tilbud om låneordninger fra Husbanken. KS ønsker at Husbanken tar initiativ til felles kampanjer for å gjøre låneordningene bedre kjent. KS kan også sammen med Husbanken være pådriver for å få flere kommuner å tilbyr startlån.

Husbanken

Bokart – verktøy for kartlegging av boforhold i kommunen

Bokart er et elektronisk hjelpemiddel som kommunene kan benytte om de vil. Systemet er utviklet av Husbanken i samarbeid med TietoEnator, Byggforsk og fire kommuner. Alle husstander som mangler et sted å bo eller har utilfredsstillende boforhold på annen måte, og som er i kontakt med eller mottar tjenester fra kommunen, kartlegges. Saksbehandlere i ulike sektorer og på ulike tjenestesteder i kommunen kan bruke samme metode. Metoden synliggjør boligbehovene og bidrar til at det blir en felles forståelse av hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennomførte tiltak vises også. Metoden kan brukes i kommunenes planlegging av tiltak for å nå mål på boligmarkedet.

Systemet kan forenkle og forbedre kommunenes rapportering. Bokart ses i sammenheng med KOSTRA og kartlegging av bostedsløse i Norge.

Tilskuddsordningene

Det er varslet at bostøtten skal legges om. Det er på høy tid. Kommunene er saksbehandlere for bostøtteordningen. Husbanken er flink å informere om nye regler, og har utviklet elektronisk verktøy for å gjøre saksbehandlingen mer effektiv. Men det er ikke nok med god oppfølging når reglene er så kompliserte at det er et fåtall som klarer å finne ut av dem. Reglene må forenkles slik at de blir mindre ressurskrevende for saksbehandler, og enklere å forstå for mottaker.

Regjeringen har varslet at den «vil gjennomføre en utredning som på bredt grunnlag går gjennom hele bostøtteordningen med sikte på å komme med forbedringer og forenklinger av ordningen, særlig for

barnefamilier og aleneboende». Bostøtten er det viktigste virkemiddel vi har for at de med små inntekter skal kunne skaffe seg et sted å bo. Bevilgningene til bostøtte bør økes betydelig og ordningen utvides til å gjelde alle grupper som har økonomiske problemer.

KS skrev i sin høringsuttalelse til NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken: «KS mener at bostøtte er det viktigste virkemiddel for å skape trygge boforhold for husstander med høye boutgifter i forhold til inntekten. Reglene for bostøtte må endres slik at de omfatter alle som har behov for slik støtte, uavhengig av hvordan boligen er finansiert eller størrelsen på boligen. KS støtter Boligutvalgets forslag om å nedsette en faggruppe med mandat til å gå gjennom alle sider ved bostøtte ordningen.» Når regjeringen skal utrede bostøtten, er det viktig at KS og kommunene er med i dette arbeidet.

Boligtilskuddet er et helt sentralt virkemiddel for å redusere boutgiftene til vanskeligstilte grupper. Tilskuddet skal også brukes til bostedsløse og flyktninger. KS har ved flere anledninger gitt uttrykk for at tilskuddsmidlene må økes betydelig. I stedet har bevilgningen blitt redusert flere år på rad. Denne utviklingen liker vi ikke. Når tilskuddet skal dekke både boliger til flyktninger og bostedsløse blir det lite eller ingen ting igjen til andre vanskeligstilte grupper.

Prosjekter for å skaffe bostedløse et sted å bo har vært vellykket i mange kommuner. Statens tiltakspris for bostedsløse i 2005 gikk til Rana kommune, med Trondheim kommune på andreplass. Arbeidet er godt i gang i mange kommuner, og antall bostedsløse er også redusert. Husbanken og kommunene samarbeider tett i disse prosjektene og det arrangeres nettverksmøter i samarbeid med regionskontorene til Husbanken. Et fint tiltak av Husbanken.

KS undertegnet høsten 2005 en avtale med regjeringen om å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Kommunesektoren og staten bør bli flinkere til å samarbeide for å gi innbyggerne gode tilbud. Avtalen er viktig steg på veien. Når så mange departementer har samordnet seg bak avtalen blir det lettere for kommunene, sammen med Husbanken og Sosial- og helsedirektoratet, å skaffe bolig til de som ikke har.

KS har også undertegnet en avtale med den forrige justisministeren om bosetting ved løslatelse fra fengsel. Den skal sørge for bedre samarbeid lokalt mellom kommunene og kriminalomsorgen. En kartlegging i 2003 viste at det er om lag 5200 bostedsløse i Norge. Om lag 650 av disse hadde de siste seks månedene sittet i fengsel. Levekårsundersøkelsen blant innsatte viser at én av tre innsatte mangler bolig. Arbeidet med å bekjempe og forebygge bostedsløshet skal være en prioritert oppgave for Husbanken og Sosial- og helsedirektoratet.

Kommunene har ansvar for å skaffe boliger til flyktninger. KS har hatt et godt samarbeid med Husbanken også i denne sammenheng. Mange flyktninger bosettes i sentrale områder på grunn av arbeidsmarked, familierelasjoner etc. Dette er nødvendig for å bidra til at bosettingen blir stabil og integreringen god. Samtidig er det i disse områdene presset i boligmarkedet er størst. Prisene på boligene blir derfor ofte alt for høye. Kommunene kan ikke kjøpe boliger der husleia blir så høy at leietakerne ikke kan betale leien. For tiden blir det kun gitt 20 % boligtilskudd til flyktningeboliger. KS og kommunene mener tilskuddssatsene bør gis et betydelig løft. Bostøtte blir ikke et tilstrekkelig treffsikkert virkemiddel for denne typen bosetting. Stabile og gode boforhold er i tillegg til arbeidsmarkedet de viktigste inngangsportene til god integrering.

Avslutning

KS og hele kommunesektoren gratulerer Husbanken med 60 års-jubileet. Banken har vært kommunenes viktigste samarbeidspartner i boligpolitikken etter krigen. Den sosiale boligpolitikken som er ført, har gjort det mulig for vanlige mennesker å skaffe seg en god bolig. Vi håper på fortsatt like godt og konstruktivt samarbeid i åra som kommer.

Boligpolitikken og ny arbeids- og velferds-forvaltning

Av Lars Wilhelmsen, prosjektdirektør,
Arbeids- og inkluderingsdepartementet

Boligpolitikken er en viktig del av den brede velferdspolitikken. Vil eller kan en ny arbeids- og velferdsforvaltning (NAV-reformen) gi endrede forutsetningene for gjennomføringen av boligpolitikken? Ved å gjøre rede for mål, rammer og innhold i reformen skal jeg prøve å gi et grunnlag for å vurdere dette spørsmålet nærmere.

I mai 2005 ga Stortinget sin tilslutning til en radikal omorganisering av det forvaltningsapparatet vi i dag kjenner som Aetat, trygdeetaten og sosialtjenesten i kommunene. Reformen, en «ny arbeids- og velferdsforvaltning»(forkortet NAV), blir en av de største forvaltningsreformene etter krigen. Årlig har de tre tjenestene over 2 millioner brukere. Reformen berører over16 000 ansatte som forvalter rundt 265 milliarder offentlige kroner. Og ikke minst, gjennom reformen introduseres en forvaltningspolitisk nyskapning for tett samarbeid mellom stat og kommune.

Hva er ny arbeids- og velferdsforvaltning?

Hovedelementene i reformen er:

- Aetat og trygdeetaten legges ned og oppgavene samles i en ny statlig arbeids- og velferdsetat.
- Kommunene beholder sitt ansvar for sosialtjenesten.
- Arbeids- og velferdsetaten og den enkelte kommune skal etablere felles lokale kontorer som skal dekke alle de statlige tjenestene og - som et minimum - økonomisk sosialhjelp. Aetat lokal, trygdekontor og sosialkontor slik vi kjenner dem i dag, forsvinner.
- Det blir lovpålagt å inngå bindende avtale om å etablere felles lokale kontorer.
- Det skal være kontorer i alle kommuner, med mindre det på frivillig basis etableres interkommunalt samarbeid om sosialtjenesten.

Hvorfor ny arbeids- og velferdsforvaltning?

Reformen kan ses som en direkte oppfølging av to politiske hovedspor som har preget utviklingen av velferdspolitikken siden starten av 1990 tallet; arbeidslinja og brukerretting. Reformbehovet er tydelig. Rundt 700 000 personer i yrkesaktiv alder i dag står helt eller delvis utenfor arbeidslivet og

Det skal være lett for alle å bruke offentlige tjenester. (Foto: Husbanken)

er avhengig av offentlige stønader. Forskningsbaserte studier og praktiske erfaringer viser at mange brukere blir gående alt for lenge på passive stønader før de får aktiv arbeidsrettet hjelp. Samtidig møter brukerne en oppsplittet forvaltning som ikke er organisert ut fra et brukerperspektiv med et helhetlig syn på brukernes behov.

De politiske hovedmålene for reformen er et direkte svar på reformbehovet: flere i arbeid og færre på stønad, og en mer brukerrettet, helhetlig og effektiv forvaltning.

Politikere, ansatte og andre fagfolk og brukerorganisasjonene er i stor grad enige om behovet for en reform. Etter et noe langt tilløp med forslag til Stortinget som ble sendt tilbake til regjeringen og deretter en runde med offentlig utredning, fikk Bondevik II-regjeringens forslag tverrpolitisk tilslutning i Stortinget. Reformen står nå sterkt med en klar begrunnelse, klare mål og stor utålmodighet med å komme i gang, både hos politikere, brukere og ansatte.

Gjennomføringen av reformen

Gjennomføringen av reformen startet opp for fullt umiddelbart etter stortingsbehandlingen 31. mai 2005. Nødvendige lovendringer vil bli fremmet for Stortinget våren 2006. Det er opprettet et eget midlertidig statlig direktorat (NAV interim) som i samarbeid med kommunesektoren har ansvar for den konkrete planleggingen. Arbeidet er i full gang. Sentrale milepæler for NAV interims arbeid er:

- Formell etablering av den nye statlige etaten fra annet halvår 2006
- En første IKT-plattform på plass til 2007
- Første etablering av lokal kontorer (piloter) høsten 2006. Videre etablering slik at kontorene i det alt vesentlige er på plass i alle kommuner innen 2010.

Organiseringen av de felles lokale kontorene

De felles lokale kontorene mellom den nye statsetaten og den enkelte kommune er kjernen i reformen. Reformen legger til grunn at resultatene blir best når det gis stor frihet til den nye forvaltningen selv å organisere seg. Det gjelder ikke minst muligheten til å tilpasse organiseringen i den enkelte kommune til lokale forhold og

behov. De politiske føringene på organiseringen av de lokale kontorene er derfor først og fremst nedfelt i funksjons- eller resultatkrav. Følgende krav er særlig sentrale:

- Det felles kontoret skal være brukerens kontaktsted for alle de aktuelle arbeids- og velferdstjenestene.
- Flere brukere med arbeidsevne skal inn i arbeidsrettede prosesser – og det skal skje raskere enn i dag.
- Brukerne skal være sikret en helhetlig avklaring og et samordnet tjenestetilbud.
- Likeverdig service og tjenestetilbud uavhengig av bosted.

Brukerne skal altså kunne gå inn én dør til alle tjenestene og møte en forvaltning med bred fagkompetanse og stor verktøykasse. Arbeid skal være målet for flere brukere enn i dag.

Kontoret skal etableres ved at det inngås en bindende samarbeidsavtale mellom statsetaten og den enkelte kommune. Her skal stat og kommune være likeverdige parter. Samlokalisering og avtaleinngåelse skal være lovpålagt. Det er i denne konstruksjonen av et likeverdig partnerskap at det nye forvaltningspolitiske grepet ligger. For å få til den samordningen som er nødvendig, er grepet å innføre bindende avtaler mellom staten og den enkelte kommune påbudt i lov, framfor en tradisjonell endring i ansvarsfordelingen stat/kommune.

Kontoret vil ha to herrer – statsetaten og kommunen – men i forhold til brukeren skal det framstå som ett samordnet organ. Den lokale avtalen blir viktig. Der må en blant annet regulere hvordan ledelse skal organiseres for at kontoret skal kunne fungere enhetlig. Det ligger mange utfordringer knyttet til organiseringen og drift av de felles kontorene. I lovproposisjonene som skal komme nå i vår, vil flere av dem bli drøftet. Videre arbeider NAV interim og KS i fellsskap med å utforme gode modeller som arbeidet lokalt kan støtte seg på. Til syvende og sist må likevel de gode praktisk anvendbare løsningene finnes lokalt.

Husbanken

Husbankens kompetansetilskudd

Ordningen skal bidra til å heve kompetansen innenfor bolig- og bygningspolitikken. Ordningen omfatter i 2006 i alt 65,8 millioner kroner. Husbanken gir tilskudd til utviklingsprosjekter der en gjennom kreativitet og nytenking ønsker å prøve ut nye løsninger, men også å formidle gode eksempler. Det brukes også midler til forskning og utredning. Forskningsinstitusjoner, organisasjoner og utbyggere er søkere. Blant tilskuddsmottakerne i 2005 kan nevnes Byggforsk, NOVA, NIBR, NTNU, Skanska, SINTEF, NAL/NABU samt kommuner i Norge. Boligsosiale prosjekter, særlig forebygging og forhindring av bostedsløshet, skal ha høyest prioritet. I tillegg prioriteres prosjekter som inneholder universell utforming og miljø/energiaspekter, foruten byggeskikk.

Hvilke oppgaver skal legges til kontoret?

Det felles lokale kontoret skal være kontaktpunkt for brukeren for alle de tjenestene den nye statsetaten har ansvar for, det vil si det som i dag ivaretas av trygdekontor og Aetat lokalt. For kommunens del er det satt som et minimumskrav at oppgavene knyttet til å yte økonomisk sosialhjelp skal være med. Det er ikke satt noen ytre grense for hvilke kommunale tjenester som kan legges inn, gitt at statsetaten og kommune blir enige om dette. Det er viktig å forstå minimumskravet som et reelt minimumskrav og ikke noe som forventes å være normalen. Den store fleksibiliteten det legges opp til må ses i lys av store variasjoner i lokale forhold og behov. Dette gir seg blant annet utslag i at det i dag varierer sterkt mellom kommunene

hvordan sosialtjenesten er organisert, blant annet hvilke tjenesteområder som er lagt til sosialkontorene. Generelt har store kommuner en høyere spesialiseringsgrad enn små kommuner.

Selv om det legges opp til at det ikke skal gis noen formelt bindende rammer for hva som kan legges til kontoret, er det likevel gitt politiske signaler som må oppfattes som førende, og som vil måtte tillegges vekt ved lokal avtaleinngåelse. Det viktigste gjelder selvsagt NAV-reformens mål. Kontorene må utformes slik at de støtter opp under disse – flere i arbeid og færre på stønad – økt brukerretting. Disse målene reflekteres igjen i de politisk formulerte kravene som er satt til de felles kontorene. I praksis må vi derfor kunne anta at det særlig er tjenester der arbeidsrettings-, rehabiliterings-, og selvhjelpsperspektivet står sentralt som er aktuelle for å bli lagt til kontoret.

Videre drøftes det om en i en rammeavtale mellom Arbeids- og inkluderingsdepartementet og KS skal identifisere andre kommunale *arbeidsrettede* tjenester som kan være aktuelle for samlokalisering i et felles lokalt kontor dersom det er i tråd med lokale forhold og behov. Denne avtalen er under arbeid, men ennå ikke ferdigforhandlet.

Hva med de boligsosiale oppgavene?

Hva betyr så dette for kommunens arbeid med de boligsosiale oppgavene og forvaltningen av Husbankens virkemidler? Er det aktuelt å legge disse oppgavene inn i det nye felleskontoret?

Det følger av reformens sterke vektlegging av frihet til å la lokal organisering ivareta lokale forhold og behov, at det ikke kan gis et generelt svar på spørsmålet. Spørsmålet må besvares mange ganger og da av den enkelte kommunen og statsetaten i fellesskap.

Det må likevel kunne pekes på at det under beslutningsprosessen lokalt er viktig at noen grunnleggende spørsmål blir reist og besvart: Vil inkludering av disse oppgavene understøtte og styrke muligheten for kontoret til å nå reformens grunnleggende mål om arbeid og brukeretting, eller vil det bidra til uhensiktsmessig spredning av kontorets målfokus og dermed kunne svekke innsatsen mot kjerneoppgavene? Er det viktig at kontoret har direkte «hands on» på disse virkemidlene, eller kan tett samarbeid og god samordning oppnås på andre måter?

Hva er riktig og hensiktsmessig i forhold til organiseringen av kommunenes beslutningsstruktur og tjenesteapparat for øvrig? Å legge best mulig til rette for en enhetlig ledelse av felleskontoret er viktig. Det bør ikke være aktuelt å etablere mer enn én styrings- og rapporteringslinje fra kommunen til det felles kontoret.

Samarbeid uansett

Målet om en brukerrettet og helhetlig forvaltning krever at de felles lokale kontorene også samarbeider med tjenesteytere utenfor eget forvaltningsapparat. Selv om kontoret kan få en ganske vid oppgaveportefølje i enkelte kommuner, vil kontoret likevel ha viktige samarbeidsflater mot en rekke andre tjenesteområder. Skal NAV-reformen lykkes, forutsetter det at kompetansen og faglige metoder utvikles slik at de ivaretar et helhetsperspektiv som strekker seg utover de virkemidler som er til disposisjon innenfor egne vegger. Sett i lys av dette vil NAV-reformen, uansett om boligsosiale oppgaver inkluderes eller ikke, bety nye forutsetninger for det boligsosiale arbeidet lokalt. De som har boligpolitisk ansvar – enten det er lokalt eller sentralt – skal derfor kunne forvente seg en ny samarbeidspartner som tenker helhet og dermed inkluderer løsning på boligproblemer der det er viktig for å gi brukeren det helhetlige tjenestetilbudet som er lovet.

Husbanken og de boligpolitiske ansvarlige lokalt må også se NAV-reformen som en utfordring til nytenking. NAV-reformens mål – arbeid og brukeretting – representerer de store utfordringene i velferdspolitikken. Spørsmålet er derfor: Kan boligpolitikken i større grad enn i dag bidra til at vi når disse målene?

Moderne kommunikasjon – en utfordring for Husbanken

Av Roy Grønli, ansvarlig for offentlig sektor, Accenture

På hvilken måte vil den teknologiske utviklingen vi ser i Norge og verden for øvrig påvirke Husbankens framtid? Hva slags moderniseringsbehov vil det føre med seg innenfor utvikling av elektronisk kommunikasjon mellom banken og dens kunder og samarbeidspartnere?

Det er et faktum at offentlig sektor i Norge i dag ikke klarer å holde tritt med brukernes ønsker om elektronisk dialog, og Husbanken er intet unntak i den forbindelse. Norge er et av de ledende landene innen anvendelse av Internett hvor snart ni av ti nordmenn benytter nettet i større eller mindre grad. Internett er den største mediekanalen i Norge på dagtid. Fortsatt er det mange som bare leser informasjon, men flere og flere utfører tjenester som for eksempel å handle forskjellige varer, levere selvangivelsen, flyttemelding og lignende på Internett. Denne utviklingen vil fortsette med uforminsket styrke, og gjør at befolkningens krav om at offentlige virksomheter skal følge opp ved å tilby internettbaserte tjenester er kraftig økende. I 2005 leverte nærmere to millioner nordmenn selvangivelsen sin elektronisk (Internett, SMS eller telefon), mens om lag 70 % av bedrifter og næringsdrivende benyttet Internett framfor papir til den samme oppgaven. Vi har på kun få år gått fra å bruke Internett informativt til utøvende. Det er ikke lenger tilstrekkelig å lese om hvor og hvordan man kan få utført en offentlig tjeneste, vi ønsker å gjøre det der og da på Internett. Kunder og samarbeidspartnere forventer at Husbanken skal være med på denne utviklingen, noe som stiller vesentlige krav til modernisering av Husbanken og dens dialog med kundene.

For at Husbanken skal lykkes med sin modernisering innenfor området elektronisk kommunikasjon, er det svært viktig ikke å operere på egenhånd. I kanskje enda større grad enn på andre områder er det vesentlig å gjenbruke erfaringer, løsninger og ha et løpende og tett samarbeid med andre aktører.

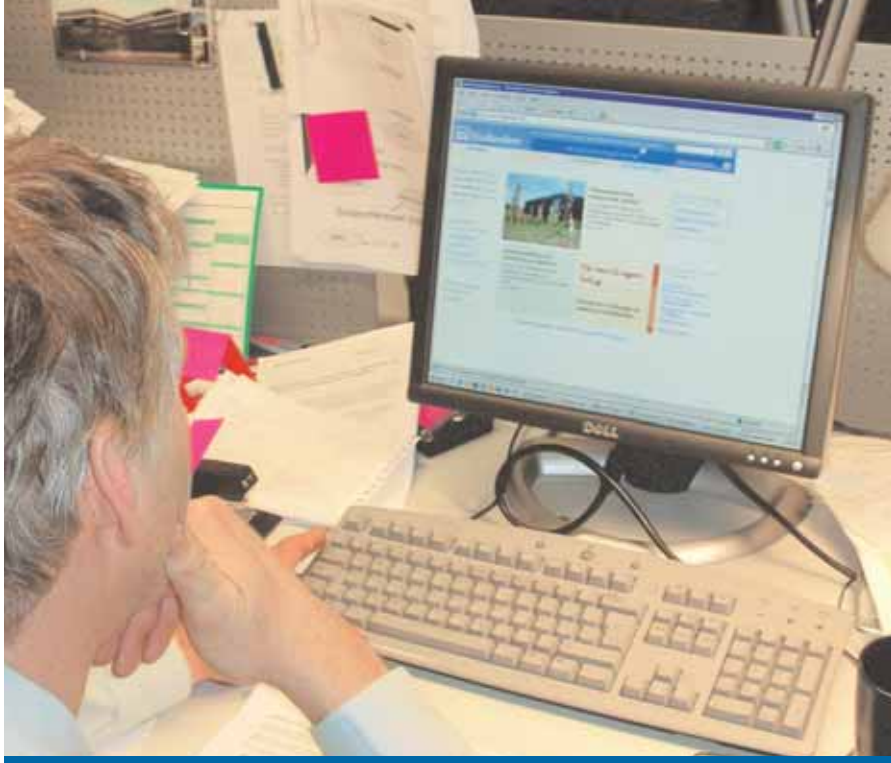
Fornyelsesdepartementet har også definert ambisiøse mål for elektronisk kommunikasjon i rapporten eNorge 2009. I rapporten fremgår det at i løpet av 2009 skal offentlige etater ha lagt til rette for uthenting av egen personinformasjon på en sikker måte. Dette vil hjelpe til å øke integrasjonen etatene imellom, da flere kan bruke hverandres informasjon, og det

vil lette en borgers søken etter informasjon. Rapporten inneholder også mål om at alle offentlige skjemaer skal være tilgjengelig elektronisk i et felles brukergrensesnitt innen 2009, og at alle statlige etater skal tilby elektronisk kundedialog innen 2007. Målene er ambisiøse og vil innebære en betydelig utfordring for Husbanken i likhet med andre offentlige etater.

Borgerportalen «Min side» skal bli en felles inngangsport for offentlige nettjenester rettet mot publikum, mens «Altinn» på tilsvarende måte blir aksesspunkt mellom næringslivet og det offentlige. Kommunene samarbeider om såkalte «eService-torg». Husbanken vil måtte forholde seg til og være tilstede på alle disse arenaene for å oppfylle brukernes forventninger.

Regjeringen har også iverksatt prosjektet «Grønn stat» som illustrerer at elektronisk kundedialog faktisk også er et ledd i regjeringens ønske om at alle statlige etater skal innføre et miljøledelsessystem. Elektronisk dialog med kunder og samarbeidspartnere gir en vesentlig reduksjon av papirstrømmer, og innføring av fullelektronisk kundedialog er derfor med på å bidra til en «grønn Husbank».

Med bakgrunn i Husbankens strategier og mål, departementets ambisjoner og Norges internettutbredelse er det godt tilrettelagt for at en videre modernisering av Husbankens kommunikasjon med kunder og samarbeidspartnere vil bli vel mottatt på alle fronter. Husbanken har allerede gjennom flere år hatt fokus på tilgjengeliggjøring av elektroniske tjenester på Internett blant annet gjennom det nå avsluttede «Åpen Husbank»-programmet. «Åpen Husbank» inkluderte etablering av startlån-applikasjonene for kommunene og Nettbanken for Husbankens lånekunder. Som en del av det pågående moderniseringsprogrammet innen IKT-området er det som en første fase i moderniseringen av bostøttesystemet tilgjengeliggjort en internettløsning for de kommunale saksbehandlerne. Husbanken har besluttet å benytte Altinn som en strategisk plattform for videre tilgjengeliggjøring av elektroniske tjenester/dialoger. Det er allerede etablert en elektronisk dialog vedrørende bostøtte som inkluderer ulike aktører som er involvert i bostøttedialogen (søker, forretningsførere, kommunale saksbehandlere og Husbanken). Dialogen inkluder tilgjengeliggjøring av elektroniske skjemaer slik som søknad om bostøtte og innrapportering av felleskostnader for forretningsførerne, samt elektroniske brev fra Husbanken vedrørende selve saksbehandlingen (vedtaksmeldinger m.v.). I tillegg har Husbanken tilgjengeliggjort årsoppgaven og kontoinformasjon for sine lånekunder på Altinn. Altinn har i dag teknisk støtte for innlevering av sensitiv informasjon, signering på forskjellige sikkerhetsnivåer, og distribusjon av brev; både masseproduserte og til enkeltpersoner. Dette skulle kunne dekke Husbankens behov for elektronisk kundedialog på alle de forskjellige områdene. Ved å legge til rette for en fullelektronisk kundedialog vil Husbanken, i tillegg til å fremstå som en mer moderne bank, sørge for en forbedring i forhold til kundeservice, kostnader og de ansattes hverdag.



Husbankens tjenester og tilbud blir i økende grad tilgjengelig via Internett. (Foto: Husbanken)

Men hvor selvbetjent ønsker Husbanken å bli? Husbanken er en etat hvor en av de viktige oppgavene er å gi støtte for at svake grupper i samfunnet også skal kunne ha en god og trygg bolig. Skal en etat som i stor grad jobber med bostedsløse, uføre og pensjonister satse stort på å

tilby elektronisk kundedialog? For å svare på det spørsmålet er det viktig å være klar over at i rapporten eNorge 2009 har departementet også som et mål å sørge for internett-tilgang til alle. Også de som ikke har Internett hjemme skal i løpet av 2007 ha tilbud om å få utført tjenester på nett i sitt nærmiljø. Vi må derfor regne med at Internett i stadig større grad blir en kanal for de aller fleste av Husbankens kunder og samarbeidspartnere. Overgang til elektronisk kundedialog vil dessuten frigjøre tid i Husbanken, slik at det også blir enklere å tilby god service til de som har et behov for personlig veiledning og kontakt tilsvarende i dag. Det må derfor fortsatt være mulig å kunne benytte papirsøknader, så lenge det er behov for det. Vi ser på den annen side at det er et ønske om å benytte seg av elektroniske søknadsskjemaer også på områder hvor en kanskje kunne forvente at utviklingen ville gå litt saktere. Bare i løpet av den første uken søknadsskjemaet for bostøtte var tilgjengelig elektronisk på Altinn, benyttet over 300 søkere seg av skjemaet. Av disse ønsket nesten 200 å motta videre korrespondanse om bostøtte elektronisk framfor på papir.

Husbankens etablering av skjemaer på en fellesløsning slik som Altinn synliggjør også at Husbanken gjennom samarbeid i stor utstrekning kan nyttiggjøre seg av fellesløsninger for å etablere elektroniske tjenester/dialoger. Ved å basere seg på fellesløsninger tilrettelegges det for raskere tilgjengeliggjøring av nye tjenester og til en lavere kostnad enn om Husbanken selv utviklet disse tjenestene. Den offentlige Sikkerhetsportalen er et annet eksempel på fellesløsninger som vil være relevante for Husbanken. I dag har Husbanken tilgjengeliggjort ulike typer elektroniske skjema på Husbankens egne nettsider. For disse skjemaene er det foreløpig ingen støtte for elektronisk signering, slik at lånesøkerne selv må fakse eller sende inn signaturen per post, i tillegg til den elektroniske søknaden. For disse skjemaene ligger det et stort forenklingspotensial for både søkere og Husbanken ved å tilgjengeliggjøre disse på en slik måte at dialogen i utgangspunktet kan foregå fullelektronisk. Ved å utnytte Sikkerhetsportalen og Altinn kan Husbanken etablere slike løsninger på en enkel og sikker måte. Også bostøttesøknaden har ytterligere forbedringspotensial. Nå må søkerne sende eventuelle vedlegg per post til kommunen. Her kan vi se for oss en elektronisk innlevering av vedlegg, eller rett og slett at Husbanken kan innhente de nødvendige opplysningene fra andre elektroniske registre.

I et lenger perspektiv kan vi se for oss at tilnærmet all kommunikasjon med kunder og samarbeidspartnere går gjennom elektroniske kanaler, hvor Husbanken må være tilstede på de kanaler og i de fora og fellesløsninger som etter hvert etableres på nettet. Det er ikke mulig å spå eksakt hvordan dette landskapet vil se ut om fem år, men det er i alle fall sikkert at Husbanken ikke bør operere på egenhånd, men snarere inngå samarbeid med andre aktører for å tilby kundene best mulig tjenester. Søkere som leverer elektronisk søknad eller på en annen måte henvender seg gjennom den elektroniske kanalen, skal få all informasjon fra Husbanken/kommunen levert tilbake gjennom den elektroniske kanalen. Alle elektroniske søknadsskjemaer/dokumenter med vedlegg som registreres gjennom den elektroniske kanalen, skal signeres elektronisk for å sikre at opphavet er søknadens hovedperson.

På tross av etablering av en elektronisk kanal er det ikke realistisk å tro at alle kundene vil ta den i bruk på kort sikt. Det vil derfor være å foretrekke at den elektroniske kanalen også har mulighet til å motta informasjon fra en skanningssentral, og la slike dokumenter/skjemaer følge den samme prosessen internt i Husbanken som søknader/informasjon levert elektronisk. Det vil si at selv om man sender inn en papirbasert søknad med papirvedlegg, vil Husbanken kunne motta og behandle denne uten papir i sin interne saksbehandling.

Ved å tilby en slik elektronisk kanal vil Husbanken posisjonere seg blant de fremste aktørene innen offentlig sektor når det gjelder å tilby kundene økt service

Nøkkeltall for Husbanken 2005

Lånemassen

Samlet utlånsmasse pr. 31.12.05	*94,5 mrd. kr*
Utbetalinger av lån i 2005	*10,5 mrd. kr*
Ordinære avdrag i 2005	*3,3 mrd. kr*
Ekstraordinære innbetalinger i 2005	*6,8 mrd. kr*

Husbankens låneordninger	Lån til:	Beløp
Startlån1	*6261 husstander*	*2,7 mrd. kr*
Grunnlån til oppføring	*2161 boliger*	*2,9 mrd. kr*
Oppføringslån	*5977 boliger*	*6,1 mrd. kr*
Utbedringslån	*5877 boliger*	*1,1 mrd. kr*
Barnehagelån	*8156 barnehageplasser*	*1,4 mrd. kr*

Husbankens tilskuddsordninger	Tilskudd til:	Beløp
Bostøtte	*103 637 husstander 2)*	*2055 mill. kr*
Boligtilskudd til enkeltpersoner1	*1552 husstander*	*200 mill. kr*
Tilpasningstilskudd1	*3067 husstander*	*73,5 mill. kr*
Boligtilskudd til utleieboliger	*1590 boliger*	*191 mill. kr*
Prosjekteringstilskudd	*440 boliger*	*4,7 mill. kr*
Tilskudd til tilstandsvurdering	*7536 boliger*	*2,5 mill. kr*
Kompetansetilskudd	*256 prosjekter*	*57 mil. Kr*

1) Foreløpige tall basert på kommunenes rapporteringer pr. 18.01.06
2) Disse får utbetalt bostøtte månedlig

Tabellen viser bredden i Husbankens virksomhet. Et stort antall mennesker er i direkte og indirekte kontakt med Husbanken, angående lån, tilskudd og bostøtte. For eksempel mottar over 100 000 personer bostøtte hver måned. Det stiller store krav til Husbankens møte med kundene.

gjennom fullelektroniske tjenester. Kunden vil selv kunne bestemme når de skal søke. De får tilgang til sakspapirene etter at søknaden er innsendt, og forhåndsutfylte elektroniske skjema foreligger slik at de slipper å fylle ut informasjon Husbanken allerede besitter. Samtidig vil det elektroniske skjemaet ha automatisk veiledning ved utfylling av felter.

Elektronisk innlevering av søknader gir et skifte i type arbeidsoppgaver for Husbanken og kommunene. De går fra å møte søkerne personlig til kun å være i kontakt med de søkerne som har spesielle behov. De slipper den manuelle registreringen med å legge inn skjemaer direkte fra papir inn på systemet. Det vil bli bedre kvalitet på dataene på grunn av automatisk veiledning av brukerne under utfylling. Samtidig vil de få nye oppgaver med å kontrollere at søkerne har bidratt med all nødvendig informasjon, og ikke har gjort feil som ikke kan bli oppdaget av den elektroniske kontrollen. Saksbehandlingen vil bli mer strømlinjeformet når all informasjonen kommer inn gjennom samme kanal. Dette vil igjen høyst trolig føre til besparelser man igjen kan bruke på verdiskapende oppgaver, som for eksempel flere kontroller av tilskuddene og oppfølging av misligholdte lån.

Trenden med at brukerne konsekvent ønsker seg mer enn det Husbanken og andre offentlige virksomheter kan oppfylle, kommer til å fortsette i årene framover. Husbanken har startet en offensiv for å tette gapet, og har lykkes godt hittil. Arbeidet med å modernisere kommunikasjonskanalene må imidlertid fortsette med uforminsket styrke for at Husbankens kunder og samarbeidspartnere fortsatt skal se på Husbanken som en etat i sin beste alder.

«Spillet om Tromsø» – Husbanken var der da det skjedde

Av Knut Eirik Dahl,
professor i urbanisme,
AHO Dahl & Uhre arkitekter a/s

I 1994 var befolkningsveksten i Tromsø mellom én og to prosent pr. år. Som andre byer strevde Tromsø med å posisjonere seg i et større perspektiv. Bildene av den framtidige byen som planapparatet rådde over syntes avleggs, ikke i tråd med den kunnskap aktive krefter i byen satt inne med.

I Tromsøs største industriområde, mellom bysenteret og universitetet, protesterte eiere, utviklere og lokale næringsdrivende mot at området fortsatt ble utpekt til industri i forslaget til kommunedelplan.

Blå strek arkitekter ble engasjert for å komme opp med alternative planforslag. I åtte måneder ble det foretatt en rekke analyser og diskusjoner der området mentalt og fysisk ble dekomponert. Store strukturelle endringer ble oppdaget, industrien var på vei ut og antok nye former. Gjennom utstillinger og debatter var det mulig å gi området en helt ny funksjon, ikke som industriområde, men som sammensatt område for byvekst langs sjøen.

Utgravninger i den framtidige byen

Med dette første modelleksempelet som positiv erfaring, ble «Spillet om Tromsø» vedtatt av byens kommunestyre som undersøkelsesmetode av den framtidige byen i 1995, og pågikk intenst i tre år.

Varaordføreren uttalte følgende i kommunestyresalen om spillet: «Hvis noen kan vise meg framtiden, så vil jeg da virkelig se den!» Spillets metode var å undersøke store delområder i bylandskapet gjennom åpne drøftelser med alle krefter som virket i undersøkelsesfeltet – brikken. Det var en uttalt strategi å snu opp ned på eksisterende forestillinger.

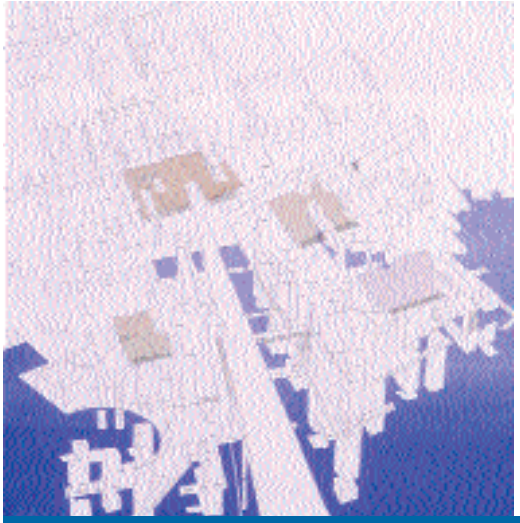
For hvert område ble det etablert undersøkelsesgrupper som grep fatt i alt de kunne komme over. Fra detaljer til overordnet struktur, og med spesiell vekt på det å diskutere og formulere forslag fritt i et langsiktig perspektiv.

Det viste seg mulig, nærmest som en forfatter tillater seg, å gå 10-15 år inn i framtiden for så å vende tilbake for å si: Dette fant vi!

Metoden krevde omfattende visualiseringer som la vekt på å være åpne for ulike fortolkninger. Samtidig var det avgjørende at det kom opp utsagn med en viss holdbarhet.

Å utpeke steder og å tildele dem ny betydning

Dypdykkene og de omfattende samtalene rundt hver brikke, eller delområde, gjorde det mulig å navngi utviklingstrekk som et forsøk på å skape felles forståelsesmodeller for byendring. Karakteren av mulige framtidige forandringer kunne navngis, som for eksempel «De Store Prosjekters Sted», bekreftet av senere utbyggingsprosjekter. Et spesielt søkelys ble satt på boligens rolle i den voksende byen.



T.v.: Brohodet i Tromsø; De Store Prosjekters Sted 1995. Brikken besøkes for tiden på nytt.
T.h.: Spillutsagn med stor holdbarhet; Manhattan Transfer 1995.
(Illustrasjoner: Dahl & Urhe arkitekter a/s)

Nye bydeler, med nye og tettere utbyggingsformer, ble utpekt og lansert.

Spillet, og undersøkelsene av delområdene, førte til en ny plan for arealene langs Tromsøysundet, som åpnet for helt nye program og utbyggingsformer. En ny felles forståelsesmodell, en strategi for Tromsøs byutvikling ble lansert.

Dialogenes by

Byplankontoret var svært aktive i spillets epoke. Eiere og utviklere var med. Forskjellige arkitekter var engasjert. Hver brikke i spillet hadde som undertittel «en svært sakte vandring». Det ble virkelig brukt tid på å åpne opp lukkede rom. Et halvt år var tidsrammen for disse «vandringene» i framtidige byrom.

Spillet utviklet et nyansert forhold til pressen. En rekke artikler i lokalavisene fulgte spillets oppdagelser og utsagn, utstillinger i flere former ble hyppig brukt. Spillet var på alles lepper og hadde til hensikt å være nettopp der.

Spillet lærte unge planleggere i kommunen å se byen som en virkelig foreteelse der framtidige utfordringer kan oppdages og utfordres. Det er nå større forståelse for at det å planlegge betyr å åpne opp, og ikke lukke framtider inne.

Husbanken var der da det skjedde

Husbankens regionkontor i Hammerfest og banken sentralt satset både kompetanse og økonomi i Spillet om Tromsø, og var aktive «spillere». Strandkanten Boligbydel ble spillets flaggskip, og er et av Miljøbyprogrammets nøkkelprosjekter.

Husbanken har fulgt dette prosjektet og vært med i prosessene fra spillets oppdagelser til pågående realisering. Spillets erfaring med Husbanken understreker betydningen av institusjonens evne til å gripe timen, til ikke å nøle med å satse mens det skjer.

Spillet har en uttalt karakter av brudd med eksisterende tenkning rundt det å forstå og å planlegge byer. Spillet om Tromsø og undertegnede ble tildelt Bolig- og byplanprisen i 2004.

Husbanken

1946 - 2006

INNHOLD

30

(Foto: Husbanken)

En pådriver og tilrettelegger

Husbanken skal legge til rette for et velfungerende boligmarked. Ny kompetanse og mangfold i markedet og i Husbanken gir nye muligheter. Samtidig må samfunnets samlede ressurser i bolig- og byggesektoren utnyttes best mulig. Hva skal Husbanken gjøre framover; mer av det samme, eller justere kursen? Fokus settes her på så vel Husbankens verktøykasse som på arbeidsmåter og rammebetingelser.

Husbanken – fra konkurrent til samarbeidspartner

Av Arne Hyttnes, adm. direktør, Sparebankforeningen i Norge

60 år etter opprettelsen av Husbanken er det grunn til å konstatere at dette instrument for myndighetenes boligpolitikk fortsatt har sin eksistensberettigelse. Ikke minst har den vellykkede satsingen på startlån vist at organisasjonen har evne til å etablere og implementere fleksible løsninger.

Husbanken ble opprettet for å formidle offentlig støtte til boligbygging og andre boligformål. Etter krigen hadde Husbanken en hovedoppgave i gjenoppbyggingsfasen av landet, ikke minst i det hardest rammede fylket, Finnmark.

Husbankens kanalisering av midler til boligbygging, der det ble satt strenge krav til kvalitet og boligstandard, har vært av stor betydning for hvordan boligmassen ser ut i dag. Bankenes rolle var å yte byggelån inntil boligene var ferdigstilt, og lånene kunne konverteres i Husbanken. Først på 1980- og 1990-tallet ble kredittmarkedet liberalisert og boligsubsidiene redusert, slik at bankene for alvor kunne engasjere seg i boligfinansiering, først av boliger omsatt i annenhåndsmarkedet og deretter i nybyggingen. Fortsatt yter imidlertid Husbanken finansiering av nybygging til gunstige rentevilkår i konkurranse med bankene.

Endelig kom dereguleringen av kredittmarkedet

I lang tid var myndighetenes kredittpolitikk en hemsko for bankenes muligheter til å delta i boligfinansieringen. Helt opp til midten av 1980-tallet var bankene underlagt strenge kredittpolitiske reguleringer, som plasseringsplikt og reservekrav som satte grenser for bankenes virksomhet. Dette finansierte indirekte statsbankenes virksomhet. Spesielt på 1970-tallet ekspanderte statsbankene på bekostning av bankene, og det ble et problem at så mye av kredittgivningen ikke skjedde til markedsmessige vilkår.

Da dereguleringen endelig kom, var ikke bankene godt nok forberedt på konsekvensene. Bankene hadde i stor grad fungert som køordnere av gode engasjementer med følgelig små muligheter for tap, og mange av bankene lot seg friste til å ekspandere for sterkt når reguleringene ble opphevet. Jappetid, konjunkturforløpet, skatteomleggingen og renteutviklingen bidro til bankkrisen som kulminerte i 1991–1992 med at de fleste storbankene måtte ha statsstøtte. Det meste av tapene var næringslivstap. En årsak til disse tapene var at tilstrammingen for husholdningenes økonomi bidro til redusert privat

Drømmen om egen bolig starter tidlig. (Foto: Husbanken)

etterspørsel og problemer for bedriftene. Men bankenes tap på husholdningene var begrenset.

Så snart bankkrisen var over, så bankene nødvendigheten av å opprette et godt fungerende kredittmarked med bankene som de sentrale aktører i å kanalisere kreditten til de mest lønnsomme prosjektene. I lys av dette så bankene med økende skepsis på statsbankenes rolle som kredittytere og forvaltere av offentlige midler. Sparebankforeningen mente at de tradisjonelle statsbankene ikke var tilstrekkelig vurdert og begrunnet ut fra den tids marked. I fokus kom spesielt myndighetenes boligpolitikk og Husbanken.

Etter Sparebankforeningens mening kunne det reises tvil om hensiktsmessigheten og den fordelingsmessige treffsikkerheten av ordningen med generell rentestøtte via statens boligbanker. Det ble i denne forbindelse pekt på at 2/3 av lånene

gikk til boliger eid av folk med vanlige inntekter, uten noen form for inntektsprøving. Foreningen foreslo derfor at slike støtteordninger burde knyttes nærmere til dem som trengte det mest. I stedet for rentestøtteordninger foreslo foreningen på sitt årsmøte høsten 1993 å bruke subsidiebeløpene til å gi kontanttilskudd til unge i etableringsfasen, altså hjelp til egenkapital – og da ikke bare til nye boliger, men også til kjøp av eldre boliger.

Etter Sparebankforeningens oppfatning var nå tiden inne for å få til en utredning om de tradisjonelle statsbankenes rolle, og dette ble fulgt opp på forskjellige måter, blant annet med anmodning til Finansdepartementet om å sette ned et ekspertutvalg. Utvalget burde kunne gi svar på hvilke behov og oppgaver som de tradisjonelle statsbankene var egnet til å løse, og hvordan oppgavene skulle løses. Etter dette ble Statsbankutvalget nedsatt høsten 1994, og det avsluttet sitt arbeid våren 1995.

Statsbankutvalget – en milepæl

Sparebankforeningen uttrykte i sitt høringssvar stor tilfredshet med Statsbankutvalgets innstilling, hvilket ikke var unaturlig siden foreningen var representert i utvalget. Det ble understreket at det var lagt et meget godt grunnlag for en helt nødvendig omlegging av statsbankenes virksomhet i det gjeldende deregulerte finansmarkedet. Det ble bedt om en rask oppfølging, ikke minst for å få en klarere rolledeling mellom private og offentlige aktører.

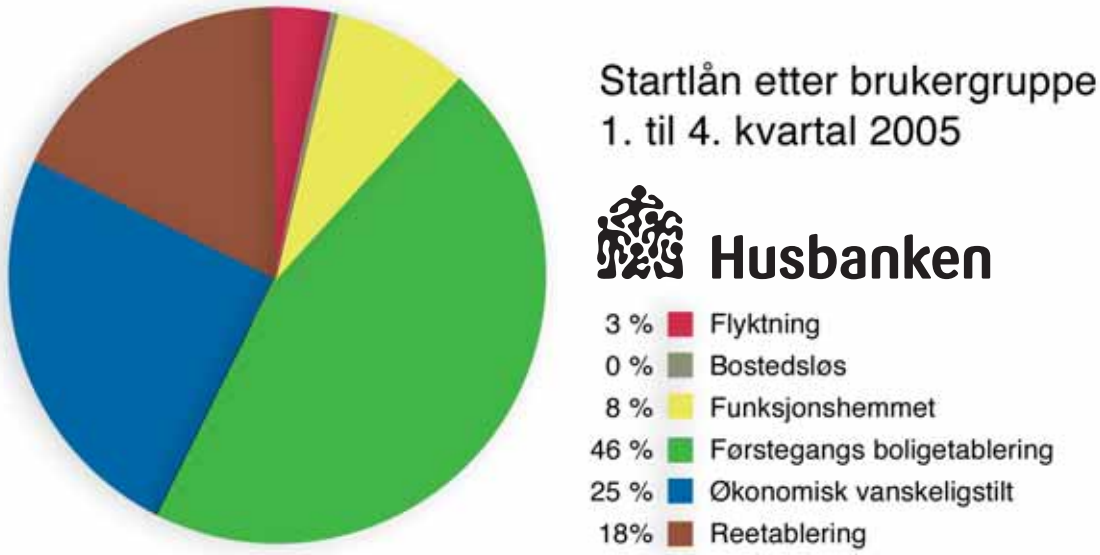
Et samlet utvalg mente at med de rammebetingelser som eksisterte, burde det private kredittmarked i Norge kunne fungere godt, og fordele kreditten på en måte som er i samsvar med det som er samfunnsøkonomisk mest lønnsomt eller ønskelig. Det kunne derfor konstateres at hovedbegrunnelsen for statsbankene i sin opprinnelige form var falt bort. På den annen side mente likevel utvalget at det på enkelte avgrensede områder kunne begrunnes å opprettholde statlig kredittyting. Spesielt gjaldt det i tilfeller hvor det var tale om såkalt «markedssvikt».

Utvalget var likevel delt i synet på Husbankens låneordninger. Flertallet, som foreningen støttet, tilrådet at Husbanken avviklet ikke-behovsprøvede låneordninger, og kun ga behovsprøvede boliglån til spesielle grupper. Utvalgets mindretall, med utvalgets leder Per Kleppe, la vekt på at de ikke-behovsprøvede oppførings- og utbedringslånene skulle gis uten subsidier, og at utlånsrenten burde settes høyt nok til å dekke kostnader til administrasjon av ordningen og tap på utlån.

Foreningen uttalte seg i sitt høringssvar meget kritisk til mindretallets tilrådning. En var kritisk både til hensiktsmessigheten av å anvende husbankrammer som virkemiddel i stabiliseringspolitikken, og til at Husbanken skulle søke å oppnå en høyere byggestandard enn kravet i byggeforskriftene. Skulle mindretallet likevel få gjennomslag, ville foreningen tilrå at Husbankens rammer ble satt betydelig ned. Husbanken finansierte anslagsvis 1/4 av alle lån til boligformål og 3/4 av nybyggingen. Foreningen tilrådet også at dersom mindretallet fikk gjennomslag, burde det etableres et fast system for rentefastsettelse av husbanklån ved en direkte automatikk mot statsobligasjonsrenten.

ESA – et mislykket framstøt

Etter omleggingen ble rentetrappen tatt bort, og renten på lån i Husbanken ble i 1997 satt til renten på statspapirer tillagt en rentemargin på 0,5 prosentpoeng. Fra forretningsbankene ble det imidlertid reist spørsmål ved om Husbankens virksomhet stred mot EØS-avtalen. Det ble pekt på at staten ikke mottok egenkapitalavkastning og heller ingen kompensasjon for å sikre Husbanken finansiering basert på statens kredittverdighet. Den norske Bankforening hevdet at den særstilling Husbanken har med hensyn til å yte «subsidierte» boliglån, således bare var akseptabel dersom finansiering gjennom Husbanken var nødvendig for at de bolig- og sosialpolitiske formål med subsidierte tiltak kunne nås. Det ble i denne forbindelse



Illustrasjon: Brødr. Fossum AS/C.B. Høgenhoff. Kilde: Husbanken

også vist til at mye talte for at det var mulig å tilby støtte til boligbyggere uten at det var knyttet vilkår til hvilken finansinstitusjon som skulle være långiver. Det burde kunne være tilstrekkelig at Husbanken hadde ansvar for distribusjon av støttebeløpene og oppfølging med sikte på at vilkårene for støtten var oppfylt. På dette grunnlag innklaget Den norske Bankforening, dels med støtte fra Sparebankforeningen, Husbankens virksomhet til overvåkningsorganet ESA, men fikk ikke medhold i påstanden om at Husbankens virksomhet stred mot EØS-avtalen.

Startlån – grobunn for samarbeid

Etter som Husbankens andel av finansieringen av boliger de siste år har blitt redusert, har banknæringens kritikk av boligpolitikken stilnet av. Spesielt har myndighetenes satsing på unge og vanskeligstilte samstemt godt med de mål Sparebankforeningen mener bør ligge til grunn for politikken. Det ble derfor meget positivt mottatt da Kommunaldepartementet sommeren 2002 tok et initiativ med sikte på å effektivisere og bedre lånemuligheten for ungdom og andre i etableringsfasen. Det ble nedsatt en arbeidsgruppe. I mandatet ble arbeidsgruppen bedt om å foreslå samarbeidsmodeller mellom bank og offentlige aktører, og i den forbindelse foreslå hvordan modellene kan innarbeides. Resultatet av prosjektet var opprettelse av en fleksibel startlånsordning til erstatning for tidligere etableringslån og kjøpslån. Startlånet ytes som hovedregel ved samfinansiering mellom bankene og kommunene, der bankene svarer for grunnfinansieringen fra 0 til 80 % av totalfinansieringen, mens kommunene svarer for toppfinansieringen. Ordningen er forutsatt å få anvendelse bare i den utstrekning låntakeren ikke kan oppnå ordinær finansiering i bank.

I Norge har så vel skattepolitikken som boligpolitikken underbygd målsettingen om at alle husholdninger skal kunne eie sin egen bolig. Dette er utfordrende, og det vil alltid være boligsøkere som faller utenfor. I lys av dette har Husbanken en viktig oppgave i å bidra til å gjøre terskelen lavere for vanskeligstilte og ungdom i etableringsfasen. Hvis Husbanken i fremtiden konsentrerer sin virksomhet om dette, vil sparebanknæringen kunne være en viktig støttespiller.

På vegne av samtlige sparebanker gratulerer jeg Husbanken med 60-års dagen!

Vi trenger en bredere boligpolitikk

Av Ralph Norberg, adm. direktør, NBBL

Stortingsperioden 2005-2009 blir boligpolitisk viktig. I løpet av disse årene vil vi få demonstrert om det foreligger reelle boligpolitiske skillelinjer av betydning i Norge. Soria Moria-erklæringens avsnitt om boligpolitikk tyder på at dagens rød-grønne koalisjon har et annet perspektiv på boligpolitikken enn hva Bondevik II-regjeringen sto for, men det gjenstår å se hva dette betyr i praktisk politikk.

Del 1: Den boligpolitiske situasjonen

Bondevik II-regjeringen skal ha ros for tydeliggjøring av sitt boligpolitiske ståsted, ikke minst gjennom en ny boligmelding. Samtidig har det boligpolitiske ordskiftet i Norge vært preget av få og svake prinsipielle oppgjør med dette ståstedet. I denne artikkelen skal NBBL forsøke å bøte noe på dette, selv om adressen for innlegget først og fremst er dagens regjering og fremtiden.

Fra investering til konsum

Den nye regjeringen skal agere i et boligpolitisk klima preget av den forrige regjeringens boligpolitiske linjeskift. Dette skiftet var et ønske om å dreie boligpolitikken vekk fra investeringsstøtte og over til konsumstøtte. Det nye har ikke bestått i at vi har fått en dreining i en slik retning – for en dreining har vi åpenbart vært vitne til over svært lang tid. Det nye lå i at Bondevik II førte linjen mye lenger ut – og at dette boligpolitiske valget ble gitt en klar og prinsipiell begrunnelse.

Husbanken som investeringsbank

Historisk har norsk boligpolitikk vært sterkt konsentrert om investeringer, om boligbyggingens omfang, sammensetning og standard. Husbankens tilblivelse og rolle har vært nært koblet til denne investeringspolitikken. Grovt kan vi si at bankens tidlige periode preges av mye økonomisk støtte (betydelige subsidier) og mange og detaljerte regler knyttet til de boligene banken finansierte. Husbankens situasjon er i dag nærmest preget av det motsatte: beskjedne økonomiske subsidier, og liberale regler. Til gjengjeld fordeler Husbanken i dag betydelig mer midler gjennom bostøtte; ca. 3/4 av all direkte økonomisk støtte til boligformål gjennom Husbanken er i dag bostøtte. De resterende 1/4 av boligsubsidiene er i det alt vesentlige midler som også kanaliseres individuelt, basert på behovsprøving mens bl.a. tilskudd til bygging av utleieboliger for ungdom har blitt redusert. I langt større grad enn i Margaret Thatchers hjemland kan det derfor konstateres at Norge har realisert hennes boligpolitiske slagord om: «Support people, not bricks».

For smal boligpolitikk

I hele den vestlige verden er den boligpolitiske virkemiddelbruken dreid fra «mur-

stein til folk». Et nærliggende spørsmål blir derfor: Er ikke dagens boligpolitikk – med hovedvekt på bostøtte – naturlig i et rikt land som Norge med svært god boligdekning?

Nei, etter vår oppfatning er ståstedet for smalt. En ensidig opptatthet av de «svakest stilte på boligmarkedet» fortrenger i for stor grad andre hensyn som også er viktige å ta i boligpolitikken. Alle boligpolitiske målsettinger kan ikke nås gjennom å kanalisere økonomisk støtte til svake grupper i samfunnet. Politikk på ulike områder må ha et bredt nedslagsfelt, og ta inn over seg ulike mål og hensyn. Boligpolitikken representerer ikke noe unntak i så måte.

Bondelia ble bygget ut av Gjøvik og Omegns Boligbyggelag i perioden 2000–2002. Halvparten av de 50 leilighetene er forbeholdt unge under 35 år, mens 18 leiligheter har livsløpsstandard. (Foto: Husbanken)

Fra kroner til ord

«Kompetanseoverføring og informasjon har erstattet tidligere dagers økonomiske gaver og strenge regler», er ett av budskapene som markedsføres som begrunnelse for den nye boligpolitikken som utøves gjennom Husbanken. Også dette blir etter vårt syn for snevert. For å sette det på spissen: Vi tror ikke viktige samfunnsmessige hensyn nås gjennom kunnskap og prat alene – heller ikke i boligpolitikken.

Dagens virkemidler gjennom Husbanken er utilstrekkelige. Et lån på tilnærmet markedsvilkår er ikke et godt nok virkemiddel for å nå viktige boligpolitiske mål, særlig ikke i et kredittmarked som svømmer over av svært gode tilbud om lån «helt opp til pipa». Dette gjelder selv om det tas hensyn til at man gjennom Husbanken også får tilgang til viktig kompetanse i tillegg til lånemidler.

Bredt tilskudd

Da de sist var i opposisjon, understreket de rød-grønne partiene at det er nødvendig å gi Husbanken flere og bedre virkemidler for å forfølge et mangfold av ulike boligpolitiske mål. Under Stortingets behandling av den forrige regjeringens boligmelding våren 2004, formulerer dagens regjeringspartier seg slik i kommunalkomiteens innstilling: «Flertallet mener at Husbanken må få større og bredere tilskudd å forvalte for å være attraktiv bidragsyter i partnerskap med kommuner og private».

Etter denne konstateringen foreslår de samme partiene økt tilskudd til en rekke formål. Hvor konkret formålene omtales, varierer, men det er grunn til å notere seg at blant annet følgende trekkes fram som aktuelle «tilskuddskandidater»: områdeplanlegging, transformasjonsprosesser, byfornyelse, bomiljø, heis og universell utforming, tiltak mot radon, utleieboliger, lavinnskuddsboliger m.m.

Rentedifferensiering?

NBBL er enig med flertallet i kommunalkomiteen at i tillegg til hjelp til de svakest stilte fanger de nevnte stikkordene det mest sentrale av boligpolitiske utfordringer. Bak ligger det viktige samfunnsmessige hensyn som myndighetene har interesse av at blir ivaretatt. Et hovedformål med slike tilskudd må være å gi økt gjennomføringskraft til de boligpolitiske målene som ligger innbakt i Husbankens lånesystem.

Husbankens lånesystem er i dag basert på en felles rentefasetting – uansett låneformål og låntakergruppe. Det er enkelt å håndtere et slikt system, men det gir lite

fleksibilitet i forhold til måloppnåelse. Til noen formål og grupper blir Husbankens rente svært gunstig, mens for andre blir Husbankens rentefordel helt marginal i forhold til alternativ finansiering i markedet. Et eksempel på det første er topplån (startlån) til førstegangsetablerere, mens for store felleslån til borettslag er Husbanken knapt konkurransedyktig. Her finner vi nok også mye av forklaringen på redusert interesse for husbankfinansiering i boligbyggelagene. Mens over 90 % av boligbyggingen i regi av boligbyggelagene ble grunnfinansiert gjennom Husbanken på midten av 1990-tallet, har denne andelen vært på drøyt 50 % de siste årene. Den reduserte attraktiviteten knyttet til Husbankens grunnlån, har således hatt en negativ innvirkning på den boligpolitiske måloppnåelsen bak Husbankens lånevirksomhet til nye boliger.

Et alternativ (eller supplement) til økte tilskudd ville være å innføre en lavere og mer differensiert rentemargin. Gjennom dette kunne banken øke slagkraften til Husbankens grunnlån, som både går til nybygging og utbedring. Differensiert rentemargin har vært et tilbakevendende tema og rettferdighetskrav for NBBL. I særlig grad har vi fremhevet at store og meget godt sikrede felleslån til borettslag bør utløse bedre rentebetingelser enn for eksempel lån til enkeltutbyggere. De rødgrønne partiene har relativt nylig varslet en «bred gjennomgang av Husbankens låneordninger som er rettet inn mot nyboligbygging». NBBL foreslår at regjeringen her vurderer dette på nytt.

Økt påvirkning

I tillegg til bedre rentefordel gjennom Husbanken, er ulike former for tilskudd de mest aktuelle økonomiske virkemidlene. I NBBL oppfatter vi det slik at de rødgrønne partiene erkjenner at vi trenger et stimulanse-/tilskuddsystem rettet mot tilbudssiden i boligmarkedet. Det formidles et bredere perspektiv på hva offentlig boligpolitikk må dreie seg om enn hva som har vært rådende de seneste årene. Overføringer til boligformål kan ikke begrenses til konsumstøtte på individnivå (bostøtte), men må også kanaliseres mot ulike sider ved de boliginvesteringene som løpende foretas, og som i våre dager trolig nærmer seg 100 milliarder kroner pr. år.

Myndigheter og politiske partier har ofte godt begrunnede ønsker og behov for å påvirke omfang, innhold og innretning på husholdningenes boliginvesteringer. I motsetning til på 1950-tallet, er det nå snakk om å forsøke å påvirke en mindre del av disse investeringene, i retninger som vi som samfunn er tjent med.

Hva de boligpolitiske myndighetene til en hver tid anser som viktigst, vil selvsagt variere. I kommunalkomiteens innstilling fra 2005 finner vi en rekke relevante stikkord for hva komiteen anser som viktige hensyn. Husbanken har et helt apparat av saksbehandlere som kan konkretisere og detaljere disse i retning av håndterbare kriterier for tilskudd. Ønsker man fra boligpolitisk hold å påvirke mer, har man altså fortsatt et intakt husbankapparat å spille på. Men økte ambisjoner vil etter vårt syn kreve både nye instrumenter og noteark for bankens ansatte.

Korreksjoner og risiko

Erfaring tilsier at markedene for nye boliger trenger korreksjoner og stimulanser som påvirker byggherrene til å tenke mer langsiktig og samfunnsmessig enn hva som gjøres uten slik påvirkning. Boligbygging representerer store verdier og investeringer. Det er ikke nødvendigvis et fullt sammenfall mellom de kvaliteter som på kort sikt gir selgeren et salgbart produkt i et marked, og de kvaliteter som det over tid er ønskelig at boligene har. Boliger og bygninger har lang leve- og driftstid, og det er derfor viktig at helhetlige planer og langsiktige vurderinger av behov er med i investeringsbildet. Og det er nettopp her lokale myndigheter må komme inn, ikke minst i et samspill med Husbanken.

Boligbyggelagene har som andre utbyggere ansvar for prosjekter med høy økonomisk risiko. Det er ikke alltid like lett å

legge vekt på viktige hensyn som tilgjengelighet, lavenergi og områdetilpasning. Dette er kvaliteter som ofte vil gi økte investeringskostnader, mens driftskostnadene blir lavere. Men det er slett ikke sikkert at markedet setter tilstrekkelig pris på dette økonomiske «bytteforholdet», og det avgjørende for boligbyggelagene som utbyggere er å sikre seg at boligene lar seg selge til en pris som dekker kostnadene.

Uten definerte funksjonskrav og økonomiske insentiver har NBBL vanskelig for å se hvordan boligpolitiske myndigheter skal makte å få gjennomslag for viktige samfunnsmessige hensyn. På den annen side behøver ikke disse insentivene være av noe enormt økonomisk omfang for at de skal kunne gi betydelige positive effekter.

Fra rentestøtte til tilskudd

Da rentestøttesystemet gjennom Husbanken ble avskaffet på midten av 1990-tallet, var det en viktig politisk forutsetning at en vesentlig andel av de innsparte rentesubsidiene skulle beholdes og videreføres som tilskuddsmidler og kanaliseres mer direkte mot definerte, boligpolitiske mål.

Etter grundige overveielser for nå over ti år siden, ga NBBL sin støtte til denne nokså grunnleggende boligpolitiske reformen. NBBL måtte tåle en del kritikk for dette standpunktet – blant annet fra to av de politiske partiene som i dag sitter i regjering. Siden er det mange regjeringer – med ulik politisk farge – som har hatt ansvar for en gradvis underminering av den helt sentrale forutsetningen om opprettholdelse av vesentlige målrettede tilskudd gjennom Husbanken. Det Erna Solberg som boligminister først og fremst gjorde i sin regjeringstid, var å fortsette å kutte tilskudd til alt annet enn «verdig trengende». I den «siste» nedkuttingsfasen skjedde dette imidlertid til betydelige protester fra en nokså samlet boligpolitisk opposisjon.

Soria Moria og kommunene

Den rød-grønne opposisjonen er nå i posisjon, og de har formulert en felles boligpolitisk plattform i Soria Moria-erklæringen. Hvis regjeringen tar sitt eget grunnlagsdokument på alvor, må de etter NBBLs oppfatning på en eller annen måte reetablere «bredere boligtilskudd» – for å bruke deres egen betegnelse. Disse tilskuddene må settes inn på en måte som øker måloppnåelsen i boligpolitikken, slik disse er trukket opp i Soria-Moria erklæringen.

«Primært må morgendagens boligpolitikk defineres og finne sine løsninger lokalt. At mange kommuner ikke prioriterer det boligpolitiske arbeidet høyt nok er derfor en vesentlig utfordring». NBBL er enige i dette sitatet fra det statlige boligutvalget. Det er også viktig å notere seg at utvalget skisserte en rekke tiltak for å øke det kommunale engasjementet i boligpolitikken, også tilskuddmidler til kommunene. Så godt som ingenting av dette er fulgt opp i praktisk politikk. I Boligutvalgets innstilling (NOU 2002:2) finner derfor den rød-grønne regjeringen flere gode, men ubrukte ideer til vitalisering av boligpolitikken som den avgåtte Bondevik II-regjeringen lot ligge.

Tilstandsvurdering

Tilskudd kan brukes til mange formål i boligpolitikken. Vi vil benytte anledningen til å trekke fram en ordning som nærmest utgjør en økonomisk bagatell, men som vi likevel vil hevde har spilt en betydningsfull rolle. Ordningen går under betegnelsen «tilskudd til tilstandsvurdering». Små tilskuddsbeløp til borettslag og sameier har utløst betydelige private investeringer i opprusting og fornyelse av boligmassen, blant annet på Romsås i Oslo.

Ordningen med støtte til tilstandsvurderinger er en del av forklaringen på hvorfor Norge trolig har verdens best vedlikeholdte blokk- og rekkehusbebyggelse. Dette arbeidet bør videreføres, og vi konstaterer med tilfredshet at regjeringen har markert at de nettopp ønsker dette. Pr. i dag ligger imidlertid denne ordningen innbakt i det boligsosiale tilskuddssystemet,

og må konkurrere om midler som skal gå til svært svake grupper på boligmarkedet. Dette blir feil, og det er en oppgave å få ordningen med tilstandsvurdering over i et bredere definert tilskuddsystem rettet mot boliginvesteringer.

To tilskuddssystemer

Vi trenger to ulike tilskuddsystem. Det ene bør være rettet mot individer med svak økonomi og sviktende evne til å etablere seg i det ordinære boligmarkedet. Det eksisterer bred boligpolitisk enighet om nødvendigheten av et slikt system , hvor bostøtte utgjør det viktigste enkeltelementet.

I tillegg– og her er den politiske enigheten mindre – mener NBBL at vi trenger et system rettet mot investeringer i nye og eldre boliger. Dette bør være et system som skal ivareta hensyn som vi rent stikkordsmessig har berørt ovenfor. Vi tror det er viktig å holde disse systemene fra hverandre. Norsk boligpolitikk har lange tradisjoner i å skulle slå all verdens fluer i én smekk, med det samme virkemidlet. Erfaring tilsier at dette både er vanskelig å få til og at det reduserer innsikten i hvilke problemer man er ute etter å løse. NBBL tror moderne boligpolitikk vil ha godt av mer ryddighet og nøkternhet rundt hva man ønsker å få til med hvilke virkemidler. En opprydding i systemet for boligtilskudd i den retning vi her har antydet, vil etter vårt syn være et bidrag til dette.

Framtidens boligpreferanser

I 2005 gjennomførte Norsk Institutt for by- og regionforskning (NIBR) et forskningsprosjekt (med støtte fra Husbanken) om boligønsker blant generasjonen 50+ i Asker kommune. Konklusjoner fra prosjektet illustrer godt noen av de utfordringer bygge- og boligmarkedet står foran. Eldre mennesker ønsker i utstrakt grad å flytte fra sine eneboliger og over i mer lettstelte boliger -– med alt på ett plan. Men de er mer kresne enn som så: Boligene bør være utstyrt med heis og helst være sentralt plassert i forhold til kommunikasjoner og service. Tilgjengelighet er et nøkkelord – så vel innenfor som utenfor bygget. Hovedproblemet er imidlertid dette: Slike boliger finnes det rett og slett ikke mange av – særlig ikke til overkommelige priser.

Markedet

De som har størst tro på markedet, vil trolig mene at dersom det er interesse og betalingsvilje for denne typen boliger, så vil også markedet sørge for et økt tilbud. I NBBL mener vi imidlertid at det er nødvendig med et offentlig engasjement fra stat og kommuner i tillegg. Markedet vil ikke alene frambringe til rett tidspunkt et tilstrekkelig antall slike boliger med nødvendige kvaliteter. Dessuten har vi en fordelingsmessig dimensjon: Markedet vil fungere rimelig godt for grupper med høy betalingsevne, men ikke for de med lave og midlere inntekter

Ikke bare nytt

Men det som er vel så viktig: Nybygging utgjør bare et lite supplement til den totale boligmassen pr. år og vil ikke alene kunne løse hele denne utfordringen. Ombygging og fornyelse av eksisterende bebyggelse vil være påkrevd – ikke minst av boliger som har en «tilgjengelig plassering» i kommunen. Tilpasning og oppgradering av denne bygningsmassen er såpass kompliserte og kostbare prosesser at det offentlige må være delaktig i et samarbeid for å få til løsninger. Dette er stort sett blokker organisert i sameier og borettslag, hvor styrene består av beboere som skal utøve sitt verv på fritiden. Det å få disse styrene til å gå inn i kompliserte beslutningsprosesser rundt leilighetstilpasninger, heisinstallasjoner, bedre tilgjengelighet på utearealer og nye parkeringsløsninger er meget krevende. Hvis storsamfunn og lokalsamfunn allikevel er interessert i at disse beboersammenslutningene skal investere i denne typen forbedringer, kommer man ikke utenom at de trenger hjelp og bistand.

Heiser

Heiser i nybygg kan trolig i stor grad overlates til byggeregler og markedsmekanismer. Kjøpere av nye boliger har i stor utstrekning både betalingsvilje og -evne for heiser. Dette er neppe situasjonen i forhold til eldre boliger. Derfor er det en god og nødvendig idé å installere heiser i eldre bygg. NBBL har erfaring for at relativt beskjedne tilskudd til å installere heis i eldre bygg kan utløse lokale initiativ og skape betydelige ringvirkninger. En studiereise til Hamar og omegn boligbyggelag bør være tilstrekkelig til å overbevise de fleste.

Kinderegg+

Boliganalysen fra Asker dreier seg om framtidsrettet bolig- og lokalsamfunnsutvikling. Forsker Ivar Brevik har påpekt at vi potensielt står overfor en samfunnsmessig «kinderegg»-løsning (tre goder på en gang): Den eldre befolkning flytter inn i (mindre) boliger med god tilgjengelighet, eneboliger blir frigjort for yngre barnefamilier, og kommunene kan spare penger i pleie- og omsorgsbudsjettene. Et fjerde viktig moment er at økt tilbud av boliger i forbindelse med eksisterende kommunikasjons- og servicefunksjoner vil kunne gi store miljø- og ressursgevinster, i tråd med opptrukne nasjonale og internasjonale mål. Et femte positivt element er at fornyelse og modernisering av eldre konsentrert bebyggelse også kan bidra til et mer variert og mindre segregert boligmarked og samfunn.

Prioriteringer

Moderne boligpolitikk bør også handle om hvordan vi skal få til boligløsninger og boligområder som tilfredsstiller langsiktige mål for velferd, omsorg og miljø. Den forrige regjeringen gjorde boligtiltak for vanskeligstilte til hovedsak; med bostøtte til eldre og startlån til unge som sine viktigste konkrete boligpolitiske satsinger. Dette er satsinger som NBBL støtter. Men som vi har påpekt foran – i boligsektoren har vi samtidig utfordringer av mer generell karakter som ikke bare må gis oppmerksomhet gjennom ord, men også gjennom økonomiske midler.

Det gode bo- og nærmiljø

I de fleste andre europeiske land er kampen mot segregasjon en hovedutfordring i boligpolitikken. At vi i Norge så langt har sluppet å sette dette temaet høyt på den politiske dagsorden, er et kvalitetsstempel for norsk boligsektor – og norske lokalsamfunn. Men vi bør ikke slå oss til ro med dette. Skal vi fortsatt ha gode bomiljøer, må vi erkjenne at det kreves et framtidsrettet moderniserings- og utviklingsarbeid. Husbanken bør ha en helt sentral og framskutt rolle i dette arbeidet.

Samarbeidsflater

Det er grunn til å bekymre seg for fraværet av investeringer som sikrer gode og bærekraftige bo- og nærmiljøer på lang sikt. Arbeidet med dette må derfor etter NBBLs oppfatning ses som en samarbeidsoppgave mellom private og offentlige interesser. Ikke minst bør lokale boligbyggelag og norske kommuner finne mange felt og konkrete oppgaver å samarbeide om innenfor et felles mål om gode boområder. Investeringer fra lokalt næringsliv bør også trekkes med inn i en fornyelsesstrategi for utvalgte områder.

Skal det bli fart og retning på denne typen samarbeid, forutsetter det en statlig boligpolitikk som stimulerer et slikt samarbeid. Det trengs en moderne Husbank som disponerer tilstrekkelig med økonomiske muskler og kompetanse til at vi både får mer samarbeid og økte investeringer. Vårt håp er at den nye regjeringen ikke bare deler våre visjoner rundt dette, men at den også er villig til å sette inn nødvendige økonomiske ressurser.

Hvis så skjer, kan Husbanken se fram til nye spennende 60 år.

Husbanken – nye utfordringer for de neste 60 år

Av Martin Mæland, konsernsjef, OBOS

Etter den andre verdenskrigen tok Norge et annet strategisk grep om boligpolitikken enn de andre europeiske landene. I Arbeiderpartiets og regjerings program stod det at «alle skal ha rett til å eie sin egen bolig, alene eller i fellesskap med andre». Denne programformuleringen har vært bærebjelken for Husbankens arbeid.

I Norge satset vi sterkt på at folk skulle eie sin egen bolig. I våre naboland og i mesteparten av Europa var logikken en annen. Der mente de at folk flest var så fattige at de ikke hadde mulighet til å eie sin egen bolig. Derfor måtte det offentlige satse massivt på bygging av utleieboliger.

Husbanken som motkonjunkturbank

Husbanken oppstod som et statlig virkemiddel for å sikre vanlige folk muligheten for finansiering av egen bolig. I en tid med stor knapphet på kapital, sørget staten gjennom Husbanken for å finansiere alle vanlige boliger, og «husbankboliger» er blitt en hedersbetegnelse på gode og nøkterne eneboliger og borettslagsboliger som er bygget i etterkrigstiden.

I de store byene i Norge var triumviratet som bestod av staten ved Husbanken, kommunene og boligkooperasjonen en meget effektiv samarbeidskonstellasjon, som sørget for at det ble bygget mange hundre tusen boliger raskt, effektivt og rimelig.

Etter krigen var det nesten utenkelig at OBOS skulle bygge boliger som ikke var finansiert av Husbanken. Dersom boliger fra tid til annen ble for dyre til at de kunne finansieres av Husbanken, skapte dette store problemer både med å skaffe annen finansiering og med å finne egnet organisasjonsform for boligene (eierseksjonsleiligheter kom ikke før i 1984).

Fra midten av 1980-årene ble kredittmarkedet i Norge avregulert. Fra da av kunne boligutbyggere skaffe finansiering i private kredittinstitusjoner. Som kjent førte frislippet i kredittmarkedet til at hele eiendomsmarkedet kollapset ved inngangen til 1990-årene. Bunnen ble nådd i 1993. Da var boligprisene halvert fra 1988. I denne perioden var de private bankene og kredittinstitusjonene livredde for å gi boliglån. Dersom vi ikke hadde hatt Husbanken som en aktiv og vital medspiller med boligbransjen i disse årene, ville antagelig nesten alle boligbyggere gått konkurs. En god del av de gamle boligentreprenørene gikk allikevel konkurs eller overlevde takket være kraftig gjeldssanering fra DnC/DnB og Kreditkassen, som i sin tur ble reddet av staten. Men uten Husbanken ville situasjonen ha vært kritisk for hele bransjen.

Flyfoto over Oppsal, en av Oslos østlige drabantbyer, bygd ut i 1950- og 60-årene. (Foto: OBOS)

Boligmarkedet er nå om dagen på et «all-time-high» nivå. Vi har ingen garanti for at dette vil vedvare. Vi får imidlertid håpe at vi slipper slike tilstander i markedet som dem vi hadde ved inngangen til 1990-årene. Vår erfaring er imidlertid at det i vanskelige tider kan bli knapphet på kapital. Husbanken har hittil hatt sine rammer uavhengig av konjunkturene, og har etter hva jeg erfarer, ikke fått redusert sine rammer i dårlige tider.

Etter mitt syn bør Husbanken som offentlig finansieringsinstitusjon i første rekke søke å være noe annet enn det private finansinstitusjoner er. Gjennom langsiktig planlegging bør man etablere de rette strukturer for å kunne være en motkonjunkturbank som sørger for å holde boligbyggingen i gang, i hvert fall på et visst nivå, i tider når det private kapitalmarkedet tørker ut.

Vår erfaring i OBOS er at det private kapitalmarkedet i økonomisk gode tider i minst like stor grad som Husbanken er i stand til å tilby gunstig, balansert og langsiktig finansiering av boligutbygging. I økonomiske nedgangsperioder er imidlertid Husbanken i stand til å gjøre andre risikovurderinger og har tilgang til annen kapital enn det det private kapitalmarkedet har.

For øvrig skjer det nå mye i kredittmarkedet som Husbanken bør følge med i. Private banker tilbyr lån med vesentlig lengre nedbetalingstid enn før, og med avdragsfrie perioder på flere tiår.

Husbanken som toppfinansieringsbank

En hovedutfordring for mange førstegangsetablerere i boligmarkedet i dag er å skaffe tilstrekkelig egenkapital eller tilleggssikkerhet for å kunne oppnå lån i de private finansinstitusjonene. For dem som ikke har vesentlig oppsparte midler eller foreldre som kan stille den nødvendige sikkerhet, blir det derfor vanskelig å skaffe full finansiering av boligkjøpet. Disse er avhengig av en god ordning for toppfinansiering av lån.

Husbanken tilbyr i dag både toppfinansiering og fullfinansiering gjennom startlånsordningen. Startlånsordningen administreres av kommunene med betydelig grad av lokal frihet. Det ligger inne som en sentral føring i forbindelse med startlånsordningen at kommunene og bankene skal samarbeide om en felles finansieringspakke der kommunene skal ta topprisikoen.

Det er meget positivt at flere kommuner nå innser at man må akseptere lavere sikkerhet for å kunne tilby fleksible låneordninger i samarbeid med private kredittinstitusjoner og ikke stiller krav om egenkapital.

Det offentlige bør i sitt engasjement i boligpolitikken ha som overordnet målsetning å legge til rette for at også personer med noe svakere økonomiske forutsetninger kan skaffe seg egen bolig. En viktig del av dette arbeidet må være å yte lån der det private markedet svikter eller ikke

Husbanken

OIKOS NOMOS

Dette er navnet på et utviklingsprosjekt innen miljø/energi som støttes av Husbanken. Det skal gi svar på hvordan bærekraftige boliger kan bygges uten at bokostnadene øker. Prosjektet gjennomføres av Byggforsk i samarbeid med OBOS, Selvaagbygg og Siemens/ORAS.

Hovedmålet er å utvikle energi- og miljøeffektive byboliger egnet for bygging i stor skala, hvor man tar hensyn til samfunnets og markedets krav og ønsker om komfort, standard og pris. Prosjektet skal integrere sosiale, energi- og miljømessige og økonomiske aspekter i bærekraftig utvikling. Redusert energi- og effektbehov er viktige målsettinger.

innenfor privatøkonomiske rammer har anledning til å ta den fulle risiko. Jeg oppfatter dette som å være i tråd med den politiske vilje som er signalisert av skiftende regjeringer.

Jeg er av den oppfatning at Husbanken i fremtiden bør innta en enda mer fremtredende rolle som toppfinansieringsinstitusjon, og som hovedregel akseptere prioritet etter private hovedlångivere ved finansiering av boligkjøp. Videre bør det ikke stilles krav om egenkapital fra kjøpernes side. Det offentlige bør dersom øvrige betingelser er oppfylt, blant annet i forhold til betjeningsevne og total gjeldsgrad i husholdningen, kunne akseptere å bære den største risikoen for eventuelt mislighold og prisfall i markedet. Dette for å gjøre inngangsbilletten til boligmarkedet enklere for førstegangsetablerere.

En evalueringsrapport fra Econ viser at flere kommuner ønsker at staten ved Husbanken tar en større del av risikoen for tap enn det dagens ordning legger opp til. Jeg mener det er åpenbart at staten gjennom Husbanken har bedre økonomisk mulighet for å bære et økonomisk tap knyttet til slike startlån enn kommunene, og støtter derfor tanken om at Husbanken må ta en større del av tapsrisikoen. Dette er spesielt viktig med tanke på å være også en motkonjunkturbank i eventuelle nedgangstider der frykt for boligkrakk kan medføre redusert innlån fra kommunenes side og dermed reduserte rammer for startlån.

Etter mitt skjønn bør også Husbanken i tråd med Econs anbefaling foreta en evaluering og kvalitetssikring av lokale retninglinjer slik at man påser at disse er i tråd med Husbankens overordnede målsetninger om å kunne tilby toppfinansiering til flere låntakere.

Husbanken må ikke være prisdrivende, men bidra til rimeligere boliger

Tradisjonelt har Husbanken vært meget fokusert på å bidra til å gjennomføre boligbyggingen på en mest mulig kostnadseffektiv måte slik at boligene kunne bli rimelige og tilgjengelige for folk flest. Derfor ble det satt strenge krav til nøktern standard og valg av løsninger som ikke var prisdrivende.

Den siste tiden har vi sett tendenser til at Husbanken har tiltatt seg en noe annen rolle, med stadig økende fokus på såkalte «bokvaliteter», herunder prinsippet om universell utforming. Intensjonene er nok de aller beste, men det kan til tider synes som om de gamle maksimer om lavere byggekostnader og dermed rimeligere boliger er kommet noe i bakgrunnen, og at Husbankens praksis kan oppfattes som å være prisdrivende.

Jeg frykter at Husbanken ved å stille for strenge krav til blant annet universell utforming og andre kvalitetskrav vil bidra til at kostnadene ved boligbygging, og dermed også prisene ut til forbrukerne, vil stige. Det er også grunn til å frykte at de løpende driftsutgiftene ved boligen vil øke for boligkjøperne som følge av pålagte kvalitetskrav (flere vannskader ved terskelløse bad og balkonger, dyre heisløs-

ninger i 2–3 etasjes hus). Slike holdninger gjør ikke Husbanken attraktiv som samarbeidspartner, og heller ikke konkurransedyktig, i et kredittmarked der det er lett å få lån med til dels bedre samlede vilkår enn det Husbanken for tiden kan tilby.

Husbanken bør i stedet innta førersetet i statens arbeid med å se på mulighetene for å redusere byggekostnadene, og de bør utvikle kvalitetsparametre ut fra dette. Samtidig må man i samarbeid med byggebransjen se på nye metoder som kan vise seg å være økonomisk lønnsomme i et langsiktig perspektiv der man ser byggekostnad opp mot driftskostnader etter ferdigstillelse.

Husbanken kan også gjennom sin store kompetanse på boligsektoren bidra med viktige innspill i det tverrfaglige arbeidet i offentlig regi når man skal utforme ny lovgivning med tilhørende forskriftsverk. Det er på gang revisjoner av plan- og bygningsloven basert på innstillinger fra Planlovutvalget og Bygningslovutvalget, der det p.t. ligger flere kostnadsdrivende elementer inne.

Husbanken som aktiv medhjelper i byutvikling og byfornyelse

Husbanken har tradisjonelt spilt en meget viktig rolle i finansiering av helt nødvendig byfornyelse i de større byene. Gjennom et spleiselag mellom Husbanken og kommunene er det investert flere hundre millioner kroner i opprustning og rehabilitering av slitne bygårder, slik at gamle byfornyelsesområder i våre tre største byer i dag fremstår blant de mest attraktive boområdene. I tillegg til både bedre og tryggere boliger for folk flest, er bomiljøene blitt kraftig forbedret.

Uten Husbankens medvirkning ville for eksempel Grünerløkka neppe ha vært et så populært boligområde som det nå er. Grünerløkka har i dag et levende byliv, og har opplevd en økning i boligstandard og verdien på boliger eiet av vanlige folk. Også måleresultatene på sosioøkonomiske indikatorer er vesentlig forbedret.

Et mindre kjent eksempel på slik vellykket byfornyelse er Romsås bydel i

Pilestredet Park, sentrale byboliger i Oslo i regi av OBOS .
(Foto: Marianne Otterdahl-Jensen)

Oslo, som på slutten av 1980-årene og begynnelsen av 1990-årene var inne i en alvorlig nedadgående spiral med hensyn til bomiljøet, både i forhold til fysisk standard og den sosiale sammensetningen i bydelen, med tilhørende levekårsutfordringer knyttet til arbeidsledighet, høy andel ikke-vestlige innvandrere med integreringsutfordringer, sosial uro, kriminalitet m.v. Her gikk borettslagene på Romsås fra midten av 1990-årene sammen med Husbanken og OBOS om en gedigen satsing på opprustning av boligmiljøene, der Husbanken gav både lån og boligtilskudd til borettslagene i forbindelse med opprustningen. Dette har ført til at bomiljøet på Romsås i dag er sterkt forbedret, og en negativ sosial trend er i ferd med å snus selv om det fortsatt gjenstår store utfordringer. Med tanke på de mer ghettoliknende tilstander vi ser i vårt naboland Sverige, eksempelvis i bydelen Rinkeby i Stockholm, fremstår Romsås i dag som et høyverdig boligområde som følge av denne innsatsen.

Jeg er av den oppfatning at Husbanken også i fremtiden må kunne innta en slik rolle og bidra til byfornyelse og sosial utjevning. Spesielt i bydeler med høy innvandrerandel der mange ofte har dårlige økonomiske forutsetninger for å gjøre investeringer på egen hånd i boligopprustning, er det viktig at staten via Husbanken bidrar aktivt. Alle erfaringer viser at opprustning av det fysiske miljøet også fører til bedre sosial mobilitet for beboerne, reduserte sosiale problemer i boområdene og lavere kriminalitet. En større innsats fra Husbanken på dette området vil derfor også bidra til å oppfylle overordnede integreringspolitiske målsetninger.

Nødvendig og viktig politisk verktøy

Av Per Jæger, adm. direktør,
Boligprodusentenes Forening

I år runder Den norske stats husbank 60 år. Etter statlige regler er det bare sju år igjen til pensjonsalderen. Om man ønsker det, kan man rett nok stå til fylte 70. Men da er det slutt. Så også for Husbanken?

I dag bor så og si alle. Tidvis meget godt. Med Oljefondet i spissen er ikke penger det altoverskyggende problemet for folk flest, og låneviljen er stor. Offentlige sikkerhetsnett og forholdsvis stabile tider – og fremtidsutsikter – gjør at folk ikke anser det for spesielt stor risiko å satse.

Det er da også hevdet at Husbanken bør gå av før tiden.

Én ytterst sentral detalj synes imidlertid da å være glemt: Banker og finans- og kreditinstitusjoner har som formål å tjene penger. Husbankens oppgave er å få bygget boliger innenfor politiske og faglige rammer, med full respekt for de økonomiske vilkårene Stortinget og regjeringen gir.

I praksis betyr det at Husbanken som det politiske verktøyet den egentlig er, bør kunne ha åpenbare roller å spille for boligreisningen som sådan. Nå som før.

Viktig med politisk redskap

Fra boligprodusentenes side er det viktig å ha et politisk redskap i sektoren. Som et supplement til den vanlige bank- og finansvirksomheten. Gjerne et nisjeprodukt, om man vil. Vi mener det vil ha store skadevirkninger både for folk og land om man tar i bruk de statlige reglene for pensjonsavgang når det gjelder Husbanken. Tvert imot er det noen viktige roller som bare Husbanken kan ta, fordi disse ligger utenfor en vanlig banks snevre interesse som långiver.

Etter som enhver bransje er seg selv nærmest, er det naturlig å ta utgangspunkt i hva Husbanken kan gjøre for boligprodusentene. Det vil alltid være behov for å reise boliger, så vel for spesielle grupper som for den allmenne boligetterspørsel. I tillegg vil det være vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Og etter som tidene gjerne svinger, er det viktig for en boligprodusent å ha stabile rammevilkår og kontinuerlig sysselsetting. Det gjelder utnyttelse av den maskinelle kapasitet, det gjelder arbeidsstokken og gode samarbeidsrelasjoner som skaper effektive team. Brå svingninger, der det noen år er relativt lite å ta seg til, mens det så plutselig kommer en brå kapasitetsetterspørsel, er ødeleggende for både kvalitet og produktivitet.

Motkonjunkturbank

Husbanken kan med andre ord være en *motkonjunkturbank*. Det stiller visse krav til de politiske myndigheter, ikke minst å sette banken i stand til å finansiere 8.000–10.000 boliger årlig. Såpass er nødvendig, spesielt fordi det kreves en viss kapasitet av institusjonen dersom den skal fylle rollen som en ren boligbank. Et annet forhold er behovet for innretning av ban-

kens virksomhet. Bransjen kjenner til enhver tid krav og behov i markedet, og sine egne forutsetninger for å lykkes i dette markedet. Her passer banken inn som en aktiv medspiller.

Samspill mellom boligbanken og bransjen er faktisk en forutsetning for å nå politiske mål og utvikle løsninger som tilfredsstiller etterspørselen. Bransjen er operatørene og produktutviklerne, Husbanken prioriterer retning ved sine ordninger. I svært mange år har det vært en god dialog mellom de to, slik at fremtidsønsket ikke dreier seg om noen ny kurs – mer om utvikling og forsterkning. Bransjen vil selv sette alle kluter til for å få til et mest mulig gjensidig, givende samspill. Og for å kaste inn et ønskemål fra bransjen i samme åndedrag: *Tidligere konvertering av husbanklån.* Det vil ytterligere bidra til å effektivisere og gjøre bankens rolle mer fleksibel.

Legge forholdene til rette

Er det så den samme Husbanken som bransjen skal samspille med i fremtiden, som vi møter i dag? På mange måter er det nok det, men det er rimelig at banken strekker seg og legger flere nye alen til sin vekst. Oppegående 60-åringer av i dag gjør nemlig det! Grunnleggende er det selvsagt å befeste posisjonen som den banken som er best på bolig. Det har først og fremst med kompetanse å gjøre, men også med evnen til å trekke ut det aller, aller beste av kompetansemiljøene den samspiller med: myndighetene, bransjen og boligbrukerne.

Vi har påpekt at Husbanken ikke minst er et politisk verktøy, og at verktøyet må benyttes for å nå satte mål. I de siste årene er livsløpsboliger, lavenergiboliger, miljøhensyn og energibruk stikkord som illustrerer viktige trender i forbrukermarkedet. Eksemplene kan forfleres. Om banken alene støtter seg til eksisterende regelverk i sin lånepolitikk, kommer man raskt i utakt med markedsetterspørselen. Og det fins neppe mange boligprodusenter som begir seg ut på produktutvikling med all risiko på egen kjøl. De som satser på slikt, gjør det allefall i liten målestokk. Det er her banken kan og må fortsette å utfordre boligbransjen.

Samarbeid mellom Husbanken og byggenæringen er en forutsetning for å nå de boligpolitiske målene. (Foto: Husbanken)

Omsette ny viten i praksis

Å følge med i tiden har også en annen dimensjon. Den handler om nivå og standard i boligene og utbygging av disse. Da tenker vi ikke så mye på at boligene nødvendigvis bør bli større og større (kanskje snarere tvert i mot?), men at kvaliteten er jevnt økende – og at bestrebelsene etter best mulige materialer, konstruksjoner og metoder er et slags perpetuum mobile.

Igjen er det snakk om samvirke med markedsaktører dels for å følge med, dels for å utfordre. Sistnevnte forutsetter at det fins vilje i og muligheter for institusjonen til å gjøre nettopp det. Selve etterretningen, eller jakten på ny kunnskap, har på sin side mer med systemets og medarbeidernes faglige nysgjerrighet og med hva som er meritterende å gjøre. Det er å omsette ny viten i praksis som krever at de som har dette politiske verktøyet til disposisjon, følger opp.

I forlengelsen av dette møter vi teknologien. Her skal vi vokte oss vel for å tegne noe framtidsbilde, men legge desto mer vekt på nødvendigheten av å følge

med, finne løsninger og funksjonalitet – og sette nyvinningene ut i praksis. Det gjelder teknologi i boligene (energiforsyning, energistyring, energibehov, universell utforming osv.), og det gjelder teknologi i planlegging og prosjektering av boliger.

ByggSøk

ByggSøk er et viktig stikkord her. Elektronisk samhandling med bransjen et annet. Mye av informasjon til bruk i prosjektering og planlegging brukes av flere, og muligheten til å hente informasjonen på ulike stadier og nivåer med hjelp av teknologien representerer en forenkling av byggeprosessen. Antakeligvis er vi bare framme ved begynnelsen av mulighetene på dette området. Vi regner med at Husbanken allerede har et punkt høyt oppe på sin prioriteringsliste som handler om å utvikle, tilpasse og ta i bruk moderne teknologi, ikke minst elektroniske verktøy, til bruk i en effektivisert byggeprosess, og at utlånsfunksjonen integreres i dette utviklingsarbeidet. Vi kan knapt tenke oss en mer sentral forsknings- og utviklingsoppgave for boligproduksjonen enn å få til en effektiv form for deling av informasjon i hele byggekjeden – fra idé gjennom planlegging til prosjektering, godkjennelse til ferdigstillelse.

Plandirektorat?

Men, sier du, hva med boligplanleggingen? Den må jo bety mye? Her virker det jo som om boligbanken ikke er med. Det er riktig nok. Her i landet har vi valgt en deling mellom bygging og utforming av boliger på den ene siden og planlegging av arealer for boligbygging på den annen. Skillet er også nedfelt rent institusjonelt. Planer og godkjenning av disse er et domene der fylkesmennene og Miljøverndepartementet står sentralt. Her er fagmiljøene. Dette er felles for all arealplanlegging og regulering av arealbruk. Bygging av veier, skoler og boliger på de valgte arealene er det derimot andre som skal håndtere og regulere. For boligsektorens vedkommende kommer Kommunal- og regionaldepartementet her inn i bildet.

Spørsmålet er om det er tid og behov for en reorganisering – en samling av alt som har med planlegging og reising av boliger. Det fins en rekke boligfaglige argumenter for nettopp det. I så fall ligger det naturlig an for at Husbanken utvikles til å bli kjernen i denne samlingen, som selvfølgelig må få sin institusjonelle ramme. Det kan tenkes at et «plandirektorat» kan være et aktuelt prosjekt. I boligbransjen er vi av den oppfatning at dette bør vurderes nærmere.

Husbanken har en bred kontaktflate til kommunene. Så vel i Husbanken som i den enkelte kommune sitter det fagkompetanse knyttet til planutvikling. Bygningsutvalgets posisjon i kommunene er tradisjonelt sett sterk, selv om navnet mange steder er byttet ut med noe med «teknisk». Kommuneplan og reguleringsplaner er viktige redskaper, som krever lokal kompetanse. Husbanken har planfaglig kompetanse å tilføre, og vi ser for oss at det her er synergier å vinne på en samordning. Plandirektoratet bør fortrinnsvis sortere under boligdepartementet, altså dagens Kommunal- og regionaldepartement.

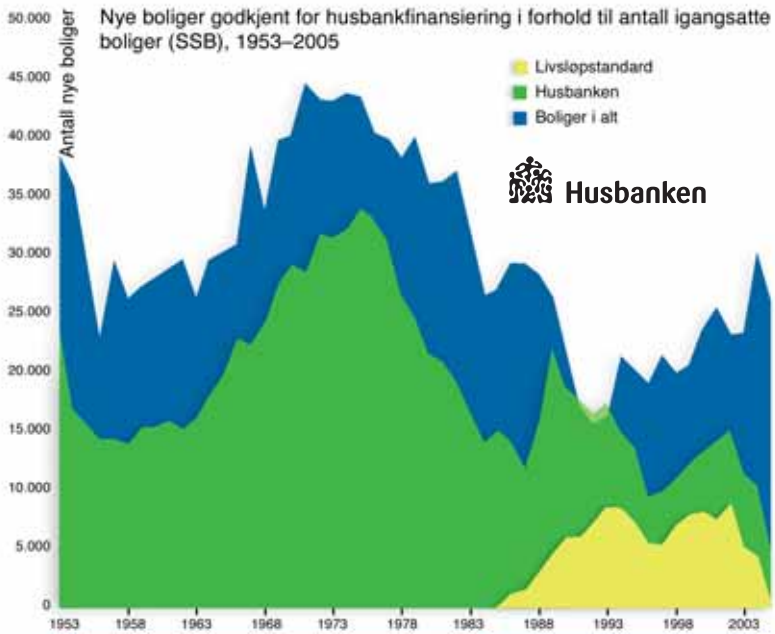
Få mest mulig ut av en verdikjede

Men, det er jo slik at infrastruktur, sosiale og kulturelle institusjoner hører med i en arealdisposisjonsplan. Hvorfor skal for eksempel ikke Vegdirektoratet gjøres til et plandirektorat? Svaret kan man utvikle ved å ta utgangspunkt i hva infrastruktur, institusjoner etc. er til for, og det er jo befolkningen. Lokaliseringen har mye med hvor folk bor, og det er i relasjon til dette man gjerne finner arealer som passer for nevnte institusjoner, for infrastruktur og for næringsbyggene, for den sakens skyld.

Også en annen innvending kan selvsagt mobiliseres, og det er hensynet til miljøkvalitetene. Når Miljøverndepartementet er ankerfeste for dagens godkjenningsordning av arealplaner, tilskrives det selvsagt at man ønsker å forsikre seg om at miljøhensynene er med på en tilbørlig måte.

Denne signaleffekten var nok viktig i sin tid, men i dag er det lite tenkelig at noen arealplanlegger, enten man sitter her eller der, unnlater å forsikre seg om at miljøløsninger står i sentrum. Mer enn å tenke horisontalt – er miljø med alle steder – er tiden kommet til å tenke vertikalt: areal og boliger skal ta og utvikle miljøgevinster, hvordan får man da mest ut av en verdikjede som strekker seg fra intensjon til ferdige boliger og omgivelser?

Vi tror dette er verd å se nærmere på, og vi ser for oss Husbanken i en slik rolle. Et plandirektorat der planlegging og finansiering er samlet under ett tak, fortoner seg spennende i lys av de forventninger boligbransjen har. Konstruksjonen åpner for en helhetlig kvalitetssikring gjennom hele verdikjeden. Det representerer i seg selv en ikke ubetydelig samfunnsmessig verdi.



Illustrasjon: Brødr. Fossum AS/C.B. Høgenhoff. Kilde: SSB/Husbanken

Boligsosialt virkemiddel

Men før det kommer et direktorat, ja, før en slik tanke blir tema for en grundig utredning, skal Husbanken fremdeles betjene sitt tradisjonelle område. En tydelig forventning fra boligbransjen knytter seg her til banken som et boligsosialt virkemiddel. Ikke alle grupper i befolkningen kan uten videre betjene seg av en vanlig banks tjenester. Det må være et tilbud til dem som både vil ha og kan betjene egen bolig, men som faller utenfor det rent kommersielle bankvesenets krav om kredittverdighet for å få boliglån. Husbanken forbindes med slike tilbud, og i mange år har oppmerksomheten stort sett vært knyttet til nettopp dette. Blant boligprodusentene er imidlertid dette bare en av flere forventninger til bankens funksjon og rolle.

Når fremtidens forventninger knyttes til flere roller, motkonjunkturbank, bank med stimulering til nyvinninger og utfordringer til byggebransjen og boligsosial bank, ringer straks en bjelle. Fins det nok ressurser til å fylle forventningene og rollene? Fra vår side ønsker vi her å være tydelige: Dersom Husbanken skal virke som et politisk viktig verktøy for boligbygging og -utvikling, noe som er en forutsetning for et langt og samfunnsnyttig liv ut over vanlig pensjonsalder i staten, må det være politisk vilje til å sikre et volum som er stort nok til at denne typen byggelånsbank kan fungere etter forutsetningene.

Sannsynligvis står vi her foran den aller, aller største utfordringen fremover. I mange sammenhenger mangler det ikke på visjoner, mål og strategier. Når de foreligger, kommer krav til handling. Vil man nå målene, må man også ville midlene. Boligprodusentene skal love at vi, i nær dialog med Husbanken, skal kjempe for at de målene og visjonene som er beskrevet i denne artikkelen, skal bli virkelighet.

Vi gleder oss allerede til å bidra i neste jubileumsbok med omtale av den forventede utviklingen, samtidig som vi gratulerer med 60 års-jubileet og ønsker et fortsatt nært og betydningsfullt samarbeid oss imellom velkomment. Til beste for byggingen av det norske samfunnet!

Skanska – en dynamisk samarbeidspartner for Husbanken

Hanne Rønneberg, konserndirektør i Skanska intervjuet av Anne Ruden og Inger Vold Zapffe, Husbanken

Representantene fra Husbanken beveget seg over dørterskelen til Skanskas nyrestaurerte praktbygg i Oslo med forventninger. Skanska er for tiden Norges største boligbygger og er dermed en viktig partner for Husbanken. Her kommer vi fra en tilsynelatende annen verden; fra et statsfinansiert organ, lastet med samfunnsøkonomiske og sosiale mål, styrt og finansiert gjennom storting og regjering. Skanska Norge er en livskraftig del av et stort, internasjonalt konsern hvor fortjenesten rår.

Bytte av hus – endring av kultur

Hanne Rønneberg viser oss gjennom det som var Rikstrygdeverkets gamle bygg i Oslo og som nå er totalt renovert. Den ytre fasaden og deler av interiøret er fredet. Ombygningen er gjort med omhu. Her har man tilstrebet å la det beste i det gamle forenes med bedriftens visjoner for sin egenart og ønsket kultur.

- Det var egentlig ikke nødvendig for oss å flytte, sier Hanne da vi er godt etablert i et kontor i 8. etg. med flott utsikt over hustakene på «beste vestkant» i Oslo. – Bytte av hus ble imidlertid en gylden anledning for samtidig å endre kultur, og det har vi fått til. Hun viser til åpenhet i kontorer; et prestisjeløst og fleksibelt miljø som er ment å stimulere til samarbeid og kommunikasjon og legger til rette for større samlinger. – Huset, med mye attraktiv og spennende kunst til å live opp hverdagen, er blitt en del av firmaets identitet, framholder Hanne.

Vi kjenner oss igjen og tenker at boliger alltid kan ha den funksjonen.

– En bygge- og restaureringsprosess som denne gir læringseffekter som vi kan ta med oss i arbeidet med våre kunder, fortsetter Hanne. Det er viktig å få til kvalitetsheving ved eksempel. I og med at dette var en fredet bygning og det forelå mange ulike krav og forventninger fra bedrift og ansatte, var selve prosessen også verdifull som intern opplæring i prosjektprosesser.

Husbanken en del av oss alle

– Spesielt for meg, jeg husker godt satsingen på sosiale boliger, lavkostboliger for ungdom fra min egen oppvekst i Ski. Dette var et samarbeid mellom kommunen og Husbanken. Hvor er det blitt av dette fenomenet i dag? Vi samarbeider allerede i ulike boligprosjekter, også for unge førstegangsetablerere, og kanskje vi burde gjøre mer av dette? spør Hanne og snur seg til oss. Spørsmålet svever i luften før hun tar sats for å fortelle oss om et av Skanskas viktige temaer.

Skanskas 0-feil filosofi

Da Petter Eiken overtok som administre-

Hanne Rønneberg, konserndirektør i Skanska. (Foto: Skanska)

rende direktør i firmaet, ble det satt sterk og vedvarende fokus på hms-relaterte skader og kvalitetsfeil. Ingen slike skulle tolereres. Bakgrunnen var hensynet til sikkerheten for de ansatte, kostnadsreduksjon, fortjeneste og selskapets renommé.

– Det er en klar sammenheng mellom hms- skader og byggskader/byggefeil. Arbeidet med sikkerhet henger dermed sterkt sammen med arbeidet med kvalitetssikring, sier Hanne.

Skanska har helt snudd sin skadestatistikk; ifølge ledelsen er det i dag sjelden at det er noen som skader seg alvorlig på jobb. Når det skjer, gås rutinene gjennom nøye. Videre har 0-feil strategien ført til vesentlig kvalitetsheving.

– Det er viktig å fokusere ikke bare på kundene våre, men på at sluttbrukerne skal bli fornøyde, framholder Hanne, og vi lener oss interessert framover i stolen.

– Er ikke dette nettopp problemet med utbyggere, spør vi, – at de kun er ute etter den fortjenesten som oppnås i det øyeblikket de selger det ferdige bygget mens bygget lever lenge og skal fylle mange funksjoner?

– Nei, mener Hanne, – Vi må som firma tenke langsiktig. I lengden er det sluttbrukerne og hvor fornøyde de er som blir avgjørende for hvordan vi gjør det i markedet. Det er der vårt endelige rykte skapes. Dette innebærer at vi også må sikre oss at våre samarbeidspartnere har tilsvarende krav til kvalitet.

En robust krabat

Skanska er et internasjonalt konsern med aktiviteter i 15 land. 35–40 prosent av omsetningen kommer fra USA. Skanska Norge gjør det bra internt i konsernet og innehar en tredjeplass målt i omsetning, og scorer enda høyere når det gjelder inntjening, forteller Hanne. Fra å være et helt norskeid selskap (tidligere Selmer), har firmaet blitt en del av et internasjonalt selskap med tilgang på fagkompetanse fra hele verden.

– Er det plass for samarbeid med Hus-

Sandviken Brygge i Bergen stod ferdig i desember 2003. Prosjektet omfatter sju boligblokker med totalt 260 leiligheter, og er nå blitt et av Bergens mest populære boligområder. Skanska var hovedentreprenør for byggingen. (Foto: Skanska)

Husbanken

OM KOMPETANSETILSKUDD OG UTBYGGINGSPLANER

Husbankens kompetansetilskudd kan brukes til pilotprosjekter. Et eksempel er fra Sola kommune. Utbyggerne har mål om å utvikle en plan for et større boligområde med vekt på universell utforming og energieffektive løsninger. Dette omfatter lavenergi og fjernvarme fra forbrenningsanlegg i nærområdet; byggeskikk og naboskap samt differensiert boligbygging innenfor de forskjellige delfeltene. Hensynet til både brukernes identitet og et helhetlig formspråk skal ivaretas.

Dette er et godt eksempel på hvordan det må jobbes i startfasen av større boligprosjekter for å samordne arbeidet med universell utforming og energi og miljø. Erfaringene fra prosjektet skal videreformidles til andre utbyggere og prosjekter.

banken i en slik setting? spør vi, og føler oss et øyeblikk litt små i møtet med de store internasjonale tall og trender.

– Ja, og kvalitetssikring er et av disse områdene. Generelle tekniske løsninger trenger vi ikke bistand til, men vi kan trenge hjelp til å ha en fot i den norske bakken på noen områder. Der hvor Husbanken ligger i forkant, er vi interessert i samarbeid. Ikke minst innen miljø og energi kan det være rom for dette, blant annet i forbindelse med utviklings- og pilotprosjekter.

Husbankens utsendte noterte flittig at Hanne for øvrig mente at de mulighetene som Husbankens kompetansemidler gir er for lite kjent i bransjen. Også innenfor universell utforming er det muligheter for samarbeid.

– Dersom Husbanken bryr seg med for eksempel romstørrelser vil banken virke begrensende på bransjen. Det som er viktig er å bidra til at det i de byggene som reises nå tas hensyn til å sikre fleksibilitet for framtidig bruksendringer, presiserte Hanne. – Dette er en stor utfordring også innad i en stor organisasjon som Skanska.

Mer og mer totalentrepriser

Til nå har det vært en klar utvikling av at

Fleischer Brygge i Moss består av 65 leiligheter av ulike størrelser, og ble ferdigstilt i mai 2005. Blokkene er plassert i en stor U-form, slik at samtlige terrasser har utsikt til Mossesundet. Skanska var hovedentreprenør. (Foto: Skanska)

større næringsbyggprosjekter har fått form av totalentrepriser, det vil si prosjekter som omfatter alt fra rådgivning, arkitektur og til bygging. I dag omfatter dette mellom 70 og 80 prosent av alle næringsbygg i Norge. Dette skyter nå også fart på boligsiden. Det setter igjen større krav til en bredere kompetanse blant utbyggerne, noe som kan skape større rom for dialog med Husbanken på en del områder. Fordelen med totalentreprisene, sier Hanne, er at de som bygger tar større ansvar for helheten, det blir færre vanskelige grensesnitt å håndtere.

Byggskader – et testosteronfenomen?

Vi får det bekreftet det vi så ofte har observert selv: Hanne gir klart uttrykk for at det er for få kvinner som får muligheter i byggenæringen.

– Kvinnene forsvinner oftest på vei mot toppene. Det mangler en tilstrekkelig bevisst holdning til å utvikle, beholde og støtte opp om kvinner i byggenæringen.

Hun viser spesielt til behovet for at den nærmeste leder støtter opp om kvinner som får sjansen. Hun forklarer at uten spesielt god støtte fra sin tidligere sjef, Petter Eiken, ville hun ikke vært der hun er i dag.

– Det trengs spesiell oppmerksomhet, blant annet mot tradisjonelle herskerteknikker som så visst gjør seg gjeldende også i dag. Dette kan omfatte kroppspråk, neglisjering osv. Det er særlig holdninger og de ubevisste reaksjonsmønstrene vi må jobbe med, og til det trengs spesiell årvåkenhet.

– Hvorfor er det viktig å rekruttere kvinner? spør vi, kvinnelige Husbankrepresentanter, uskyldig.

– For det første er det jo dumt å lukke mulighetene for å rekruttere fra om lag halve befolkningen, svarer Hanne kjapt.

– Dessuten trenger vi mangfold. Diskusjoner blir ofte rikere når de som diskuterer har ulikt ståsted. Dessuten må vi huske på at halvparten av sluttbrukerne er kvinner. Kvinner er ofte mer opptatt av kvalitetshensyn enn menn. Erfaringen tilsier dessuten at kvinner ofte har liten personlig prestisje i å stille «dumme spørsmål», å ta opp ting. Det er derfor byggskader av og til blir omtalt som et «testosteronproblem», smiler Hanne.

– Vi bør ikke gjøre den feilen å se på ansettelse av kvinner som humanistiske tiltak. Hanne viser igjen til Skanskas norske styreleder Petter Eiken og hans syn på dette. – I Skanska mener vi at vi trenger mangfoldet for bli bedre i kommersiell virksomhet, avslutter Hanne.

(Foto: Husbanken)

Boligbank og velferdsetat

Husbanken skal skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, for alle skal bo trygt og godt. Lettere sagt enn gjort? Husbanken kan ikke endre ressursfordelingen i samfunnet, bare foreta justeringer, og skal arbeide gjennom andre. Særlig skal den arbeide for de som har det vanskeligst på boligmarkedet; de som ikke har eller greier å holde på boligen sin og som ikke har de ressursene som skal til.

Banken for de som ikke har

Av Marit Nybø, boligutvikler i Stiftelsen Kirkens Bymisjon, Oslo

Kan Husbanken bli en plogspiss i arbeidet med vanskeligstilte på boligmarkedet? Har den tilstrekkelig og rett kompetanse? Banken er god på generelle ordninger og kan det meste om utforming og forvaltning av generelle virkemidler. Men holder standarder og ordninger i møte med nye og vanskeligstilte hussøkere? Har Husbanken den kreativitet som dette arbeidet trenger?

Husbanken er kjent for sine standarder. For billige lån og regelverk som forteller hvordan vanlige folk skal bo i landet vårt. Standarder og generelle regler er gode å ha når landet skal bygges. I arbeidet med vanskeligstilte har standarder begrenset verdi.

En kreativ bank?

Husbanken har nå fått et stort ansvar i arbeidet med å finne gode boligløsninger for vanskeligstilte. Dette stiller organisasjonen overfor mange og nye utfordringer. Arbeidet krever stor kompetanse og kreative løsninger. Sosialarbeiderne som kjenner menneskene med sosiale problemer ser behovene. Samfunnsviterne har tradisjon for å forstå og forklare sammenhenger, og ikke minst legger sosialpolitikken føringer og rammer for arbeidet. Alt dette er andre fagområder enn det Husbanken tradisjonelt har befattet seg mest med. Situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet kan ikke generaliseres eller skjematiseres. Bosetting av vanskeligstilte handler om mye mer enn hus. Det handler like mye om et sosialt liv, om penger og om naboskap. Dette gir andre utfordringer og arbeidet krever ikke standarder, men fleksible løsninger!

En god bolig

Hva er en god bolig og hvordan skal vanskeligstilte bo? Når folk bor og lever annerledes enn oss selv blir vi ivrige etter å finne løsninger, og mange av oss presenterer sterke meninger om hva som er gode løsninger.

Mennesker med en økonomi som gir valgmuligheter beveger seg i boligmarkedet. Folk flytter fra sentrale strøk fordi de ønsker mer ro og en nærmere kontakt med naturen. Noen flytter i enebolig fordi de synes naboskap i en bygård blir for tett og krevende. Andre velger omvendt og flytter fra eneboliger i nabokommunene inn til sentrum for å være tett på byens puls. Andre igjen jakter på fellesskapsløsninger og prøver ut alternative boformer, noe som har økonomiske fordeler og kan være et godt alternativ for mennesker som opplever det enslige liv i en leilighet som usosialt. Nærmere halvparten av Oslos husstander består av én person. Våre holdninger og kjennskap til mennesker med problemer kommer til uttrykk når boformer diskuteres. Vi leter etter svar. Det er lett å glemme at vanskeligstilte er like forskjellige som oss andre og har ulike ønsker og behov når det gjelder bolig. Behov som varierer i løpet av livet.

Alle har krav på en god og trygg bolig. (Foto: Husbanken)

Fleksible og praktiske løsninger

Skal vi lykkes i arbeidet med å bedre boligsituasjonen til vanskeligstilte, må vi godta at det finnes mange svar. Vi må høre på folks ønsker og jobbe praktisk og konkret. Hvor skal vi plassere campingvognen til han som har vogn, men trenger en tomt? Skal vi bruke to år på å avklare juridiske ansvar og diskutere boligstandard hvis han ønsker å bo i vognen sin og det eneste han ber om er hjelp til å finne et sted?

I Norge har bostedsløse hatt fokus på seg de siste årene, og det er blitt etablert en rekke nye boliger og botilbud. Med små nyanser ligner de mye på hverandre. Kanskje ligger en av de største utfordringene til Husbanken nettopp her: Flytt fokus fra standardboliger for vanskeligstilte til utprøving av kreative og annerledes løsninger på boligtype og boform!

En skjult agenda

Vi er heldigvis kommet dit i dag at det er bred forståelse for at en god bolig er en grunnleggende verdi, alle trenger en god bolig. Stadig flere erkjenner at bolig er en forutsetning dersom man skal mestre utfordringer som hverdagen gir, om det er knyttet til helse, sosiale relasjoner eller økonomi.

Samtidig tilhører vi et samfunn der visse grupper har måttet gjøre seg fortjent til en bolig. Det har vært en utbredt oppfatning at bolig var en egnet belønning når du hadde skikket deg vel, sluttet å ruse deg eller betalt gjelden din. Dette er et tankesett som henger naturlig sammen med den optimistiske troen på et narkotikafritt samfunn, en ideologi som overskygger evnen og viljen til å se hvordan folk lever og hva de trenger. Mange vil hevde at det har vært en overdreven forestilling om at det vonde skulle forsvinne, noe som direkte og indirekte har påvirket store deler av faget sosialt arbeid, også det boligsosiale arbeidet.

Dette er holdninger som fremdeles preger og utfordrer oss. Vi har skjulte eller åpne forventninger om at gode boliger også skal løse andre problemer. At folk skal ruse seg mindre, at de psykiske lidelsene skal bli mindre plagsomme eller at det skal bli orden i den enkeltes økonomi.

Alt dette kan være gode og aktuelle målsetninger for den enkelte, men er uegnet som generelle mål. Grunnlaget for en økt satsning på boliger for vanskeligstilte bygger på en forståelse og respekt for en god bolig som en grunnleggende verdi for alle mennesker. Dette må vi holde fast på og ikke forføres til å tro at å gi folk en bolig også skal løse andre problemer.

Privatlivets fred

Det er vanskelig å skape et hjem – det handler om så mye mer enn huset. Først og fremst handler det om trygghet, om et sosialt liv, om tilstrekkelig økonomi og om privatlivets fred.

Når folk som bor på hospits eller hybelhus intervjues sier de ofte at det verste er følelsen av uttrygghet, de er redde for at uvedkommende kommer inn på rommet og opplever manglende beskyttelse og kontroll.

Privatlivets fred er viktig for oss nord-

Husbanken

Statens tiltakspris for bostedsløse 2005 til Rana

Dette er en hederspris for kreativitet og nytenkning i arbeidet med å forebygge bostedsløshet og bistå bostedsløse med bolig og til å bli integrert i bomiljø og samfunn. Av 9 innkomne forslag, stakk Rana kommune av med prisen, som ble utdelt for første gang. En rekke rusmiddelbrukere i Rana har i perioder vært bostedsløse. Rana kommune har arbeidet systematisk for å bøte på dette. Det har vært et mål at flest mulig skal kunne få seg varig og egen bolig.

24 nye boliger er etablert, godt integrert i eksisterende boligmasse Tverrsektorielt samarbeid rundt den enkelte bruker er etablert; sosialtjenesten, boligkontoret, helsetjenesten, trygdeetaten og private banker er involvert. Ressurser er omfordelt fra saksbehandling til oppfølging.

Brukerne er fornøyde både med bolig, tjenester og med større tilgjengelighet fra kommunens hjelpeapparat. Rana kommunes innsats er et godt eksempel som kan inspirere andre.

boere. Det samme er retten til å råde over det som er vårt. En bolig blir først et hjem når vi opplever selv å kunne bestemme hvordan livet skal innrettes. Det har mange elementer; retten til selv å bestemme hvem som skal komme inn, retten til å la være å åpne døren, retten til å velge å ha det rotete, retten til å ordne hjemmet slik en selv ønsker.

Men privatlivets fred er også en verdi som kan utfordres. Privatlivets fred er bare god når den er selvvalgt. Når døra kan lukkes fordi det er bra på innsiden. At det er bra på innsiden handler ofte om at det er noen flere der. Privatlivets fred handlet tradisjonelt om å hegne om kjernefamilien, det handlet ikke om å forvises til isolasjon. Mange vanskeligstilte har liten kontakt med familie. Deres nettverk, godt eller dårlig, er deres «familie». Dette gjør dem ekstra sårbare blant annet fordi naboene reagerer på deres «besøk» i langt større grad enn for ordinære familier/mennesker.

Finnes det gode naboer?

Det er ikke vanskelig å bygge hus, i alle fall ikke for de som kan det, men det er vanskelig å finne steder og bomiljøer der naboene ønsker velkommen og folk kan føle seg trygge.

Det er blitt vanlig å si at alle har rett på eller trenger en god bolig. Ingen tør si noe annet høyt. Men hvor dypt stikker det? Enhver etablering av boliger for vanskeligstilte skaper store naboreaksjoner, selv om erfaring viser at dette mest er bekymring for det ukjente og at naboskap stort sett fungerer uten store konflikter. Mange slags etableringer av boliger eller institusjoner som kan oppfattes som «farlige», møter motstand – det gjelder for den amerikanske ambassaden og det gjelder boliger. Folk flest liker det kjente og trygge, de er redde for at noe skal bli annerledes og de er bekymret for verdivurderingen av egen bolig.

Vi vil at folk skal bo, men ikke i vår gård eller i vårt nabolag.

For noen er det å ha et hjem å slippe å forholde seg til folk hele tiden. En del mennesker opplever at de blir utsatt for så mye oppmerksomhet i løpet av dagen at de ønsker å slippe å være i fokus der de bor. Det er ikke alltid slik at det er nabolaget som trenger beskyttelse. Det kan like gjerne være beboeren som trenger beskyttelse fra naboene – et fysisk rom for å finne den roen og tryggheten som er en viktig del av det å ha et hjem. Av og til er de gode naboene de som lar folk være i fred.

Men oftest handler det gode naboskap om de vanlige ting, om et vennlig smil, et hei, noen som tar inn posten og noen du kan sludre med i bakgården. Det handler om å føle seg velkommen, å være ønsket og akseptert som den du er.

Å gjøre ting enkelt

Det komplekse i boligsosialt arbeid har fått stor oppmerksomhet. Vi stiller mange spørsmål og leter etter svar og gode løsninger.

Kanskje passer det oss å gjøre dette arbeidet vanskeligere enn det er. Det opprettholder den gode og trygge avstanden mellom dem og oss; da kan vi forklare det spesielle, da kan vi ta fokuset vekk fra oss selv, fra vårt eget naboskap, fra vårt eget samfunnsmessige ansvar. Da kan de ulike fagfolkene fortsatt ha «hegemoni» over sitt arbeidsområde, vi kan fortsette å dramatisere elendighet for å utløse midler til «våre» prosjekter. Vi kan kjempe om penger og makt i et nytt fagfelt.

Et hvert samfunn ser ut til å trenge noen grupper som er annerledes – de utslåtte, de narkomane, de vanskeligstilte, de fattige, de bostedsløse – som vi kan sole oss i.

Vi diskuterer om vi skal bygge hus i skogkanten eller bosette folk i egne gårder. Om de skal bo alene eller sammen, eller om leilighetene skal være store eller små. Svarene er nesten like mange og ulike som det er fagfolk på området. I beste fall er svarene vanskelige, i verste fall unyttige.

Der finnes noen enkle svar også: Vi trenger hus, forskjellige steder og i forskjellige størrelser. Og vi trenger folk, naboer og eller ansatte hjelpere som kan besøke, bistå med praktiske gjøremål og støtte den som trenger det.

En tjenestevillig bank?

Bolig handler mest av alt om å legge praktisk og økonomisk til rette for den enkelte. En god bolig er en viktig forutsetning, men fremdeles bare en rammebetingelse som hverdagen skal bygges på. Hvordan den enkelte opplever livet avhenger av mange andre faktorer: økonomi, et sosialt liv, hjelp og støtte når du trenger det og en meningsfull hverdag.

Husbanken satser mye på arbeidet med vanskeligstilte. Jeg tror vi fremover vil se at det bygges mange gode boliger i ulike fasonger. Den store utfordringen blir å skape en sammenheng mellom utvikling av boliger og tjenester.

Boligarbeidet til Husbanken blir aldri boligsosialt dersom det ikke parallelt utvikles gode tjenester. En god bolig løser ikke alle problemer, men kan gi folk et godt grunnlag og en trygg hverdag.

Husbanken har i dette arbeidet en historisk sjanse. Arbeidet får stor oppmerksomhet og det er stor politisk vilje til å bekjempe bostedsløshet. Husbanken står midt i et skifte av oppgaver for sin virksomhet og kan, om de lykkes, bli banken for de som i dag ikke har.

Husbanken

Mål om å hindre utkasting

I arbeidet for å styrkje svakstilte på bustadmarknaden, arbeider Husbanken for å hindre utkastingar. Arbeidet omfattar eit nært samarbeid lokalt med kommunar, namsmyndigheitene, bustadkooperasjonen og private organisasjonar. Husbanken er godt i gang med dette arbeidet, særleg i Oslo og Bergen då utkastingar i hovudsak er eit storbyfenomen.

Ei kartlegging i Bergen hausten 2004 konkluderte med at ein kan hindre utkastingar ved å kome tidleg inn i prosessen, og at ei oppsøkjande rettleiingsteneste tilknytta Bustadetaten i kommunen kunne hjelpe husstandane før dei blei kasta ut av bustadene.

Ei slik rettleiingsteneste er nå oppretta i Bergen. Rettleiingstenesta skal både hindre utkastingar og utføre utviklingsarbeid. Gjennom prosjektet blir det etablert kontaktmønster og handlemåtar som ikkje finst eller som ikkje er systematisert i dag.

Husbanken vil vidareformidle erfaringane til andre kommunar gjennom kommunenettverka sine som rettar seg mot tilsette som arbeider med bustadsaker og bustadoppfølging.

Den norske etableringsfasen

Av Tale Hellevik, forsker ved NOVA

Overgangen fra barndom og ungdomsliv i foreldrehjemmet til et selvstendig voksenliv i egen husholdning er en av de mest gjennomgripende endringene i livet. I løpet av en ti-femten års periode fullfører man utdanning eller annen opplæring og trer inn på arbeidsmarkedet, flytter ut av foreldrehjemmet og skaffer seg egen bolig, og etablerer seg med partner og stifter egen familie.

At unge mennesker lykkes med å etablere seg er ikke bare viktig for det enkelte individ, det får også store samfunnsmessige konsekvenser dersom mange snubler på terskelen til voksenlivet. Flere nyere europeiske studier peker i retning av at unge i dag møter en virkelighet hvor det har blitt vanskeligere å gjennomføre disse overgangene. Oppslag i norske media kan gi inntrykk av at dette også er tilfelle her til lands, og at unge mennesker av den grunn er en utsatt gruppe i det norske samfunnet. Men bildet stemmer dårlig med virkeligheten – for de aller fleste unge nordmenn ser etableringsfasen ut til å forløpe relativt uproblematisk.

En velfungerende norsk etableringsfase

I Norge finner vi en oppsiktsvekkende høy grad av stabilitet når det gjelder alder ved gjennomføringen av viktige aspekter ved etableringsfasen. Dette gjelder særlig for utflytting fra foreldrehjemmet. De fleste unge etablerer seg i egne husholdninger i begynnelsen av tyveårene, og slik har det vært siden slutten av 1950-tallet. Alder ved etablering i parforhold har også vært relativt stabil, men med en dreining fra ekteskap til samboerskap som samlivsform. Til tross for at barna kommer på et senere tidspunkt i livet, har fertiliteten holdt seg stabil de siste 25 årene. Den største endringen finner vi for overgangen mellom skole/utdanning og arbeid. Unge mennesker tilbringer i dag langt flere år i utdanningssystemet enn det som var vanlig tidligere, noe som igjen betyr en senere inntreden på arbeidsmarkedet.

Den norske stabiliteten i alder ved utflytting og familieetablering skiller seg fra utviklingstendensen i mange andre europeiske velferdsstater, spesielt de søreuropeiske. Her blir de unge boende stadig lenger i foreldrehjemmet. Konsekvensene har vært betydelige, ikke minst i form av reduserte fertilitetsrater.

Ulike europeiske studier konkluderer med at yngre aldersgrupper har fått vesentlig dårligere levestandard det siste tiåret sammenliknet med eldre. I Norge derimot har utviklingen i opplevd økonomisk situasjon vært relativt lik for unge i etableringsalder og deres foreldregenerasjon. Begge grupper av husholdninger opplevde å få en dårligere økonomi fra slutten av 1980-tallet fram til begynnelsen av 1990-tallet, og så en gradvis forbedring det neste tiåret. Selv om de yngste husholdningene har den høyeste andelen som vurderer sin økonomi som problematisk,

er forskjellen mellom aldersgruppene relativt beskjeden. Ser vi kun på to-inntekts husholdninger, forsvinner aldersforskjellene. Heller ikke småbarnsfamiliene sliter spesielt økonomisk.

Økonomiske vanskeligheter er i hovedsak knyttet til to forhold ved etableringsfasen – å være student og å være enslig. Å holde på med utdanning er en forbigående tilstand. Majoriteten vil også på et eller annet tidspunkt etablere seg med en partner. En gruppe som imidlertid klart har sakket akterut økonomisk i det norske samfunnet, er unge «langtids enslige».

Bekymringen for de unge har mye knyttet seg til økende boligpriser i Norge det siste tiåret. Men prisveksten har som sagt ikke ført til at alder ved utflytting fra foreldrehjemmet har steget – i den grad det har vært en endring de siste årene har det heller vært i motsatt retning i form av en liten nedgang i utflyttingsalder. Det har blitt vanligere for unge å være leietakere i en første periode etter at de flytter hjemmefra. Blant tredveåringer har eierandelen holdt seg stabilt høy. Når unge mennesker først går til det skrittet å kjøpe bolig, er det tydelig at få gjør dette uten faktisk å ha råd til det. Unge som har investert i bolig oppgir svært sjelden at de har en problematisk økonomisk situasjon, også når boligen er kjøpt relativt nylig. Til forskjell er det en fjerdedel av de unge som ennå ikke har blitt boligeiere som strever økonomisk.

Offentlig støtte

Variasjoner i etableringsmønstre mellom ulike land kan skyldes forskjeller i både kulturelle, materielle og institusjonelle samfunnsforhold. Det kan være vanskelig å skille effekten av disse faktorene fra hverandre. Når vi ser offentlige forsørgingsordninger i ulike europeiske land i forhold til hvordan etableringsfasen forløper, blir inntrykket likevel at statenes velferdspolitikk har stor betydning. På flere velferdsområder med relevans for unge mennesker befinner Norge og Sør-Europa seg på hvert sitt ytterpunkt med hensyn til omfanget av offentlig støtte. Samtidig er landene som nevnt meget forskjellige når det gjelder forløpet av etableringsovergangene. Paradoksalt nok ser det ut til at velferdspolitikken i de familieorienterte sør-europeiske landene vanskeliggjør etableringen av nye familier.

Den norske statens tilbud av ordninger til unge voksne varierer atskillig mellom de ulike relevante velferdsområdene. Det gis utstrakt støtte til utdanning – gjennom offentlige utdanningsinstitusjoner uten høye studieavgifter, og universelle låne- og stipendordninger. I tillegg gis det omfattende støtte til barneomsorg – i form av permisjonsordninger, kontantutbetalinger, skattefradrag og barnehageplasser. Ved arbeidsledighet kan imidlertid de unge oppleve at de ikke kvalifiserer til trygd på grunn av begrenset fartstid på arbeidsmarkedet, men er da berettiget til å få sosialhjelp.

Husbanken

Selvbyggerprosjekt for ungdom

Bruken av Husbankens kompetansetilskudd støtter opp om den nasjonale strategien «På vei til egen bolig». Det dreier seg om å prøve ut nye metoder for booppfølging, å forebygge utkastelser og bostedsløshet samt finne nye løsninger for å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Et eksempel er et selvbyggerprosjekt for vanskeligstilt ungdom i Meland kommune. Deltakerne får tilbud om å ta fagbrev innen tømring, samt kortere kompetansegivende kurs. De får mulighet til å skaffe seg egen bolig gjennom egen arbeidsinnsats, de får noe meningsfullt å gjøre, samt mulighet for utdanning og sosialt nettverk. For noen har dette vært tilbudet de trengte for å slutte med rus og kriminalitet.

I forhold til boligetablering er det offentlige tilbudet begrenset til selektive, behovstestede ordninger for personer/husstander med dårlig økonomi. Disse omfatter Husbankens startlån (tidligere etableringslån) til boligkjøp, og subsidiering av generelt boligkonsum gjennom bostøtte. Unge som ikke har barn og som heller ikke mottar trygd eller langvarig sosialhjelp kvalifiserer ikke til å motta bostøtte – selv om de har dårlig økonomi. Når det gjelder Husbankens låneordninger, har søkere med for høy inntekt ikke fått innvilget lån. Samtidig har hensynet til betjeningsevne utelukket personer med for lav inntekt, og dessuten begrenset lånenes størrelse. Særlig i pressområder med høye boligpriser har det vært problematisk å finne boliger innenfor lånerammen. Et flertall av de førstegangskjøpende har til nå tatt opp lån i private banker.

Støtte fra familien

Den offentlige forsørgingen har ikke fjernet foreldrenes følelse av ansvar overfor barna. En god del av de unge får økonomisk assistanse fra foreldrene, særlig i den første tiden etter at de har flyttet hjemmefra. Utdanningsstøtte er utbredt, og det samme gjelder støtte i situasjoner der de unge har det vanskelig økonomisk.

Relativt få unge får hjelp av foreldrene i forbindelse med boliganskaffelse. Oslo skiller seg imidlertid ut. Nesten annenhver 18–35 åring som eide bolig i Oslo-området rundt tusenårsskiftet oppga at de hadde fått hjelp av foreldrene, og hver femte at det dreide seg om ganske mye støtte. Det er videre noe vanligere å bli hjulpet i større byer enn på mindre steder, der nesten ingen får bolighjelp hjemmefra. Det siste tiåret ser det ut til å ha blitt mer utbredt blant foreldre å gi boligstøtte når barna kjøper bolig i storbyer. Tendensen gjelder særlig i Oslo, og kan være en konsekvens av at foreldre ser seg nødt til å hjelpe på grunn av den sterke prisstigningen på boliger som har funnet sted i pressområdene.

Foreldre med en solid økonomi gir oftere støtte til sine unge voksne barn enn foreldre som befinner seg i en mindre romslig økonomisk situasjon. Inntekt ser ut til å ha størst betydning for om forel-

Dette ungbo-prosjektet på Nesodden utenfor Oslo stod ferdig i 2003, med finansiering gjennom Husbanken. De 12 leilighetene har hver en boflate på 43 m². (Foto: Husbanken)

drene gir utdanningsstøtte, mens formue har mest å si for boligstøtte. I tillegg er det slik at foreldre med et høyt utdanningsnivå oftere bidrar økonomisk til barnas utdanning enn foreldre med et lavt utdanningsnivå. Sammenhengen mellom foreldrenes ressurser og forekomsten av økonomiske overføringer til barna, skyldes ikke at normene varierer mellom ulike sosiale lag. Sosial bakgrunn har liten betydning for oppfatning om foreldres forpliktelser overfor voksne barn som har flyttet hjemmefra.

Sammenslåing av ressurser gjennom samboerskap

De unge får altså relativt begrenset støtte til bolig både fra foreldrene og fra det offentlige. Boligeierskap oppnås først og fremst gjennom å være to om å dele på utgiftene. Blant norske tyveåringer er samboing i dag den klart foretrukne samlivsformen. Samboerskap gjør samme nytten som ekteskap i forhold til å gi en mer romslig økonomi – det er små forskjeller i opplevd økonomisk situasjon mellom unge samboere og unge som er gift. I neste omgang viser samboerskap seg å være nesten like mye av et utgangspunkt for boligkjøp som det ekteskap er. Andelen boligeiere er tilnærmet like stor blant samboere og gifte når vi ser på personer i slutten av tyveårene og begynnelsen av tredveårene.

I Norge og resten av Norden har veksten i samboerskap langt på vei kompensert for tilbakegangen som har funnet sted i forhold til giftermål blant de yngste. Til forskjell er samboerforhold fremdeles svært uvanlig i Sør-Europa, selv om også disse statene har opplevd økende alder for ekteskapsinngåelse. Mange betrakter veksten i samboerskap som en bekymringsfull utvikling, på grunn av denne samlivsformens mer ustabile karakter. Men samtidig ser det ut til at den kulturelle aksepten av samboerforhold som en legitim samlivsform er et bidrag til den velfungerende norske etableringsfasen. At den er mindre forpliktende gjør samlivsformen attraktiv for unge mennesker, samtidig som den på et tidlig tidspunkt skaper et ressursmessig grunnlag for etablering og boligkjøp.

Innvandrere og boligmarkedet – nye utfordringer

Av Lars Østby, forsker i Statistisk sentralbyrå (SSB)

Alt tyder på at innvandrerbefolkningen i Norge vil fortsette å vokse i årene framover. Mens det synes som om forskjellene mellom ikke-vestlige innvandrere og resten av befolkningen avtar over tid på arenaer som utdanning, arbeid og inntekt, er det få tegn til en slik positiv utvikling på boligsektoren. For Husbanken ligger det følgelig en betydelig utfordring i å bidra til en bedring også av integreringen på boligmarkedet.

Blant de prosessene som er med på å skape endringer i dagens norske samfunn, er innvandring en av de viktigste. I 1970 hadde Norge 60 000 innvandrere, definert som personer med to utenlandsfødte foreldre, enten de selv var født i Norge eller i utlandet. I 2005 var denne innvandrerbefolkningen seks ganger større, 365 000 personer. Og mens det i 1970 var 6 000 fra Øst-Europa, og 3 500 fra land i Asia (inkl. Tyrkia), Afrika og Latin-Amerika, er det nå 60 000 fra Øst-Europa og 200 000 fra land i den tredje verden. Innvandrerbefolkningen fra vestlige land er fordoblet, men de utgjør nå bare 27 prosent av alle innvandrere, mot nesten 85 prosent i 1970. Av førstegenerasjons innvandrere fra ikke-vestlige land er om lag halvparten flyktninger, eller familiegjenforente til flyktninger.

Stor andel fattige blant innvandrere

Rollen til Husbanken har i etterkrigstida vært å bidra til boligtilbudet for grupper som ikke uten videre har de ressursene som trengs for å skaffe seg selv boligforhold som er rimelige i et samfunn som skal være preget av likeverd og like sjanser. Hvilke grupper som til enhver tid har størst behov for Husbankens støtte, har variert. Ut fra dagens og kanskje framtidas befolkningsvekst og inntektsfordeling, er det trolig at innvandrerne som gruppe vil ha krav på særlig bevåkenhet.

Mens 4–5 prosent av hele befolkningen i Norge lå under OECDs lavinntektsdefinisjon i 1996–2002, gjaldt dette om lag 20 prosent av ikke-vestlige innvandrere, og flyktningene lå ytterligere et par prosentpoeng høyere. Andelen som mottok bostøtte i 2002 var 4 prosent i befolkningen som helhet, mot nesten 20 prosent blant ikke-vestlige innvandrere og 30 prosent blant flyktningene. Samlet inntekt etter skatt per forbruksenhet i husholdninger hvor hovedinntektstaker er i alderen 25–65 år, ligger for ikke-vestlige innvandrere på rundt 60 prosent av gjennomsnittet i Norge for tilsvarende gruppe.

– og mange bor til leie

Undersøkelser av levekår blant innvandrere viser at innvandrerne ikke har vesentlig lavere boligstandard enn resten av befolkningen, men at flere bor trangt, og flere leier bolig enn gjennomsnittet for tilsvarende grupper i Norge. Selv om vi tar hensyn til at ikke-vestlige innvandrere bor i de mest sentrale strøkene i landet, og

at vi her har de trangeste leilighetene og flest blokker, er andelen blokkboere blant innvandrerne den dobbelte av gjennomsnittets, og andelen i enebolig er mindre enn en tredel.

Folke- og boligtellingen fra 2001 omfatter alle som er bosatt i Norge, og den kan gi tall for selv ganske små grupper. Ifølge folke- og boligtellingen er det i innvandrerbefolkningen 41 prosent som leier sin bolig, mens gjennomsnittet for den øvrige befolkningen er 16 prosent. I Oslo er det noe flere som leier; 21 prosent av dem uten innvandrerbakgrunn og fortsatt 41 prosent av innvandrerne. At det blant innvandrerne ikke er flere leiere i Oslo enn i resten av landet, henger nok sammen med at det i Oslo er relativt få flyktninger, og den største andelen som leier finner vi blant dem.

Særlig er det få eiere og mange leiere blant grupper som har mange nyankomne til Norge. Tydeligst er det for de land som det har kommet mange flyktninger fra de seinere årene, som Afghanistan, Somalia og Irak. Her er det bare ti prosent som er selveiere eller sameiere, ytterligere om lag ti prosent eier gjennom borettslag eller aksjeselskap, om lag 80 prosent er leiere. Blant innvandrere fra disse landene er det 40-50 prosent som leier kommunal bolig. Knapt to prosent av dem uten innvandrerbakgrunn leier bolig av kommunen.

Innvandrerne er mer enn andre bosatt i blokker. Én av åtte i Norge bor i blokk, mens det er to av fem ikke-vestlige innvandrere som gjør det. Mye av denne forskjellen skyldes selvfølgelig at andelen innvandrere i Oslo og andre steder med mye blokkbebyggelse er mye større enn i typiske utkantstrøk. I Oslo bor 60 prosent av alle i blokk, mens 80 prosent av innvandrerne gjør det. I de mest perifere kommunene bor nesten ingen i blokk, bare én prosent av befolkningen og fire prosent av ikke-vestlige innvandrere.

Mange bor i borettslag, men de har få verv

Innvandrerne, særlig fra ikke-vestlige land, bor altså trangere og i dårligere utstyrte boliger enn andre, og de har usikrere boligforhold (mer leide boliger) enn gjennomsnittet. Det er også en betydelig andel som bor i borettslag, og deres trygghet og mulighet til å påvirke egne boligforhold er klart bedre enn mange andres. 20 prosent av innvandrerbefolkningen bor i borettslag, det dobbelte av landsgjennomsnittet. Størst er andelen, over 33 prosent, blant dem med bakgrunn fra Tyrkia, Iran, Pakistan, Marokko og Somalia.

Beboerinnflytelsen i borettslag er sikret gjennom lovverket og gjennom det styret som velges. Deltakelse i borettslagenes valgte organer kan også ses som en måte å bli kjent med det representative demokra-

I enkelte av Oslos østlige bydeler har mer enn 1/3 av befolkningen innvandrerbakgrunn. Her fra Grønland. (Foto: Leif Ahnström)

tiets virkemåte. Innvandrernes deltakelse i borettslagenes styrer er imidlertid svært begrenset. 11 prosent av beboerne er innvandrere, men bare knapt tre prosent av styremedlemmene. Representasjonen varierer mye mellom de enkelte landene. Vestlige innvandrere har samme andel i styrene som blant beboerne, mens andre land er svært dårlig representert i valgte organer.

De fem landene nevnt i avsnittet over har nesten 25 000 bosatte i borettslag, fem prosent av alle som bor slik. Deres andel av de tillitsvalgte er imidlertid bare 0,2 prosent. Andelen blant styrelederne er enda lavere. Dette er en underrepresentasjon som er langt større enn blant for eksempel medlemmene av kommunestyrene i Norge. Én prosent av kommunestyremedlemmene og fem prosent av de stemmeberettigede har ikke-vestlig innvandrerbakgrunn.

Har vi innvandrer-ghettoer?

En annen side ved innvandrernes boforhold er sammenhengen med det segregerte bosettingsmønsteret som vi finner særlig i noen store byer. Av alle ikke-vestlige innvandrere i Norge, bor 36 prosent i Oslo, og av dem som ikke er flyktninger er det godt over 40 prosent. Det er store variasjoner i andelen ikke-vestlige innvandrere mellom bydelene i Oslo, fra vel 4 prosent i Vestre Aker og Ullern til over 30 prosent i Grorud, Stovner, Alna og Søndre Nordstrand. Konsentrasjonen i Oslo Indre Øst er i ferd med å avta, mens den vokser i de østlige drabantbyene. Utenfor Oslo er det bare i Drammen hvor det er tilnærmet like store konsentrasjoner av ikke-vestlige innvandrere.

Selv om det er mange innvandrere i Oslos østlige bydeler, er konsentrasjonen ikke så sterk som i områder i andre land som karakteriseres som «innvandrerghettoer». Det er mange ulike nasjonaliteter som utgjør innvandrerbefolkningen i alle bydelene, største gruppe av én nasjonalitet har vi trolig i de nesten 4 000 med pakistansk bakgrunn av 33 500 innbyggere i Søndre Nordstrand.

Husbanken

Boligkunnskap for minoritetsspråklige – nå også på «web»

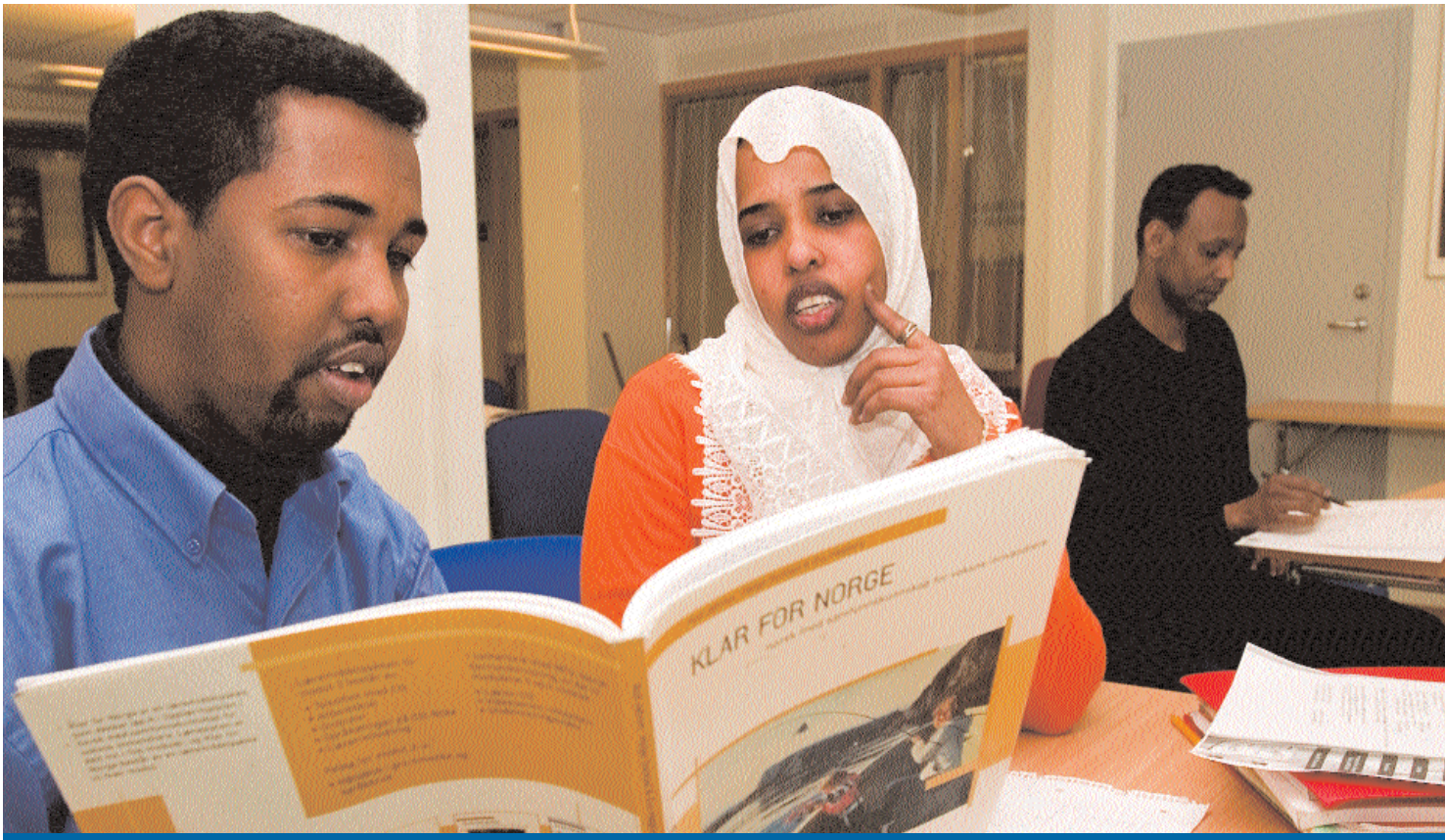
Migranorsk er et nettbasert interaktivt læreverk i norsk for voksne innvandrere. Programmet er i bruk fra Kirkenes i nord til Kristiansand i sør.

Våren 2006 blir opplæringsmodulen «Bo i Norge» lansert som del av dette tilbudet. Dette er finansiert av Husbanken og vil komme i sju språk, inklusiv norsk. Boligmodulen vil inneholde seks kapitler: «ulike boliger og boformer», «å bo – ting i huset», «bomiljø», «eie eller leie bolig», «hvordan finansiere bolig» og «hvordan skaffe bolig». «Bo i Norge» kan legges inn som en del av den lovbestemte norskopplæringen som tilbys av voksenopplæringssentra og andre undervisningsinstitusjoner. Den vil også bli gjort tilgjengelig via boligkontorer, hos flyktningeetaten, gjennom introduksjonsprogrammet, på asylmottak, på bibliotek og på helsestasjoner.

Det er en godt begrunnet bekymring for at innvandrerbarn som vokser opp uten nærkontakt med barn som har norsk som morsmål, får et permanent språklig handikap. Men det at innvandrere søker å bo sammen med andre fra samme land er kanskje ikke så merkelig, og konsekvensene av det kan være både positive og negative, i hvert fall med såpass beskjedne konsentrasjoner som vi har i Norge.

Utfordringene

Forskjellene mellom ikke-vestlige innvandrere og resten av befolkningen synes å avta over tid på arenaer som utdanning, arbeid og inntekt, mens en slik positiv utvikling ikke uten videre kan vises på boligmarkedet. Det ville være en ambisiøs målsetning for Husbanken å bidra til en påviselig bedring også av integreringen på



Migranorsk er et nettbasert læreverk i norsk – også om boligkunnskap – for voksne innvandrere. (Foto: Mimsy Müller, Samfoto)

boligmarkedet, og dersom denne målsetningen nås, vil dette trolig være et betydelig skritt bort fra den type problemer man opplevde i innvandrertette franske forsteder høsten 2005.

Kan så Husbankens ta et større ansvar? Ja, kanskje er det ikke unaturlig at Husbanken får en mer sentral rolle i framtida. Ikke bare for å sikre at innvandrerne får gode boliger som de har råd til å bo i, men i tillegg bidra til at integrasjonen også på boligmarkedet blir så god som mulig. Ett virkemiddel kan være at borettslagene som Husbanken er med på å finansiere, får som målsetning at styrene skal avspeile de bosattes innvandringsbakgrunn.

Et annet bidrag kan være et større ansvar for å redusere den meget store andelen blant nyankomne flyktninger som bor i leide boliger. Det kan nok være mange sider ved disse bomiljøene som ikke bidrar til bedret integrering. Endelig kan det hende at Husbanken bør ha verktøy som kan brukes til å redusere konsentrasjonen av innvandrere i noen boligstrøk. Innvandrerandelen vil nok øke en god del også i årene som kommer, og målsetningen om redusert konsentrasjon kan bli både viktigere og vanskeligere etter hvert som tida går.

En god løsning på alle disse utfordringene vil kunne være et betydelig bidrag til å bedre innvandrernes integrasjon i Norge. Veksten i innvandrerbefolkningen hittil, og SSBs befolkningsframskrivinger, viser at innvandrerbefolkningen med all sannsynlighet vil fortsette å vokse i årene som kommer. Alle bidrag til å bedre deres integrering vil være svært positive for hele samfunnet.

(Foto: Husbanken)

Gode boliger og bygg for alle

Husbanken skal bidra til å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og være en drivkraft for å få til bærekraftig ressursbruk, god kvalitet og byggeskikk. Ingen andre sektorer legger bånd på så mye ressurser og for så lang tid framover som byggesektoren. Samtidig er sammenhengen stadig klarere mellom den fysiske utformingen av boliger og det bygde miljøet, og velferdsvirkningene av å legge til rette for alle gjennom universell utforming. Dette er krevende utfordringer.

Energiøkonomisering og miljøvennlig energibruk i boligsektoren

Eli Arnstad, adm. direktør, Enova, intervjuet av Mari Prestvik, Husbankens regionkontor i Trondheim

I anledning Husbankens 60-årsjubileum har vi spurt hvilke tanker adm. direktør i Enova, Eli Arnstad, har i forhold til samarbeid og felles utfordringer med Husbanken, innen energi- og miljøfeltet i boligsektoren.

Dannelsen av Enova i 2001 var basert på ønsket om å samle midlene til energiomlegging og fornybar energi på én hånd, for å kunne skape synlige og varige resultater. Eli Arnstad har en variert bakgrunn, og har blant annet vært leder i Stjørdal Næringsforum, direktør for Stiklestad Nasjonale kultursenter, samt sittet i bysekretariatet i Trondheim Kommune. Selv mener Arnstad at det nettopp var denne variasjonen som var grunnen til at hun ble ansatt som leder av Enova i 2001:

– *Enova har ansatte både med teknisk, økonomisk, administrativ og lederfaglig kompetanse, og denne faglige bredden virker utfyllende på oss som organisasjon. Vi jobber mot mange ulike målgrupper, og i vårt påvirkningsarbeid gjør breddekompetansen at vi har flere ben å stå på,* sier hun.

Husbanken en viktig part for redusert energibruk

Boliger og bygg står i dag for 1/3 av norsk energibruk, og på dette feltet har vi stort potensiale for å redusere energibehovet. Målet er å skape standardløsninger og «hyllevare», slik at forbrukeren enkelt og greit kan fatte beslutninger som i det store og hele bidrar til energiomlegging i Norge på lang sikt.

– *I likhet med Husbanken forsøker vi å komme tidlig inn planleggingsprosesser, slik at energieffektive løsninger kan legges inn og føre til bedre bygg, bedre komfort, lavere driftsutgifter og miljømessig gevinst. For oss som selv har kontor i Trondheim, letter det dialogen at Husbankens konsernansvar for energiarbeidet ligger i Trondheim. Husbanken er en viktig part i arbeidet med å redusere energiforbruket og å trekke inn fornybare energikilder i boligsektoren.*

Husbankens utfordringer; lag god «hyllevare»!

På spørsmål om hvilke utfordringer hun ser på Husbankens vegne i tida som kommer, er Arnstad rask med å nevne kampen mot klimaendringer.

– *Husbankens arbeid med å promotere lavenergiboliger bli stadig viktigere, og i den sammenheng må vi overbevise hver husbygger om at HVERT ENKELT hus teller! Det er et poeng å se energisektorene i sammenheng. Boliger og bygninger skal stå minst like lenge som ethvert vindkraftanlegg, og derfor blir det viktig også for Husbanken å tilrettelegge for at byggebransjen og forbrukere skal kunne foreta enkle valg. Enkeltpersoner skal slippe å lete etter svarene på egenhånd!*

Konkret mener Arnstad at Husbanken

Husby Amfi i Stjørdal er landets første store lavenergiprosjekt. Målsettingen har vært lav energibruk, lite miljøbelastninger, utnyttelse av solrik beliggenhet og godt inneklima. (Foto: Husbanken)

og Enova skal påvirke markedet til å velge framtidsrettede løsninger, og å jobbe fram lavenergiboliger som ordinær «katalogvare».

Husbanken – en kjent og kjær 60-åring som realiserer boligdrømmer

På tross av felles mål og oppgaver vedrørende energibruk i boliger, har Husbanken og Enova få fellestrekk når det gjelder organisering, alder og størrelse. Arnstad peker på at Husbanken er en stor nasjonal aktør som skal framstå som forutsigbar overfor målgruppene, mens Enova er liten og skal utnytte sin fleksibilitet i organisasjonsform og måter å jobbe på.

– I mitt møte med Husbanken ser jeg engasjerte og dedikerte folk som realiserer livsdrømmer. Jeg tror omverden anser Husbanken som en kjent og kjær aktør som realiserer drømmer for folk flest, og som kan nyte godt av et sterkt renommé. For øvrig er det vel en utfordring i Husbanken – som for alle andre aktører – å ikke la organisasjonsform og arbeidsmetodikk overskygge selve målet med det man holder på med. Gratulerer med 60-årsjubileet!

Husbanken

Husby Amfi i Stjørdal – Norges første store lavenergiprosjekt

Husby Amfi i Stjørdal er et banebrytende boligprosjekt i Norge og et eksempelprosjekt for Husbankens satsing på lavenergiboliger. De 56 nye leilighetene utgjør til sammen landets største lavenergiprosjekt. Målsettingen har vært lav energibruk, lite miljøbelastning, utnyttelse av solrik beliggenhet og godt inneklima. Mens samfunnet nyter godt av miljøvennlige boliger, får beboerne lave strømregninger og høy komfort.

Lavenergiboliger er robuste, brukervennlige og lønnsomme boliger som gir høy komfort og der redusert energiforbruk ikke krever merarbeid eller omlegging av livsstil. På landsbasis er det nå ca. 3000 lavenergiboliger under planlegging og bygging.

Livet mellom husene – Husbanken og det offentlige rom

Intervju med Per Jæger, Hovedstadsaksjonen. Intervjuer: Jens Fr. Nystad

Per Jæger er byutvikler og byaktivist. Han har de siste 10–15 årene arbeidet for å skape et større privat-offentlig samarbeid om byutvikling og byrenovering, med sikte på å gjøre byen til et bedre sted å bo og arbeide.

Det startet med «Narvisen» i 1994, skøytebanen midt i Spikersuppa, og det fortsatte med Initiativ Karl Johan, med nytt gategulv fra Egertorget til Jernbanetorget i 1995–98.

Siden er det gått slag i slag med opprustning og rehabilitering av hele den øvre del av Karl Johans gate samt Stortingsgaten, som i forbindelse med 100-års markeringen for unionsoppløsningen 2005 fikk nytt gatebelegg og nye gatemøbler.

Hans seneste prosjekter er Sitat Ibsen (Ibsen-sitater nedfelt i fortauet på Karl Johans gate), Initiativ Bogstadveien og Frogner Sportspark.

I gjennomføringen av disse prosjektene har Per Jæger hatt mange gode samarbeidspartnere: gårdeiere og eiendomsutviklere som Halgrim Thon og Christian Ringnes, byrådsleder Erling Lae i Oslo kommune, Kvadraturforeningen, Stortingets direktør Hans Brattestå, Gågatene Karl Johan, Thomas Thiis-Evensen m.fl. Men én viktig aktør har manglet: Husbanken.

I forbindelse med Husbankens 60-års jubileum har vi intervjuet Per Jæger for å høre hans syn på behovet for privat-offentlig samarbeid om byutvikling, og Husbankens rolle i dette partnerskapet.

Hvorfor er det nødvendig at private og offentlige aktører samarbeider om å skape gode offentlige byrom?

Bykjernen er byens hjerte. Det er her det kollektive bylivet leves, og det er det sentrale byrommet som profilerer byen utad. Men bykjernen preges også av kamp om plassen, av trangboddhet, av mange kryssende interesser. Dette skaper behov for samarbeid og samordning mellom det offentlige og det private, noe vi dessverre ikke har vært så flinke til i Norge.

Ett av de eksemplene jeg bruker mest på et vellykket offentlig-privat samarbeid er Times Square i New York, som på en måte er deres Karl Johan. I 1992 slo gårdeierne seg sammen og etablerte et forpliktende samarbeid med kommunen. Da hadde de konstatert at den eneste vekstnæringen på Times Square var pornobutikker. Ellers var det tagging og tissing og tigging, og det begynte å gå dårlig på Broadway fordi folk ikke følte seg trygge. Sammen med kommunen fikk de ryddet opp i alle disse problemene, og i dag går det så det griner på Times Square. Og hva har skjedd med de offentlige kostnader? Gått kraftig ned! Og alle er glade.

Hva kan Husbanken gjøre?

Generelt bør Husbanken ta et større ansvar for utformingen og utviklingen av det offentlige byrommet – for livet mellom husene, og ikke bare livet i husene, om du vil. Husbanken burde også bidra til at alle berørte parter i større byutviklingsprosjekter eller -områder organiseres og engasje-

res på en annen måte enn i dag. Jeg tror Husbanken har den nødvendige tyngde som skal til for å få etablert et gjensidig og forpliktende samarbeid mellom ulike offentlige og private interesser. Samarbeidet bør imidlertid ikke bare dreie seg om å utvikle byområder, men også om å drifte byområder. Dette siste vil nemlig være meget god samfunnspolitikk.

Hva er det du konkret ønsker å få til?

Jeg ønsker å innføre en norsk versjon av modellen som på engelsk kalles Business Improvement District (BID). Modellen har særlig vært brukt i nedslitte byer, og så sliten er vel kanskje ikke Oslo eller andre norske byer. Men det vi kan se fra utlandet er at man oppnår en rekke fordeler ved å engasjere næringslivet i bysentrum. I stedet for at en har to vaktmesterene som går og passer på litt i kommunal regi, og plukker litt papir, så får du like mange vaktmestere som du har butikkeiere hvis den enkelte butikkeier er med på å betale for vedlikeholdet utenfor sin butikk. For hva skjer i dag når ølbilen rygger inn i gaten og kjører på en lyktestolpe? Ingen rapporterer, ingen sier noe. Men hvis han som står og ser på og skal ha ølet sitt vet at han er med på å betale for skaden, så får du rapport med en gang, ølkjøreren får straffen sin og stolpen blir rettet opp. Og det koster ikke samfunnet noe – den som har forårsaket skaden, betaler.

Det er forskjellen på å ha samferdselsetaten flyende rundt i byens gater og det jeg vil ha, nemlig et vertskap i byens gater. Og dette vertskapet skal være finansiert av butikkeierne.

Har et slikt vertskap vært prøvd ut noen steder?

Ja, blant annet i den amerikanske hovedstaden Washington er modellen innført. Gatevertene kalles her for ambassadors, ambassadører, fordi de viser folk til dørene, de sprer budskap om salg og kulturtilbud og sånne ting, de plukker søppel, de maler lyktestolper, de viser folk til rette. I det hele tatt: De er til stede og gjør at folk føler seg mye tryggere og mer velkomne i det offentlige byrommet. Og så gjør de en god del av arbeidet som det offentlige ellers ville ha gjort.

Spennende byrom i Bergen med skulpturen Den blå steinen, utført av kunstneren Asbjørn Andresen, skjenket til Bergen kommune av Kavlis Allmennyttige fond. (Foto: Husbanken)

Men hos oss har det ikke vært mulig å få til noe slikt, eller ...?

Nei, her er det hver mann for sin leir. Men at det er mulig å få det til, vet jeg. Jeg har nemlig spurt alle butikkeierne i de nyoppussede delene av Oslo sentrum om de er villige til å betale for slike gateverter, og de sier: Ja! Når kan vi begynne? Men fra samferdselsetaten i kommunen har svaret vært: Nei! Det er vår gate.

Mangelen på samordning og samarbeid kan du se hver morgen i bysentrum. Først kommer kommunen med feiebilene sine og feier de gatene, men en del av søppelet feier de inn til husveggen. Så ved sju-tiden kommer den lokale vaktmesteren og feier søppelet tilbake i gaten.

Dette er en struktur som ikke fungerer, og derfor er byene våre ofte dårlig drevet. Vi er ikke flinke nok til å samarbeide på tvers av ulike roller og interesser. Vi trenger nye institusjonelle rammer som et slikt samarbeid kan fungere innenfor. Og vi er nødt til å komme bort fra svart/hvitt-tenkningen som ofte preger bypolitikken. Virkeligheten i dagens byer er ikke enten/eller, men både/og.

Universell utforming – alt for alle!

Av Tom Tvedt, ordfører i Randaberg

Det norske kongehusets valgspråk «Alt for Norge» er kjent for de fleste. Men hva om vi ble enige om et valgspråk som gjorde samfunnet tilgjengelig for alle, for eksempel «Alt for alle»? Urealistisk, ville mange si. Like urealistisk som Kongens valgspråk, ville jeg si. For det er holdingene og verdiene våre som er bestemmende for våre prioriteringer. Hvis vi virkelig vil noe – så får vi det til!

Mange hundre tusen mennesker har i dag store problemer meg å ta seg fram i samfunnet, enten barrierene er fysiske eller mentale. Jeg blir mange ganger slått over hvor omstendelig det har vært å utvikle en tenking som skal gjøre samfunnet tilgjengelig for alle. Enda kan jeg oppleve at folk jeg møter, ser på kravet om tilgjengelighet som fordyrende og unødvendige tiltak. For meg er det viktig å få fram at kravet om tilgjengelighet først og fremst er et holdnings- eller verdispørsmål. Vi må virkelig ville det. Tenke at det er en selvfølge at alle skal ha den samme frihet og tilgang til det samfunnet vi lever i.

Randaberg kommune ble på 1990-tallet kjent for å gi gode kommunale tjenester til mennesker med funksjonshemninger. I forbindelse med kommuneplanareidet som ble dratt i gang på slutten av 2002, ønsket vi å sette universell utforming på dagsorden. Vi ville sette fokus på å gjøre de fysiske omgivelsene slik at de kunne brukes av alle på en likeverdig måte. Vi bestemte oss for et kompromissløst hovedmål: «Randaberg for alle».

Hovedfokuset var at vi i framtidige utbygginger enten det gjelder bygninger, uteområder eller andre typer anlegg, skulle legge vekt på hovedløsningen, uten behov for tilpasning, særløsninger eller tilleggsløsninger. Vi bygde opp en mål- og tiltaksstruktur som tok tak i denne målformuleringen:

Der det er mulig og hensiktsmessig, skal alle områder i kommunen være fysisk tilrettelagt slik at det går an for alle å komme fram over alt. Standarder for tilgjengelighet skal øke brukervennligheten for allmennheten.

Dette betyr at:

- Kommunale bygg og servicebygg skal være tilgjengelige for alle innbyggere i Randberg.
- Randaberg kommune skal ha et tilstrekkelig antall utleieboliger med livsløpsstandard.
- Randaberg kommune skal ha et tilstrekkelig antall utleieboliger som er tilrettelagt for brukere med spesielle behov: elektriske rullestoler/seng, astma-/allergi, synshemmede.
- Boligfelt skal tilrettelegges slik at utbyggere kan bygge tilrettelagte boliger.
- Uteområdene i sentrum skal være tilgjengelige for alle innbyggerne.
- Kommunale friområder skal gjøres tilgjengelige for alle.

Tranggata i Mandal. Gateplan designet med tanke på universell utforming. (Foto: Husbanken)

- Den kommunale planleggingen skal gjennomføres i samsvar med de målene som ligger til grunn for universell utforming.
- Kommunen skal informere om hvordan det er tilrettelagt for ulike brukergrupper.

Det spesielle i vår kommuneplanprosess var at vi fra første dag trakk inn brukergruppene i prosessen. Arbeidet med kommuneplanen er jo først og fremst en langsiktig strategisk planleggingsprosess. Da kunne vi valgt å arbeide med egne administrative plangrupper og så sendt forslag til planprogram ut til uttale eller høring. Vi valgte å trekke brukergruppene inn i selve utarbeidelsen av planprogrammet. Det er fremdeles slik at det er «de som har skoen på, som vet hvor den trykker». Dette gav oss verdifulle faglige bidrag – et stort engasjement i brukergruppene og ikke minst fikk planen for tilgjengelighet stor legitimitet hos politikere og innbyggere.

Kommune-Norge er veldig sammensatt og forskjellig. Noen kommuner har mange og aktive brukeroganisasjoner, andre – og spesielt de minste – har få eller ingen. Uansett er det viktig å få med seg brukerne. I alle de kommunene jeg har vært innom, har jeg alltid funnet noen som er

Husbanken

Skedsmo-modellen

Universell utforming er et sentralt kriterium for grunnlån i Husbanken, og banken setter mye inn på å informere om dette og skape positive holdninger i kommunene og byggebransjen. Blant annet gjennom et eget informasjonsprogram som gjennomføres i samarbeid med Statens Byggtekniske etat. Et av tiltakene er et introduksjonskurs om hva universell utforming går ut på. Kurset er utviklet i samarbeid med Skedsmo kommune, som engasjerte seg tverrfaglig og tverrsektorielt. Samarbeidet resulterte i et dagskurs der alle med ansvarsrett i kommunen ble invitert sammen med ansatte i kommunen fra relevante fagområder og sektorer. Informasjonsprogrammet og Deltasenteret holdt kursmateriell og innledere. Senere fikk andre kommuner samme tilbud.

brennende interesserte i å gjøre samfunnet mer tilgjengelig for alle, og mange av disse enkeltpersonene har ofte stor innflytelse i lokalsamfunnet.

Egentlig liker jeg ikke begrepet «bruker». Brukerbetegnelsen får du som regel hvis du får en eller annen offentlig tjeneste som folk flest ikke har. Altså hvis du skiller deg ut på en eller måte. Behovene våre vil variere hele livet igjennom. Slik sett vil vi alle bli «brukere» før eller siden. Men et viktig poeng er at uansett om du er bruker eller ikke, så vil vi alle dra fordel av for eksempel fysiske tilrettelegginger i nærmiljøet vårt. Enten du er rullestolbruker eller far med barnevogn, vil du ha fordel av universell utforming. Derfor er det nesten et paradoks at vi må trekke inn spesielle brukerorganisasjoner for å drive med en planlegging og tilrettelegging som er til fordel for alle innbyggerne.

Som kommunepolitiker vil jeg at kommunestyret skal være den sentrale arenaen for universell utforming, ikke at dette områder skal være et tema for spesielle brukergrupper elle råd. Men jeg ser jo at det selvsagt fortsatt er nødvendig med gode pådrivere enten det er enkeltpersoner eller interesseorganisasjoner for brukerne.

Det jeg egentlig sier, er at det burde være den naturligste ting i verden at vi planlegger slik at samfunnet er tilgjengelig for alle. I forskrifter og regler blir det lagt til rette for at det skal være slik. Likevel ser vi at det kan være stor avstand mellom teori og virkelighet. I mange tilfeller skyldes det at vi ikke har gjort denne måten å tenke på til vår egen. Selv om vi har fattet prinsipielle vedtak både om den ene og den andre tilretteleggingen, så er det som om det delvis blir glemt når vedtak skal settes ut i praksis.

For å hindre dette har noen kommuner innarbeidet et eget punkt om universell utforming i alle kommunens skriftlige prosedyrer. I all planlegging, i all saksbehandling og i alle politiske vedtak som blir fattet, er det et konkret sjekkpunkt som man må innom, nemlig punktet om universell utforming. Over tid vil det føre til at tenkningen om universell utforming vil sette seg som en ryggmargsrefleks hos alle saksbehandlere og beslutningstakere i den aktuelle organisasjonen.

For min del ble jeg veldig begeistret da regjeringens «handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne» kom i 2004. Denne handlingsplanen ser jeg på som et av de viktigste dokumentene innenfor offentlig planlegging på mange år. Her får vi en rimelig presis definisjon på hva universell utforming er:

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminne-

Husbanken

Fjerner 100 hindringar

På oppdrag frå Miljøverndepartementet er Husbanken i gang med ein landsomfattande kampanje frå 2005 til 2009 som skal fjerne 100 hindringar for personar med svekkja funksjonsevne. Kampanjen er eit ledd i Husbanken sitt arbeid med universell utforming.

I 2005 delte 21 kommunar 3,3 millionar kroner for å fjerne hindringar for personar med svekkja funksjonsevne. Kommunane kan søkje om nye midlar innan 1. mars 2006. Alle kommunar er inviterte til å melde inn tiltak som er aktuelle for den enkelte kommune, og blir oppfordra til å kartleggje hindringar i samarbeid med brukarorganisasjonar og kommunale råd for funksjonshemma.

– Blant søkjarane ser vi eit stort spenn frå tiltak som er forankra i kommunale planar for universell utforming til meir enkeltståande små og store tiltak, seier seniorarkitekt Oddvar Rørtveit i Husbanken Vest – Bergen.

Husbanken sit i referansegruppa saman med SAFO/Blindeforbundet, Deltasenteret, Forum for kommunale planleggere og Høgskolen i Bergen.

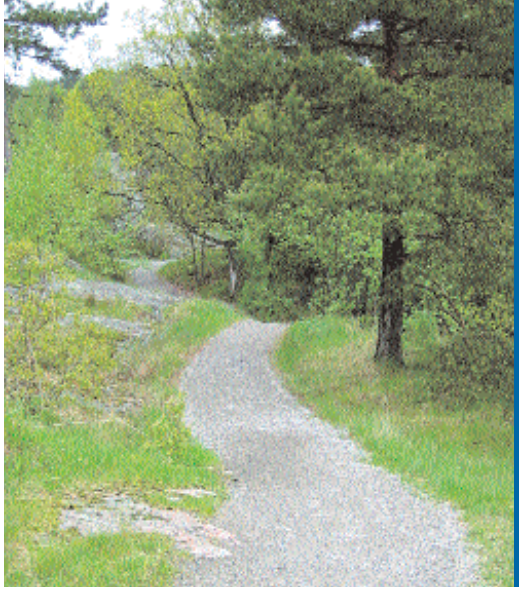
lig bruk, utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Planen har et enstemmig Storting bak seg. Gjennom en slik plattform har arbeidet med universell utforming fått en forankring som gjør at ingen aktører som opptrer i det offentlige rom kommer utenom kravet om universell utforming. Planen legger til grunn at alle samfunnsborgere skal ha de samme muligheter til personlig utvikling, deltakelse og livsutfoldelse. I bunnen av det hele ligger en klar føring om at brukerne skal være med, og det legges et klart ansvar på lokal og regional myndighet til å følge opp handlingsplanen. Det viktigste fundamentet her er plan- og bygningsloven.

Mye av temaet om universell utforming handler om informasjon. Innenfor offentlig forvaltning har vi en tendens til fortsatt å tenke at bare vi har vedtatt lover og forskrifter, så er løpet kjørt. Men det har knapt nok begynt. Gjennom fagkurs har nok deler av byggebransjen og offentlig sektor fått god informasjon om de føringene som nå er lagt for universell utforming. Mange av disse kursene er arrangert av bransjen selv eller av interesseorganisasjonene. Offentlige myndigheter kunne vært enda mer pågående, både gjennom egne publikasjoner, ved å belyse temaet i informasjonsaviser og gjennom offensive artikler på aktuelle web-sider.

Som politiker er jeg spesielt opptatt av at denne informasjonen når fram til mine med-politikere. Om man stilte alle lokalpolitikerne et spørsmål om hva som menes med universell utforming, så tror jeg man ville ha fått mange rare svar. Til syvende og sist er det politikerne – og i særdeleshet lokalpolitikerne – som har et ansvar for å sørge for prinsippet om universell tilgjengelighet blir ivaretatt i alt vi vedtar.

Og vi må rydde av veien den myten som enkelte politikere ennå har; nemlig at det er fordyrende å legge til rette for universell tenking. Min påstand er det motsatte: I et lenger perspektiv blir det billigere, både fordi vi slipper fordyrende tilpasninger i ettertid og fordi universell utforming vil gjøre samfunnet mer tilgjengelig for alle innbyggerne våre. Innbyggere som på den måten «slippes fram» og får brukt sine skapende evner til beste for fellesskapet og i mange tilfeller også for den samlede verdiskapingen i samfunnet.



Baneheia i Kristiansand er godt tilrettelagt også for rullestolbrukere. (Foto: Husbanken)

I sine 60 år har Husbanken vært en av landets viktigste boligpolitiske aktører. Hundretusenvis av nordmenn har funnet et bosted og en bolig takket være Husbankens låne- og støtteordninger. Gjennom de krav og retningslinjer som har vært lagt til grunn, har også Husbanken vært en premissleverandør for disse menneskenes livskvaliteter. Kravet om livsløpsstandard ble innført for mange år siden og blir nå sett på som en selvfølge. Neste mål må være at begrepet universell utforming får en like naturlig plass i vår måte å tenke og handle på.

I de betraktningen jeg har gjort her, har det vært viktig for meg å peke på at det enda er mye ugjort og at nøkkelen til suksess ligger å gjøre fine ord og tanker om til aktiv handling. For det *er mulig* å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle hvis vi bare vil. Med de erfaringene jeg har gjort som far til to blinde barn, ble nettopp det å være med å bygge et samfunn for alle, grunnen til at jeg valgte å gå inn i lokalpolitikken. Vi kunne ha kommet så mye lenger med enkle tilrettelegginger. Likevel mener jeg det har skjedd mye positivt de siste årene, og ser vi utviklingen i et lenger perspektiv er tilgjengligheten langt større enn hva som var tilfelle bare for en generasjon tilbake. Men mye gjenstår, og for meg er den viktigste politiske oppgaven å gi alle mennesker lik tilgang og like muligheter i livet – og da kommer vi ikke utenom universell tilgjengelighet!

Husbanken og byggeskikkarbeidet – i dag og i framtiden

For å få synspunkter på hvordan Husbanken bør arbeide for å fremme god byggeskikk i Norge, ble det i januar 2006 arrangert en rundebordssamtale med deltakere som representerer Husbankens kontaktflate innen planlegging, arkitektpraksis, forskning og utdanning, offentlige instanser og byggebransje.

Diskusjonen tok utgangspunkt i Husbankens vide og tverrfaglige byggeskikkbegrep: «God byggeskikk er en kvalitet ved de bygde omgivelsene der hensynet til fysisk og sosialt livsmiljø, ressursbruk/energi og universell utforming inngår i en stedlig helhet.»

Hvor står byggeskikkarbeidet i dag?

Peder: Mitt inntrykk er at begrepet lever og brukes relativt bevisst blant arkitekter, planleggere, i offentlige institusjoner og kommunene, mens det benyttes mindre på utførelsessiden – i byggenæringen. Her diskuteres byggeskikk lite. Til nød brukes begrepet i sammenheng med fagarrangementer i bransjeorganisasjonene.

Nicolai: Da vi var heldige og fikk Statens Byggeskikkpris i 2004 var det en del av de yngre arkitektene som ikke skjønte hva det var vi hadde vunnet, og vi hadde et forklaringsproblem. Byggeskikk har liksom med «skikk og bruk» å gjøre og begrepet føles gammelt og tungt. Slik jeg ser det, er Byggeskikkprisen i prinsippet en statlig arkitekturpris.

Ellen: Jeg mener det er forskjell på en arkitekturpris og en byggeskikkpris. Operaen kan tildeles en arkitekturpris, men ikke byggeskikkprisen. Dette har å gjøre med hverdagsarkitekturen og de gjentagende byggeoppgaver. I denne sammenheng vil jeg også si noe til den byggeskikkdefinisjonen Husbanken har. En definisjon av byggeskikk dreier seg om noe kvalitativt og om å ha en visjon, en ledestjerne å gå etter. Begreper som «ressursbruk» og «universell utforming» er nok viktig, men oppfattes lett som sektoriserte temaer og tekniske elementer man ivaretar ved å krysse av i margen, men som ikke har noe med en visjon å gjøre. Det som går på arkitektonisk utforming og stedsforming har nesten forsvunnet i Husbankens definisjon. Ordet «hensyn» er for forsiktig. Man lurer på om det betyr lavt ambisjonsnivå. Jeg opplever ordbruken som en beskrivelse av en virkning og ikke en beskrivelse av kvalitative mål. Dere bør derfor se nærmere på definisjonen og sterkere betone at byggeskikk dreier seg om helhet.

Ragnhild: Det kan være at Husbanken har et imageproblem og at arbeidet med byggeskikk blir oppfattet som gammeldags. Men det er viktig å slå fast at Byggeskikkprisen ikke er en arkitekturpris, den skal favne mye videre. Dette understrekes blant annet av at sosiologer har fått plass i juryen, slik at også sosiale aspekter kan bli vurdert.

Maren: Definisjonen av byggeskikk endrer seg over tid. Hvis vi ser på hva det var for 100 år siden og hva det er i dag skjønner vi det. Det vil være krevende å

sette opp konkrete, fysiske størrelser for byggeskikk i dag uavhengig av smak. Stort sett blir byggeskikk en tolkning, og da ser vi den i forhold til tidens måte å se på.

Birgit: Arbeidet med byggeskikk handler om å løfte det middelmådige. Jeg synes det er vanskelig å skille begrepet byggeskikk og begrepet arkitektur. God arkitektur passer til stedet. Kan man kalle noe god arkitektur som ikke kan brukes av alle? Man kan godt si at dere må gi Byggeskikkprisen til noe nyskapende, men det må passe til stedet.

Peder: Byggeskikkprisen har nok vært oppfattet som en arkitekturpris. Men jeg mener at byggeskikk er et videre begrep og skal fange mer enn arkitektur. Når vi fikk prisen (2005), ble våre trauste fagfolk stolte. Det ble valgt løsninger som tåler tidens tann, og brukerne ble oppmerksomme på nye og utradisjonelle byggemåter. Jeg er ikke redd for at begrepet byggeskikk er for gammelt. Det er et hedersbegrep som mange i næringen kan knytte prestisje og stolthet til. Men man må selvsagt ikke bli bakstreversk når man forholder seg til det. Selv om det ikke er snakk om nasjonalromantikk, er norsk byggeskikk definitivt noe annet enn dansk byggeskikk. Det er en nasjonal dimensjon i dette. Byggeskikken skal bygge på noen tradisjoner, men samtidig være fremtidsrettet.

Nicolai: Problemet er at ordet «byggeskikk» ikke fungerer blant de unge arkitektene i dag. Det er de som er fremtiden og de som skal ha noe å strekke seg mot. Når jeg sier «arkitektur», tenker jeg selvsagt ikke bare på fasaden. Arkitektur er noe som må fungere i det store og det hele. Byggeskikkprisen må dreie seg om det man skal strekke seg mot. Da snakker man om nye ting og ikke gamle. Navnet og ordet har ikke nyhetens interesse.

Ragnhild: Man må diskutere hva som er kvalitet. Det er ikke uproblematisk å skille det middelmådige fra det gode. Kvalitet er ingen objektiv, gitt størrelse som kan bestemmes absolutt. Men noen må ha mandat til å bestemme hva det skal være. De som driver et byggeskikkarbeid må finne en forankring og klangbunn for dette lokalt.

Fra venstre: Ragnhild Skogheim (foran): sosiolog, forsker ved NIBR, Maren Holsen: seksjonsleder for landskapsarkitektur i Multiconsult, Birgit Rusten: daglig leder av NABU (Norske arkitekter for bærekraftig utvikling), Ellen de Vibe: byplansjef i Oslo kommune, Peder Backe: eier og leder av Backegruppen og styreleder i Byggenæringens landsforbund, og Nicolai Riise: daglig leder av MAD arkitekter. (Foto: Yann Aker)

Peder: Byggeskikkprisen er blant annet et spørsmål om ambisjonsnivå. Skal man stimulere unge arkitekter eller skal man prise den allmenne byggeskikk? Her er det snakk om to ulike vinklinger. Statens Byggeskikkpris er høyt forankret. Mange burde ha et forhold til den. Da er vi igjen inne på definisjon og hva den skal stimulere til. Statens Byggeskikkpris er det schwung over, men det er for få som vet dette.

Maren: Byggeskikk er ofte knyttet til tradisjon. Men jeg er ikke så redd for ordet. Det er prosjektene og aktørene som får prisen som gir den innhold. De kan bidra til å modernisere begrepet. Byggeskikk er ikke bare hus. Det kan også være snakk om kvaliteter i et torg eller et byrom. Folk har nok vanskelig for å skjønne at byggeskikk kan være noe annet enn hus eller bygningskropper. At et havneområde for eksempel også kan være god byggeskikk mener jeg fanges opp av definisjonen, slik den er utformet.

Husbanken

Statens byggeskikkpris

Husbanken er sekretariat for Statens Byggeskikkpris, som er et virkemiddel for å fremme god byggeskikk. Prisen er en hederspris som deles ut årlig til byggverk og bygde omgivelser som bidrar til å heve, fornye og utvikle den allmenne byggeskikk. Prisen kan tildeles personer og virksomheter, private og offentlige, som gjennom planlegging og/eller bygging har bidratt vesentlig til slike kvaliteter.

I 2006 deles prisen ut for 24. gang. Prisvinnerne de siste tre år har vært: 2003 Møllebyen i Moss, 2004 Byboliger i Oslo og Bærum ved henholdsvis Skippergata 12 og Lysaker Brygge 1. byggetrinn, 2005 Røråstoppen barneskole på Revetal i Re kommune.

Hvordan kan Husbanken fremme et holdningsskapende arbeid om byggeskikk og øke ferdigheter og kunnskap i kommuner og byggebransje?

Ellen: Det er fem ulike produkter eller tiltak jeg vil fremheve. Det ene er opplæringsprogrammet som alltid har aktualitet rettet mot nye politikere, nytt næringsliv osv. Jo mer, desto bedre. Det andre er planleggingsmidler som er usedvanlig viktige såkorn. Det innebærer veiledning og det å være en diskusjonspartner og vil særlig være en måte å komme i kontakt med de små kommunene på. Det tredje er FOU-prosjekter. Kommunene sitter ofte med utfordringer som man ikke vet hvordan man kommer i havn med. Hvordan sikre bokvaliteter i prosjekter, for eksempel? Det at Husbanken gir midler gjør at gode ting ikke skrinlegges. Det fjerde går på tiltaksmidler. Det kan jo være at et heistilskudd kan ha mer samfunnsøkonomisk nytte enn visse detaljer i universell utforming.

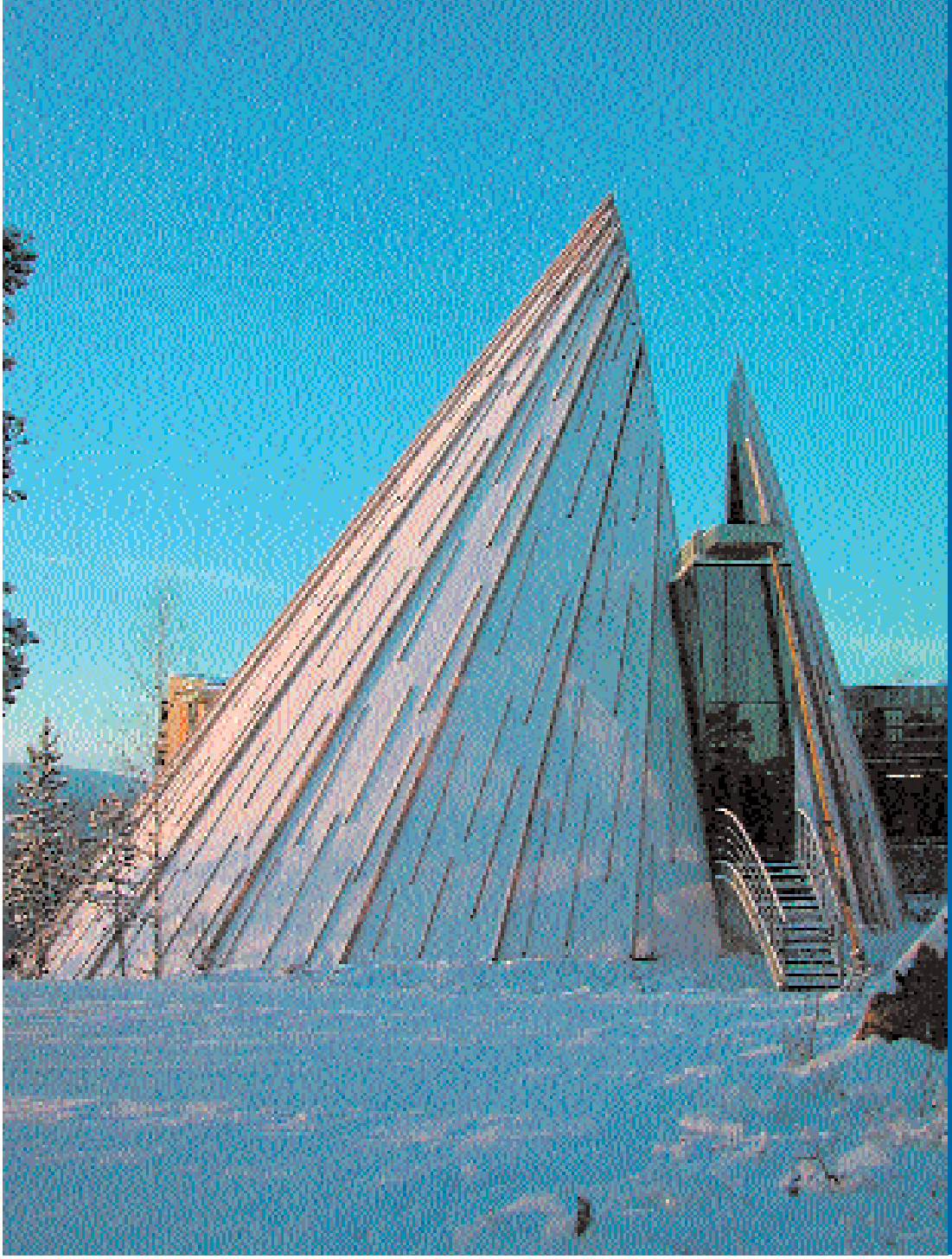
Det siste jeg vil foreslå er at sekretariatet for byggeskikkarbeidet kunne være mer offensivt og innta rollen som en form for statlig implementeringsorgan eller -selskap som – i en tid der det offentlige ikke har så mange penger – kan koordinere og bidra til en god finansiering. Utbyggerne kan gjerne være private.

Birgit: Det er behov for et trøkk i kommunene på å drive faglig utvikling. Det kommer stadig nye politikere. Her er et tomrom som Husbanken kan bidra til å fylle ved å komme inn på tilbudssiden i forhold til planleggere og saksbehandlere, gjerne i samarbeid med Kommunenes sentralforbund. Husbankens byggeskikk-kurs bør utvides og kombineres med lokale workshops som tar utgangspunkt i konkrete saker. Vanlige folk lærer å se når diskusjonen går på hjemlige eksempler. Har man midler å sette inn, er det alltid folk lokalt som ser muligheten for å dra i gang noe.

Nicolai: Hvis man skal kunne skape entusiasme på et sted må man overraske de som bor der med nye ideer. Ofte er det slik at eksterne bør se på stedet utenfra. Med planleggingsmidler kunne man la studenter fra de tre arkitektskolene ta ansvar for våre steder ved å presentere stoff og bidra til å stille spørsmål. Dette kan få en viktig smitteeffekt.

Maren: Skole og eventuelt barnehage kan være et viktig felt også for Husbanken. Estetikk må læres. Husbanken har en viktig rolle i å koble ulike departementer/myndigheter og lage arenaer for å få folk til å diskutere.

Peder: Jeg er redd for å gjøre stedsutvikling til en akademisk eksersis. Spørsmålet er hvor planene og beslutningene faktisk blir tatt og hva man skal gjøre for å få det til bedre. Jeg er enig i at det er viktig å se ting utenfra. Vi ser mange eksempler på at planlegging til dels blir et klattearbeid, svekket av kompromisser uten noen klar retning. Utformingen av det faktiske bygg blir gjort av ett sett aktører, mens forholdet til omgivelsene – det planmessige rammeverket – er et politisk anliggende. Vi må gjøre folk bevisste omkring dette. Husbanken kan bidra, ikke som et overordnet



Sametinget i Karasjok er et godt eksempel på moderne arkitektur som bygger på tradisjonelle samiske former og materialbruk. Arkitektene Stein Halvorsen og Christian Sundby fikk Statens Byggeskikkpris i 2001 for bygningen. (Foto: Husbanken)

fagråd, men ved å få frem eksempler, slik at folk engasjerer seg.

Ragnhild: Det er ingen alminnelig enighet om skjønnhet og god design. Det huset det er mest interesse for å bo i i Norge er Lykkebo. Jeg er ingen motstander av å drive med holdningsskapende arbeid, med det forutsetter at de kunnskaper og holdninger som formidles forstås og deles av kommuner og andre. Man må spille på lag med lokale aktører, ikke presentere ferdige løsninger eller fasitter.

Ellen: Vi må huske på at selv om 10 % av det som bygges er godt, er brorparten av det vi saksbehandler ikke bra. Enhver ramme vi setter, er ikke nødvendigvis eneste svar. Alle prosjekter er en prosess. Planene er en disposisjon for en diskusjon, og det er naturlig at de blir det. Det lages også planer med gode arkitekter for at det deretter hyres inn mindre gode til å prosjektere, slik at totalen blir dårlig. Å tro at man skal få gode resultater bare arkitektene får fritt spillerom, er ikke realiteten. Det er viktig å få strukturen på plass først.

Peder: Det kan være riktig å ta debatten om byggeskikk litt fritt. Den gamle diskusjonen om at arkitektene er interessert i design, utbyggerne maksimerer penger og myndighetene er vanskelige å ha med å gjøre, er foreldet. Bransjen er også opptatt av prosjekter med god design og at

Husbanken

Fjernundervisningskurs i byggeskikk, estetikk og stedsforming

Husbanken har laget et kurs som tar opp de ulike aspektene ved en helhetlig og bærekraftig byggeskikk. Kurset er beregnet på byggebransje, kommuneadministrasjon, politikere og skoleverk. Husbanken har samarbeidet med Høgskolen i Gjøvik om å tilby kurset som fjernundervisning. Studentene benytter eget hjemsted og arbeidssituasjon som utgangspunkt for besvarelsene.

Byggeskikk, estetikk og stedsforming kan i dag integreres med andre etterutdanningsprogram ved høgskolen. Dette gjelder studieprogrammene «Byggesakskolen» og «Ledelse av Byggeprosjekter». Husbanken har en gunstig stipendordning til deltagere av kurset. Kurset byggeskikk, estetikk og stedsforming er også integrert som en del av et masterstudium i fysisk planlegging for ikke-arkitekter ved NTNU.

myndighetene skal ha en rolle å spille i utformingen av våre omgivelser. Jeg lever i en verden der vi må ta økonomiske hensyn og ha en rimelig grad av forutsigbarhet og effektivitet. Det finnes gode og dårlige utbyggere, akkurat som det finnes gode og dårlige arkitekter. De seriøse aktørene er opptatt av langsiktighet og av de samme tingene: produkter vi er fornøyd med, som vi kan stå ved overfor kundene våre og som befolkningen er lykkelig med. Vi vil være med på å heve den norske byggeskikken. Det er ikke interessant å gjøre dette til en polarisert debatt.

Hva slags arbeidsformer vil være gode for å fremme et tverrfaglig samarbeid i ulike prosesser?

Ragnhild: Det er nærliggende å tenke på

Husbanken

Ved Farao, for et prosjekt!

Dette skrev Bergens Tidene da vinnerprosjektene i den 8. europeiske konkurransen for unge arkitekter, Europan 8, ble offentliggjort mandag 6. februar 2006. Et arkitektteam fra Århus var forfattere av store, pyramidelignende bygninger med et multifunksjonelt innhold for utvikling av en tomt ved Åsane senter i Bergen.

Norge stilte med fem tomter. Konkurransen ble utlyst i henholdsvis Kirkenes, Bergen, Stavanger, Kristiansand og Hamar. Til sammen ble det ble levert inn i overkant av 100 bidrag. Mange av de premierte utkastene var forfattet av spanske eller multinasjonale team. Videre dialog er i gang mellom utbyggere og vinnerteamene.

Europan Norge ble stiftet i 2002 som et samarbeid mellom Husbanken, Norske Arkitekters Landsforbund, Norsk Form og de tre arkitektskolene i Trondheim, Oslo og Bergen. Den første norske Europan-konkurransen ble gjennomført i 2003 i Tromsø, Stavanger og Oslo. Konkurransene finansieres i hovedsak som et spleiselag mellom utbygger, kommune og Husbanken.

governance, partnerskap mellom offentlige og private interesser. Det er åpenbart at man ikke får til noe uten å samarbeide. Man må også vurdere nye samarbeidsformer og nettverk der interessekonfliktene kommer frem. Ikke alle har lik makt i et partnerskap, enda mindre når man skal ha medvirkning fra lokalbefolkningen ut over det som står i lovverket. Byplanlegging er tradisjonelt ingeniørenes, arkitektenes og planleggernes domene, der det er vanskelig å få frem de perspektiver som ikkebyggende profesjoner har. Jeg har en ideell tanke om andre og bedre resultater hvis de ulike stemmene kommer frem.

Maren: Innenfor de ulike fagområdene føler jeg at det er store brytninger. Det gjelder å finne sin rolle og vite hvilken hatt man har på seg. I det offentlige møter man gjerne sine egne fagfolk, og det er ikke alltid problemfritt. Husbankens rolle er å ha troverdighet og ikke vise statlig maktarroganse.

Ellen: Husbanken har en oppgave i å lage gode veiledere som kan gi oss et helhetsperspektiv. Det er allerede mange aktører som ser på bitene, men helheten er det få som kan. Jeg mener også at Husbanken gjerne bør våge å mene noe offentlig om ulike temaer. Det er mange måter å gjøre dette på uten å bli en overdommer.

Peder: Til dette med stedsforming og byplanlegging mener jeg det er en rimelig fornuftig balanse mellom administrasjon og politikere slik det er i dag. Forankret i et lokaldemokrati har folk mulighet til å påvirke nærmiljøet over tid. Husbanken bør ikke bli en overkikador som virker faglig innsnevrende og forflatende, og dermed kortslutter viktige prosesser. Det Husbanken kan gjøre er å bidra til å øke kompetanse, spre informasjon og ikke minst involvere seg ved å stimulere prosesser med fokus på arbeidet med en bedre byggeskikk.

Nicolai: Husbanken blir oppfattet som en bank og det er noe litt traust ved det; enten har man med banken å gjøre eller ikke. Men man bør ha en allmenn rolle og fremstå som uavhengig i arbeidet med byggeskikk. Det er viktig å følge tiden, og man bør vurdere å endre navn for å bli mer tydelig i media. Det gjelder å få de unge med seg. Dere skal jo ikke fremstå som en solid bank, men vise at dere er fremme og kommuniserer i tiden.

Birgit: Jeg tror i hvert fall ikke at dere skal endre navnet på Statens Byggeskikkpris, men heller spørre hvordan man kan få til mer blest omkring den og jobbe med det å kommunisere hva den står for. Jeg har merket meg at logoen ser annerledes ut. Det kan hende det ligger noen muligheter med profileringen av de endringer som skjer i Husbanken.

Lysaker Brygge i Bærum kommune ble tildelt Statens Byggeskikkpris 2004, sammen med et boligprosjekt i Skippergata 12 i Oslo. Første byggetrinn på Lysaker Brygge, med 81 boliger, stod ferdig våren 2004. Arkitekt var Kari Nissen Brodtkorb A/S. (Foto: Husbanken)

Hvordan kan vi få til et reelt samvirke av materielle, sosiale og kulturelle kvaliteter i de bygde omgivelser? Hva tror dere vil være Husbankens rolle i denne sammenheng fremover?

Ellen: Hjelp oss med basisoppgavene slik at de gjennomføres best mulig. Dere har også en rolle i å formidle erfaringer med gode prosesser og å drive veiledning og opplæring i helhet. Partnerskapsrollen som

Rørråstoppen barneskole i Re kommune fikk Byggeskikkprisen 2005, blant annet på grunn av spennende og gode utearealer som stimulerer til lek og moro. Arkitekter var Ola Roald AS/ Arkitektur FuthArk ANS, samt Bisgaard Landskabsarkitekter. (Foto: Husbanken)

jeg har nevnt, vil kanskje særlig kunne ha betydning på småsteder.

Nicolai: Jeg synes dere gjør en utmerket jobb, men jeg mener at dere trenger å tydeliggjøre budskapet. Hvis man ikke forstår hva budskapet er, trekker man seg tilbake. Det handler altså om å vite hva det er å selge et produkt. Når man for eksempel leser grunngivelsene bak prisutdelingene, er det veldig mye bra. Dette innholdet må komme frem på en enkel måte. Man kunne også brukt ressurser til en egen minipris for unge og for innovative løsninger, for eksempel på temaene universell utforming og miljø og energi for å bidra til mer interesse for byggeskikk og Byggeskikkprisen.

Peder: Jeg synes at Statens Byggeskikkpris er et godt utgangspunkt for å få oppmerksomhet om det vi alle er stolte av på vegne av vår egen profesjon. Gjør det til en tverrfaglig viktig pris som henger høyt og som flest mulig deler av næringen vil strebe etter å få. Med søkelys på kvalitative mål kan Husbanken fortsatt gjøre en jobb med å styrke prestisjen.

Maren: Byggeskikkbegrepet bør være konkret og samtidig gjenspeile fleksibilitet. Det endres tilsynelatende hele tiden. En måte å finne det varige på er å gå tilbake 30 år, 100 år, slik at man kan finne den røde tråd. Det som i ettertid kan reflektere byggeskikk, var kanskje kontroversielt i samtiden. Dere kan også bidra til å skape faglige møteplasser mellom privat og offentlig, mellom ulike fag og gjerne oppfordre til stipendier basert på den tverrfaglighet som må til for å skape nye produkter.

Ragnhild: Det er en utfordring å holde på sin egenart i jungelen av arkitektur, estetikk og byggeskikk. Arkitekter kan ikke lenger klage på manglende oppmerksomhet selv om de ikke får gjennomslag for alt. I dag er det et arkitekturbilag i nesten enhver avis. Husbanken kan som et direktorat gjerne gå ut å mene noe offisielt og ikke dekke seg bak statens tittel. Ellers kan de lett forbli usynlige i mengden av priser.

Peder: Husbanken kan gjerne mene noe, uten å sette meningene ut i livet som en statsstyrt design. Dere har vært med på å bygge landet de siste 60 år. Det er viktig å tydeliggjøre bankens rolle videre fremover ved blant annet å sette byggeskikkbegrepet på agendaen.

Birgit: Dere er og bør forbli en utviklingsaktør som bidrar til å skape kvalitet i det bygde miljø. Dere har klare satsingsområder som er lette å huske. Det er viktig å holde på de tre temaene byggeskikk, miljø og energi og universell utforming. Det tar tid før man ser resultater. Derfor er det greit å holde disse fast og også bidra til å stimulere, få frem og formidle gode pilot- og referanseprosjekter. Bygningsteknisk etat legger den laveste lista. Dere går foran og bidrar til løftet. Det er viktig at dere jobber i front.

Gjenreisningsarkitekturen og Husbanken – to sider av samme sak

Av Ingebjørg Hage, arkitekt og førsteamanuensis, Universitetet i Tromsø

I første del av andre verdenskrig ble steder som Elverum, Åndalsnes, Molde, Kristiansund, Steinkjer, Namsos, Bodø og Narvik bombet og sterkt ødelagt. I siste del av krigen ble store deler av Finnmark og Nord-Troms brent ved tyskernes tilbaketrekking fra området. Det var derfor et stort gjenreisningsarbeid som ventet både i nord og i sør ved krigens slutt.

Årene etter krigen blir gjerne kalt gjenreisningstiden, og bebyggelsen for gjenreisningshus. Gjenreisninga ble offisielt avsluttet i 1952, men i praksis varte den lenger, og den typiske gjenreisningsarkitekturen var i bruk til omlag 1960. De hustypene og den bebyggelsen som ble utviklet og bygd i perioden 1945–1960 har sitt eget stilpreg, sin egenart. Den er forskjellig fra både det man hadde før krigen og det som ble bygd på 1960-tallet, og kan skilles ut som en egen bygningsepoke. I og med at ødeleggelsene mange steder var så omfattende, preger gjenreisningshusene store deler av det bebygde landskapet i Nord-Norge også i dag.

Gjenreisningsperioden og -arkitekturen

Godt over 20 000 boliger ble ødelagt under krigen, 12 000 av dem i Nord-Troms og Finnmark. I tillegg var det et stort akkumulert behov for nye boliger i landet som helhet. For å løse statens boligpolitikk og finansieringsproblemene ble Husbanken opprettet i 1946. Forarbeidet og grunnlaget for den sosiale boligbyggingen etter krigen, som gjenreisningshusene og opprettelsen av Husbanken ble en del av, var for en stor del lagt i 1930-årene. Men det måtte krig og ødeleggelser til for å få den nødvendige politiske enighet om opprettelsen. I gjenreisningsområdene i Nord-Troms og Finnmark kom Husbanken til å gi lån ikke bare til bygging av boliger, men også til driftsbygninger på gårdene og til private forretningsbygg – kort sagt til all privat byggevirksomhet.

Bolighuset fikk mye oppmerksomhet i gjenreisninga. Det er anslått at omlag 70 % ble bygd etter typetegninger. De ble utarbeidet forskjellige steder i Nord-Norge eller i Oslo. For eksempel hadde gjenreisningas sju distriktskontorer egne tegninger, Finnmarkskontoret hadde sine, og en arkitektkonkurranse i 1945, der arkitekt Jens Selmer fikk flere førstepremier, brakte også fram typetegninger. Etter hvert ble det Boligdirektoratet i Oslo, ledet av arkitekt Jacob Christie Kielland, som hadde ansvaret for tegningsarbeidet. Direktoratets tegnekontor, der mellom andre Kurt Jørgensen var meget aktiv, produserte et stort antall – delvis etter forslag fra distriktskontorene. Det ble utarbeidet teg-

ninger for vertikaldelte tomannsboliger, vertikal- og horisontaldelte firemannsboliger og spesielt for eneboliger – for bruk både i byen, tettstedet og på landsbygda. De samme typetegningene ble brukt over hele landet på 1940- og 1950-tallet.

Det som karakteriserer disse bolighusene er en nøktern materialbruk og knapp detaljering. Det vanligste gjenreisningshuset er en liten enebolig med en rektangulær eller kvadratisk plan, med pipe i midten – et korsplanhus. De er bygd av trematerialer og er oftest i 1 1/2 eller 2 etasjer, med saltak der takvinkelen er 30–40 grader. Utvendig er de kledd med stående eller liggende trepanel og taket er tekket med skiferheller eller papp. Som regel er det stue, kjøkken og gang i første etasje samt to soverom og kanskje bad i andre etasje. Det gjennomsnittlige boligarealet er 70–90 kvadratmeter.

Sentrumsbebyggelsen ble oppført i mur eller betong og var gjerne tegnet av arkitekter som hadde spesialisert seg på dette. Det er rådhus, samfunnshus, kino, forretningsgårder og kontorer. Var det store anlegg, eller de inneholdt flere funksjoner, ble de gjerne lagt i flere sammenbundne bygningskropper. Store volumer skulle brytes ned i mindre og klart forståelige formelementer. Inngangspartier og sammenbygninger var klart definert og markert i fasaden, blant annet gjennom materialbruken. For eksempel har inngangspartiene ofte «finere» materialer og mer forseggjort detaljering enn resten av bygningen, og der kunne det bli brukt marmor, skifer og teak. Denne bebyggelsen består i stor grad av bygninger med rektangulær, sluttet form, ofte flere bundet sammen, og den dominerende takformen er saltaket, gjerne tekket med skiferstein.

En hel rekke offentlige bygninger måtte gjenoppbygges. Det var fyrstasjoner, kirker, prestegårder, fjellstuer, skoler – kommunale og statlige bygninger. Skolene var i utgangspunktet et kommunalt ansvar, mens de store internatskolene var statlige. Distriktsarkitektene tegnet mange mindre skoler, og det ble gjerne utarbeidet typetegninger som kunne brukes flere steder. I Alta-området ble de fleste skolene, karakteristiske og fine anlegg, tegnet av den privatpraktiserende arkitekten Kirsten Sjøgren-Eriksen, som bodde der i noen år. Det som er felles for de offentlige bygningene er at det ble lagt ned mye omtanke i utforming og bygging. I mange tilfeller har de høy arkitektonisk kvalitet, på tross av materialmangel og knapp økonomi.

Situasjonen i dag

Det er nå 60 år siden de første gjenreisningshusene ble bygd, og med endringene i samfunnet og standardhevingene som gradvis har skjedd innenfor boligsektoren, er det ikke forbausende at dette også har gitt seg synlige utslag i husene. Det er ingen tvil om at tekniske forbedringer og arealutvidelser i mange tilfeller trenges – det har også vært foretatt kontinuerlig eller i rykk og napp gjennom de siste 30 år. Den generelle velstandsøkningen har bidratt til at mange gjenreisningshus er blitt totalt endret, med husmorvinduer og innlagt bad. Oppholdsrommet har kanskje fått et tilbygg og karnapper er ikke uvanlig – i Nord-Norge er «velstandsvorte» et begrep som brukes om slike tilbygg. Mange ønsker seg stor stue, stort bad og vaskerom på samme plan. Behovet for større boflate har også ført til isolering av loft og takoppbygg. Flere biler i hver familie har økt behovet for garasjer.

Autentiske gjenreisningshus er i dag derfor sjeldne i mange områder. Ved utbedring og istandsetting er det viktig at gjenreisningshusets særtrekk blir ivaretatt. Det lar seg gjøre dersom alle er innstilt på det og har respekt for denne arkitekturen.

I en veileder som ble utarbeidet i samarbeid mellom Husbanken og fylkeskommunene i Troms og Finnmark og utgitt i år 2000 – *Gjenreist og særpreget – en planleggings- og utbedringsveileder for hus og steder i Nord-Troms og Finnmark* – gis det mange gode råd om hvordan gjenreisningssærpreget kan opprettholdes ved de nødvendige forbedringene av huset. Med omtanke, kunnskap og rett innstilling er dette mulig, men da må både huseierne og

Bebyggelsen i Honningsvåg følger terrengets skålform. Som flere gjenreisings-arkitekter uttrykte det kunne byen ses på som et teater, der havna og sjøen er scene og boligene er setene i teatret. De fargeglade boligene er orientert mot sørvest og mot utsikten, og møneretningen følger terrenget. De bryggelignende kvite bygningene som ligger sentralt innerst i Vågen huser Fiskernes servicestasjoner. De ble bygd på 1950-tallet og fredet i 1995. (Foto: Ingebjørg Hage 2004)

offentlige myndigheter trø til. Det er ei stor utfordring både for beboerne, eierne, kommunene og andre offentlige myndigheter å utbedre og sette i stand gjenreisningshusene uten at særpreget ved arkitekturen blir ødelagt.

Gjenreisningsarkitekturen i framtida

Gjenreisningshusene representerer et unikt innslag i vår historie. De er det fysiske resultatet av myndighetenes og den enkelte innbyggers felles anstrengelser for å få landsdelen på fote igjen etter krigen. Denne arkitekturen er et resultat av nye ideer i planlegging og arkitektur, der vi ser at internasjonale ideer smeltet sammen med det som vi vanligvis tenker på som vår egen bygningstradisjon. Etter å ha satt sitt preg på enkeltbyer samt Nord-Troms og Finnmark i over 50 år er gjenreisningsbebyggelsen etter hvert blitt en identitetsbærer og en historisk kilde. For kommende generasjoner er dette viktige kulturminner som kan skape forankring til fortiden og identitetsfølelse med stedet. I de siste årene er det blitt større oppmerksomhet rundt etterkrigsarkitekturen og de historiske og miljømessige verdiene den representerer. I noen kommuner er områder med gjenreisningshus blitt regulert til vern og flere hus og anlegg er fredet etter kulturminneloven.

Det er selvsagt at både byplanen, bymønsteret og bebyggelsen trenger å oppjusteres og endres ettersom årene går. Det som blir det store spørsmålet er i hvilken ånd dette foregår i. For mange som bor i disse områdene har denne arkitekturen liten status, den er for nøktern i både form og materialbruk i forhold til dagens idealer. Enkelte arkitekter har også vært av den samme oppfatningen og har sett på gjenreisningsarkitekturen som fritt vilt i forhold til for eksempel ombygginger. Heldigvis er dette holdninger som ser ut til å være i endring.

Noen hevder at gjenreisningsarkitekturen er for ensformig og pregløs i sitt uttrykk. Andre framhever bebyggelsens

Her er premiehus A 50 i Porsanger – velholdt og vakkert. Tilbygget, som inneholder glassveranda, bod og inngang på baksiden, er opprinnelig. Det har samme takvinkel som hovedhuset og var med på arkitekt Jens Selmers utkast til arkitektkonkurransen i 1945. (Foto: Elisabet Kongsbakk 1997)

enkle formspråk som positivt. Jeg tror det helhetlige bygningsmiljøet, formet i en byplantradisjon som la vekt på estetiske verdier, er det som gir de gjenreiste stedene sin egenart. Bebyggelsens karakteristiske preg viser en vilje til å underordne seg et samlet og helhetlig miljø, og arkitekturen framstår som harmonisk og stillferdig. Vi kan bruke begrepet «fellesskapsarkitektur» om denne perioden, og den står fullt på høyde med mye av det som er bygd i ettertid. Det er derfor viktig at den kan ha sin rettmessige plass også i framtida.

Her kommer Husbankens byggeskikkarbeid inn som en viktig premissgiver. Gjenreisningsbyene og -områdene har en enhetlig og særpreget bygningsmasse fordi byggingen skjedde i en relativt kort tidsperiode. Det blir derfor viktig å spørre seg hvordan vi kan utforme nye bygninger og anlegg fra vår tid som beriker det miljøet vi allerede har. Hvordan kan vi videreføre eller tilføre kvaliteter til det vi allerede har når vi ruster opp, endrer og fortetter?

Ingebjørg Hage er arkitekt og førsteamanuensis og instituttleder ved Institutt for Kultur og litteratur, Det humanistiske fakultet, Universitetet i Tromsø. Var tidligere kulturvernleder i Troms fylkeskommune. Skrev doktorgradsavhandling om gjenreisningsboligene: *Som fugl føniks av asken? Gjenreisingshus i Nord-Troms og Finnmark.* Ad Notam Gyldendal, Oslo 1999.

Husbanken

Oslo 2006
HB 1.F.7
ISBN 82-90122-19-5

www.husbanken.no