

## Demokrati og Urbanisering

Parallell 1: Hva slags boligpolitikk trenger vi?

# Konsekvenser av liberalisering i Norge

Berit Nordahl, NMBU

**Neoliberalisme** – mellom klassisk liberalisme og kollektivistisk sentral planlegging

Idealet i neoliberal teori er **markedsøkonomi under “the guidance and rules of a strong state”**

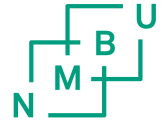
Norwegian School of  
Biosciences  
University

Motsatsen til dette er ***Laissez-faire*** - *la dem handle* -

Dvs. et perspektiv der transaksjon mellom private parter ikke hindres av påtrengende statlige restriksjoner, reguleringer og subsidier, men hvor det offentlige beskytter eiendomsrettigheter.

---

# 3 prinsipper i markedsorientert planlegging og boligforsyning

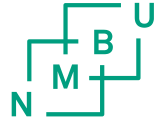


- Kontrollen med økonomien
  - Offentliges rolle i tomteforsyning, etablering av infrastruktur, i boligfinansiering på tilbud og etterspørsel
- Jussen – myndighetenes fullmakter
  - Stille betingelser for markedsaktører
  - Kompensasjon ved myndighetsutøvelse
- Visjoner – Rammer for hva som bygges
  - Hvor, hva, når, hvordan, for hvem



etter H. Lind (2002)

# Noen eksempler på markedsbasert planlegging og boligbygging



Nederland gir kommunene rett til å bestemme fordeling av boligkategorier

Juss

England – «affordable housing» & kommunenes rett til å kreve bidrag fra utbygger til boliger for økonomisk svake hushold

Økonomi

Nederland gir kommunene forkjøpsrett til tomter

Visjoner

- Ambisjonene for koblingen mellom byutvikling og boligbygging
  - Myndighetenes rolle i å trekke opp langsiktige utviklingsretningene
  - Ambisjonene for å styre detaljene i utformingen av nye prosjekter
-

# Norges utvikling - gjenreisingspolitikken

Statlige lån til kommunene for kjøp av byggegrunn

Statlige lån til oppføring av boliger

## Økonomi

Udekkede boligbehov

Pengemangel

Sentralisering

## Juss

Konsesjonslov som gav kommunene særstilling på totemarkedet

Banklovgivning som påla bankene kredittrestriksjoner

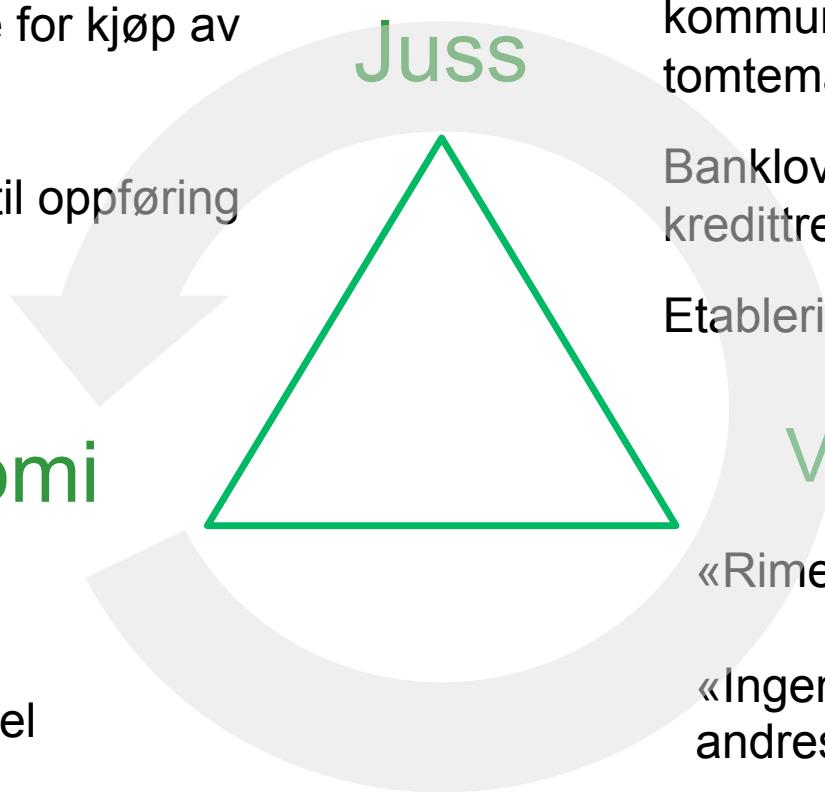
Etableringslov

## Visjoner

«Rimelige boliger for alle»

«Ingen skal tjene penger på andres bolig»

«Vi bygger landet»



# Markedets posisjon i den norske boligforsyningspolitikken

Fra:

Boligplanlegging med en offensiv kommune i tomteforsyningen gjennom oppkjøp, tilrettelegging og salg

Der idealet var at kommunen skulle bygge infrastruktur, og seksjonere og selge det til “byggere” kostpris

Der “byggere” fikk rasjonerte lån (i henhold til etableringsregelverket)

Og boligkjøpere fikk rentesubsidierte lån

Og det var lovregulert prisklausulering på den subsidierte delen av byggekostnaden (ulik grad for ulike disposisjonsformer).



# Markedets posisjon i den norske boligforsyningspolitikken

Til:

Økende velstand, bedring i samfunnets økonomi, ingen knapphet på kreditt etc.

Allmenne subsidiering som spilte en stadig mindre rolle, og prisregulering som gradvis ble avviklet

for eneboliger (andelen som var subsidier)

for frittstående borettslag  
(seksjoneringsloven)

for boligkooperasjonens boliger

Banker som dereguleres

Redusering av Husbankens rolle i finansiering av boligforsyningen



# Markedets posisjon i den norske boligforsyningspolitikken

Og dermed ...

I 2003 forsvant kommunenes særstilling ved kjøp av konsesjonsbelagte arealer. Samme år fikk kommunene tidsbegrensinger for behandling av «innsendte planforslag», og sektorinteressenes klagerett begrenset (noe)

I 2006 ble kommunene pålagt å yte kompensasjon til markedspris ved bruk av forkjøpsrett til boligenheter og tomter, og Det ble innført begrensninger i hvilke betingelser for bygging kommunen kunne la utbyggere oppfylle. 1. juli 2006 (Ot.prp. 22, (2004–2005))





# Markedets posisjon i den norske boligforsyningspolitikken

I dag setter ...

(Regionale og) lokale myndigheter setter rammer for hvor det skal bygges

Markedet bygger og foreslår planavklaring

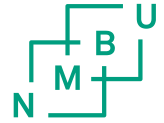
Kommunen bestemmer type planavklaringsprosess for tiltakene og på grunnlag av informasjonen som framkommer i planprosessen gir kommunestyret tillatelse til bygging.

Tillatelsen kan være betinget.

Utbygger og kommune forhandler om betingelsene, **innenfor boligpolitisk trange rammer!**



# Markedets posisjon i den norske boligforsyningspolitikken



2008 - > Styrking av kommunal initiativ (hva, hvor, hvordan og når det bygges).

2003 - 2006 - > effektiv respons på markedsinitiativ

Unngå myndighetsmisbruk vis-a-vis markedet

## Juss

## Økonomi

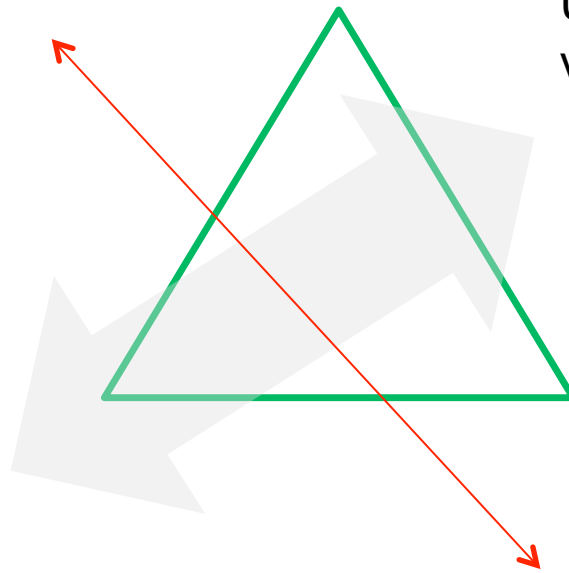
## Visjoner

Etterspørselsstyrt boligbygging med markedspris

«Kompakt by»: flere boliger i voksende byer, bygget på sentrale arealer som omdannes (og oppgraderes).

Privat kreditt for boligbyggere og boligkjøpere

Inkludering og redusert segregering



Hva er effekten av liberaliseringen?

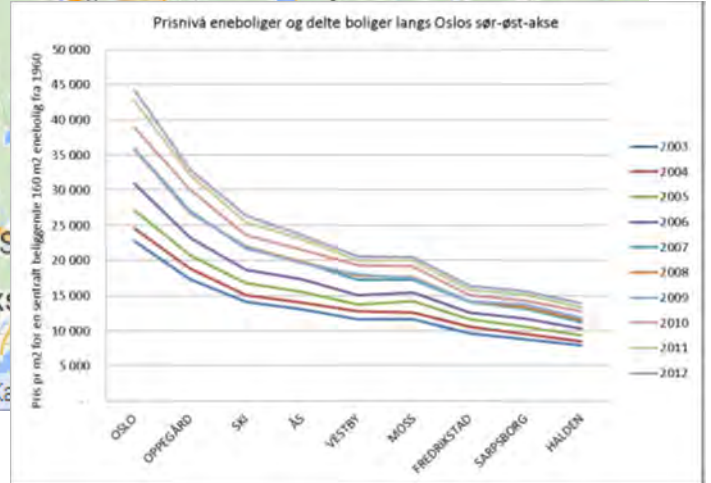
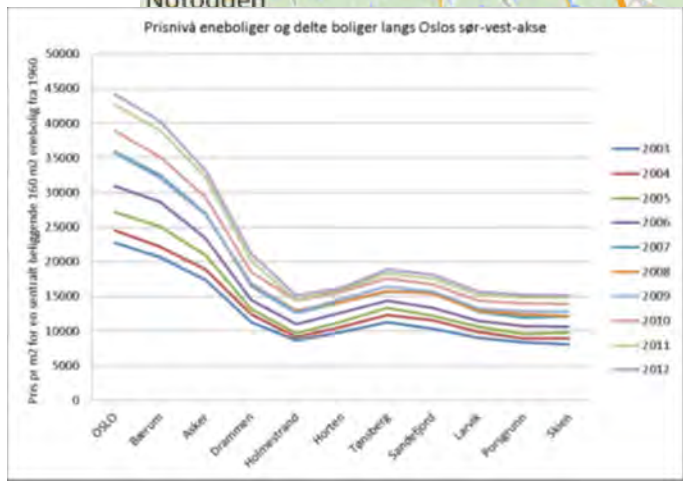
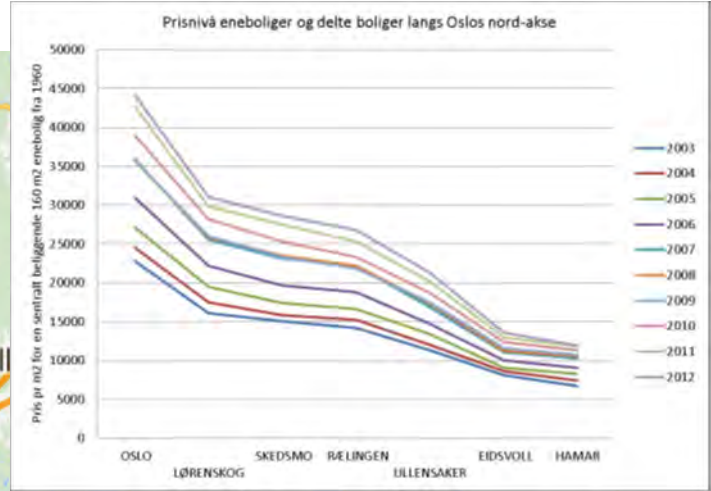
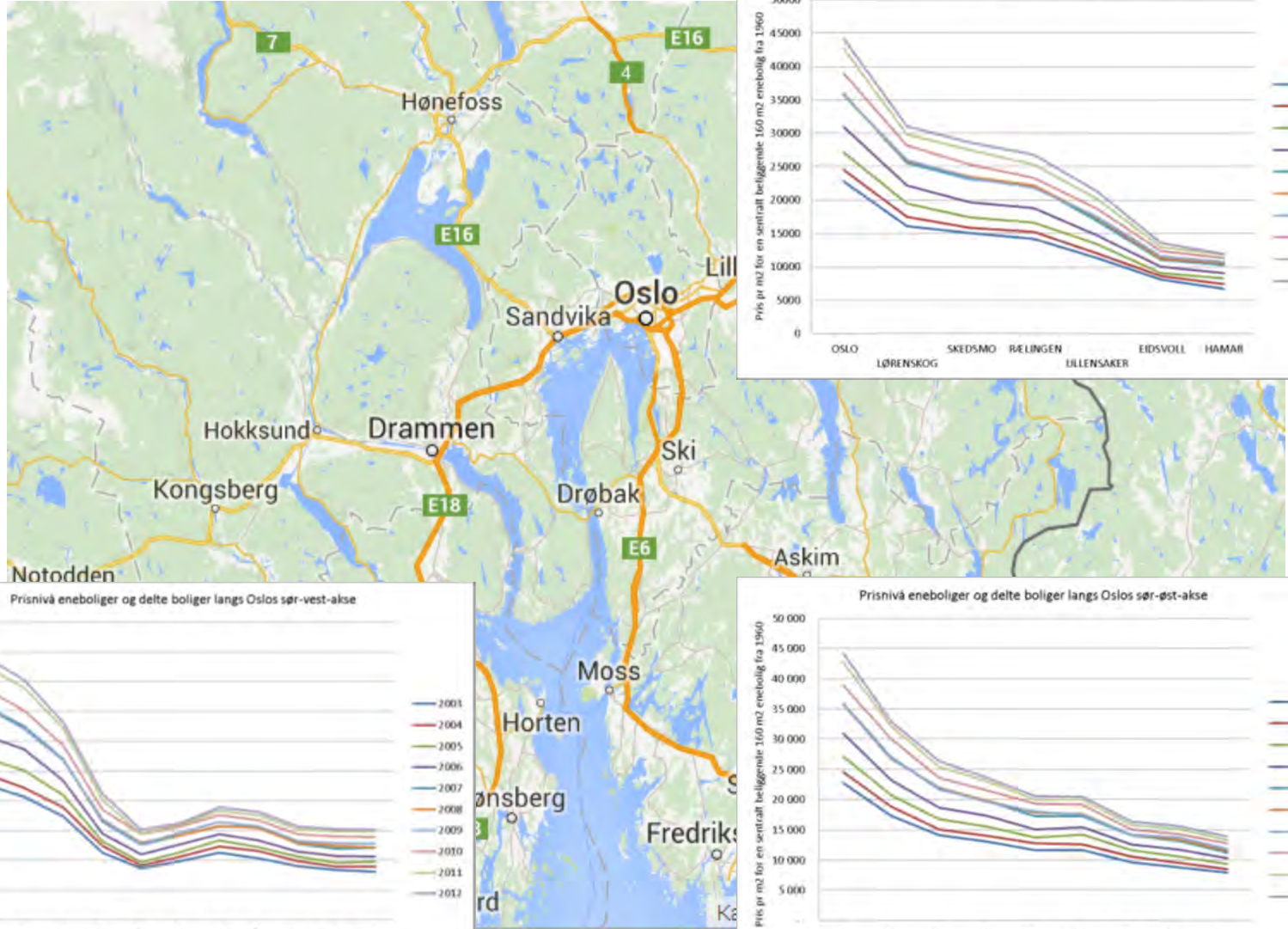
- Inkludering & segregering
- Boligbygging og den kompakte by
- Mangfold i disposisjonsformer

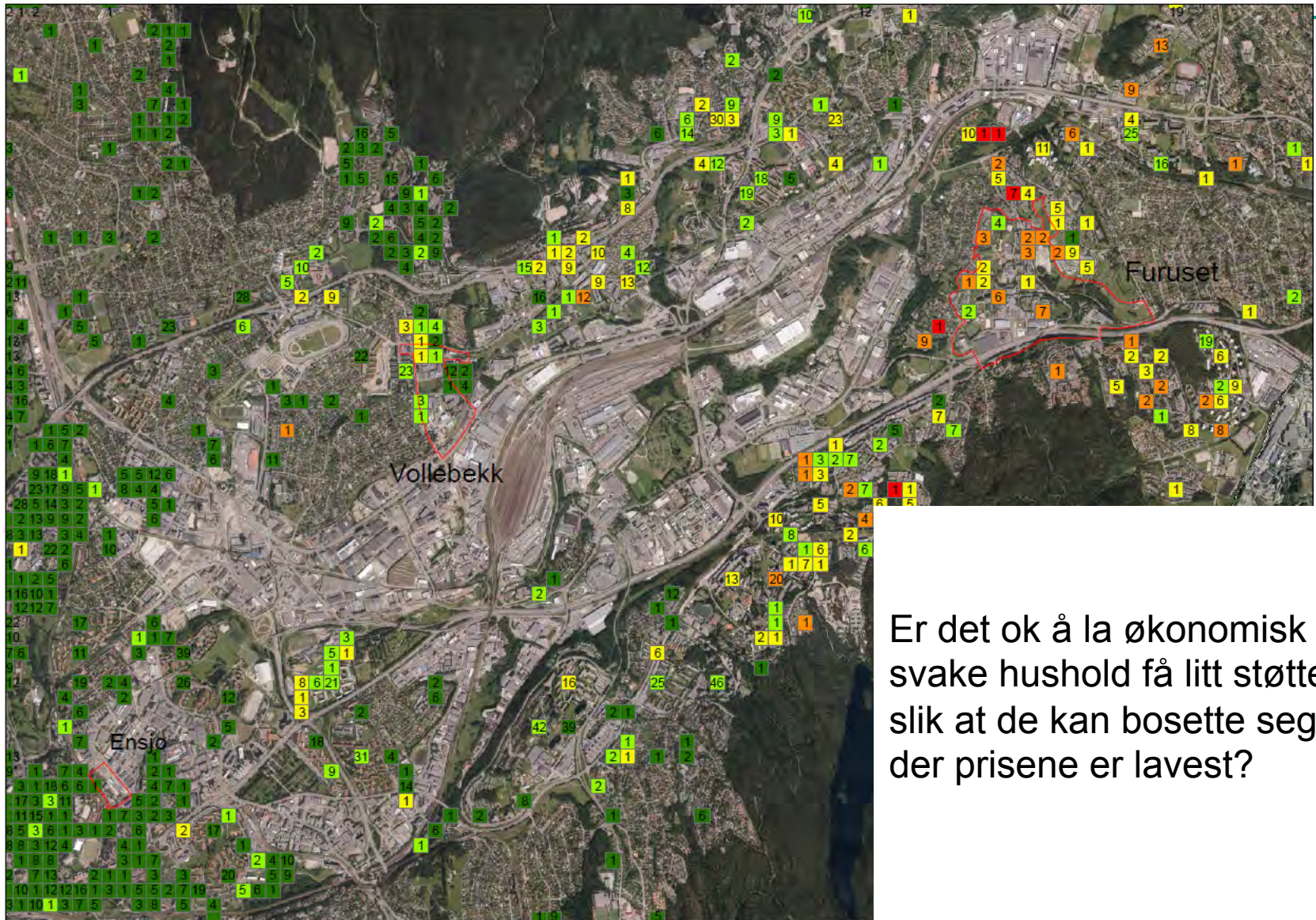
# Hva er effekten - inkludering og segregering

- Markedet utjevner ikke forskjeller i boligkonsumet
- Konsumstøtte har segregerende effekt
- Romlig segregering skaper mental og kulturell avstand

Ulikhet internt i byer,  
mellom by og land,  
mellom generasjoner,  
mellom  
arbeidsinnvandrere og  
øvrig befolkning







Er det ok å la økonomisk svake hushold få litt støtte, slik at de kan bosette seg der prisene er lavest?

# Hva er effekten – inkludering og segregering

- Markedet utjevner ikke forskjeller i boligkonsumet
- Konsumstøtte har segregerende bieffekt
- Romlig segregering skaper sosial og kulturell avstand mellom befolkningsgrupper

Ulikhet internt i byer, mellom by og land, mellom generasjoner, mellom arbeidsinnvandrere og øvrig befolkning

Mulige veier:

Styrke kommunenes reguleringsautoritet slik at de lettere kan koble en sosial dimensjon til nybyggingen:

Bestemmelser om leie-til-eie-andeler.

Økt bruk av forkjøpsretten.

Økt myndighet slik at kommunen kan bestemme disposisjonsform i reguleringsplanen

# Hva er effekten – inkludering og segregering

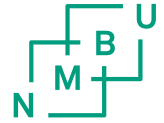


- Markedet utjevner ikke forskjeller i boligkonsumet
- Konsumstøtte har segregerende effekt
- Romlig segregering skaper mental og kulturell avstand

I England og Nederland (og mange flere land) er det en selvfølge at det også bor økonomisk svake hushold i bygg som typen til venstre. Dette muliggjøres av planloven.







# Hva er effekten – kompliserer realisering av en mer kompakt by

- Boligbygging gjennom transformasjon vanskeligjøres av høye kvalitetskrav og utbyggerbidrag.
- Problemet er at  
**Bekostning av infrastruktur fordels skjevt mellom utbyggere**

## Polemisk formulert:

- Bygging i områder som trenger omfattende oppgradering av infrastruktur krever (store) utbyggerbidrag for å realiseres.
- Bygging i eplehager er «gratis»
- Bygging på jomfruelig mark krever lite og gir stordriftsfordeler

# Hva er effekten – kompliserer realisering av en mer kompakt by

- Feltutbygging er fortsatt dominerende utbyggingsform (survey til mellomstore og mindre kommuner vinter 2013/2014).
- Fortetting er betydelig i alle kommunetyper

Norge har bundet bidrag fra utbygger til hva som er nødvendig for prosjektet  
Er det OK at noen bidrar mens andre slipper?

Hva gjør det med tomteprisene i de ulike byområdene?

Er vi rede til å diskutere fordeler og ulemper med flate bidrag?

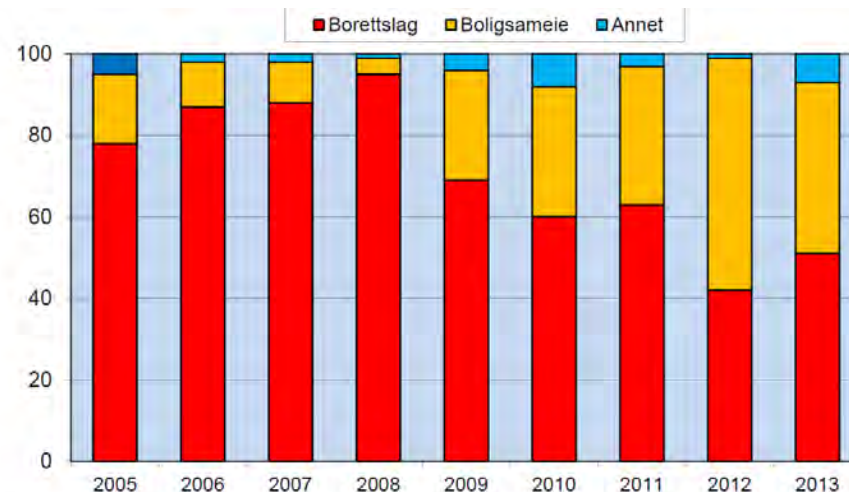


# Hva er effekten – mindre mangfold

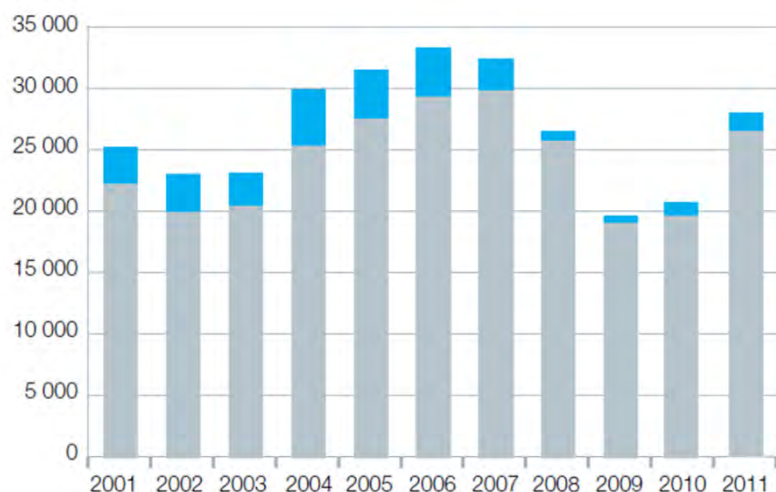


«Choice of tenure» reduseres

- Andelen boliger bygget av boligbyggelag blir færre
- Andelen boligprosjekter organisert som borettslag blir enda færre



Figur 2: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag i 2005-2013.



Ulike eieformer har ulike terskler for inntog i boligmarkedet.

Er det ok at mangfoldet i disposisjonsformer synker mens befolkningen blir mer heterogen?

# Oppsummering

- Liberaliseringen har gitt svakere sammenheng mellom visjon og virkemidler i juss og økonomi
  - Norge har svak sammenheng mellom nybygging og inkluderende målsettinger
  - Boligbygging som virkemiddel i kompakt byutvikling er unødvendig vanskelig
  - Mangfoldet i disposisjonsform reduseres



Hva med å reservere boliger til økonomisk svake i hele byen, gjennom nybyggingen

Hva med en ikke-kommunal organisasjon som forvalter boliger som ikke skal selges til markedspris til første eier?

Hva med flatt bidrag til infrastruktur

Hva med å ta bestemmelser om disposisjonsform inn i reguleringsplanen

- Er vi rede til å diskutere problemstillinger som kan gi varig endring?
  - Innføring av nye former for utbyggerbidrag, mot nedbygging av plankrav
  - Avvikling av bindingen av infrastrukturbidrag til prosjektet, mot tydeligere fokus på prosjektøkonomien
  - Rom for å bestemme disposisjonsform, mot etablering av en organisasjon med ansvar for boliger med disposisjonsform som ikke passer i utbyggers portefølje