

Skal vi finne en «tredje vei» for den norske boligsektoren, tr

Wien, København



Kjetil Gyberg

MED ANDRE ORD

Skal det bygges boliger i og rundt Oslo også for dem med middels til lavere inntekt og uten betydelig kapital, så trenger vi en ikke-kommersiell boligsektor understøttet av en ny tomte- og arealpolitikk. Byer som København, Wien og Zürich viser vei.

Tar man fra hverandre den voldsomme boligprisveksten som har funnet sted i den vestlige verden siden krigen, og da primært de siste tre tiårene, er konklusjonen slående: Så mye som 80 prosent av prisveksten kan tilskrives økte tomteverdier alene. Bare 20 prosent kan forklares med økte byggekostnader. Det fremgår av en studie av 14 OECD-land som også inkluderer Norge. Lignende tall kan leses ut av prisstatistikken for nybygde boliger i Oslo de siste femten årene: Mens byggekostnadene har økt med rundt 50 prosent, har tomtebelastningen per kvadratmeter ferdig bolig nesten firedoblet seg ifølge tall fra Akershus Eiendom. Under rekordårene 2015 til 2017 sto tomtekostnadene alene for rundt 75 prosent av prisveksten.

Den gjennomsnittlige tomtebelastningen i nye boligprosjekter i Oslo ligger for tiden på rundt 30 prosent av salgsprisen, mens fortjenesten ligger på rundt 20 prosent ifølge Akershus Eiendom. Byggekostnadene har gått fra å utgjøre 75 prosent av prisen for ti år siden til nå altså å utgjøre rundt halvparten. Selv om det sikkert er godt mulig å få ned byggekostnadene gjennom innovasjon og kutt i forskrifter, er det liten tvil om at en kombinasjon av rimeligere tomter og en begrensning på profitt, for ikke å si et rent selvkostprinsipp, vil kunne ha en vel så betydelig effekt på boligkostnadene i og rundt en voksende storby som Oslo.

Og nettopp dette er to av søylene som understøtter den ikke-kommersielle boligbyggingen i byer som København, Wien og Zürich. Her kan boligbyggelag som resultat tilby boliger til godt

FAKTA

En tredje boligsektor:

■ En studie av 14 OECD-land viser at 80 prosent av boligprisveksten de siste tre tiårene kan tilskrives økte tomteverdier, inkludert i Norge.

■ I blant annet København, Wien og Zürich benyttes såkalt ikke-kommersiell boligbygging, hvor man kan få boliger under markedspris, med gode vilkår. Boligene beskrives som «en tredje vei».

■ Temaet ble tatt opp på et heldagsseminar om tomtepolitikken i København, Wien og Zürich som ble arrangert mandag 10. februar under Tøyen boligfestival.

Om forfatteren:

■ Kjetil Gyberg har skrevet boka «Boligdrømmen. Hvordan skaffe alle et godt sted å bo» (2019).



under markedspris. Det er da primært snakk om boliger med en disposisjonsform som best kan beskrives som «en tredje vei» mellom det å eie og det å leie: Det vil si leiligheter med tidsbegrensede og nærmest uoppsigelige kontrakter som ofte kan arves av neste generasjon.

Det er med andre ord snakk om en form for leie med så mange rettigheter at den ligger nærme det å eie. I og rundt en by som Oslo, hvor særlig mange unge i dag er fanget mellom et umulig eiermarked og et dyrt og usikkert leiermarked, kan nettopp en slik «tredje vei» være en viktig del av løsningen.

For å komme dit trenger vi en ny tomte- og arealpolitikk. For som den gang de norske boligbyggelagene ble etablert må vi også i dag begynne med å skaffe til veie rimelige tomter til ikke-kommersielle aktører. I en by som Wien ser man hvordan situasjonen kunne sett ut i Oslo hvis kommunen hadde fortsatt tomtepolitikken fra tiårene etter krigen. For her har det kommunale tomteselskapet Wohnfonds Wien siden midten av 1980-tallet kjøpt opp mye land som nå blir gjort byggeklar og som selges eller festes bort rimelig til ikke-kommersielle boligselskap. Resultatet er at byen befinner seg helt i Europa-toppen når det gjelder byggetakt og at for tiden rundt halvparten av de nyproduserte boligene kan til bys til under markedspris.

Nå er Wien en spesiell by med

en særegen politisk historie, og dens unike boligpolitikk fungerer kanskje best som et kontraktisk eksempel og et ideal. I praksis er det mer nærliggende å se mot København. I 2015 kom det en endring i den danske planloven som gir kommunene rett til å kreve opptil 25 prosent ikke-kommersielle boliger i alle nye byutviklingsprosjekt. Når en lokalplan skal godkjennes i København kommune, skrives det i dag ganske enkelt inn at opptil en fjerdedel av boligarealet må være i regi av såkalte «allmennboligselskap». Dette er en type boligbyggelag som driftes etter selvkostprinsippet (hvilket vil si at de kun har lov til å dekke inn kostnadene forbundet med oppføring, drift og vedlikehold av boligene) og som er underlagt strenge kostnadskrav når det gjelder de totale byggekostnadene, hvilket inkluderer tomt.

Kombinasjonen av den nye loven og denne kostnadsreguleringen betyr at allmennboligselskapene, særlig i dyre boligområder, ender opp med å betale langt under markedspris for tomtegrunnen, siden grunneier ganske enkelt må akseptere den prisen allmennboligselskapet kan betale. Kombinert med selvkostprinsippet betyr det at de kan tilby nye ikke-kommersielle boliger som ligger opptil 40 prosent under markedsleien i noen av Københavns mest attraktive bydeler.

Den nye lovregelen har fullstendig endret spillereglene i Københavns boligbransje. Private utviklere må nå tenke inn en andel ikke-kommersielle boliger helt fra starten av for at prosjektet skal komme gjennom den kommunale planreguleringsprosessen. Og ifølge allmennboligsektorens interesseorganisasjon Danmarks Almene Boliger synes også private utviklere å se visse fordeler med den nye loven: Den er blant annet med på å på minske risikoen i større privattedrevne utbyggingsprosjekter siden allmennboligselskapene, med sine milelange ventelister, aldri har problemer med å fylle opp boligene sine og aldri går konkurs. Ifølge bransjebladet Boligen betyr det at private utviklere og allmennboligselskap

«Når skal en bred politisk venstreside tørre å ta tak i denne problemstillingen?»



nå finner sammen og etablerer nye gjensidige og fruktbare partnerskap som en konsekvens av den nye loven.

Men også i påvente av en slik endring i den norske plan- og bygningsloven er det godt mulig å få i gang en ikke-kommersiell tredje boligsektor. Det er Zürich-modellen et godt eksempel på, slik den har vært praktisert siden byen politisk sett ble rødgrønn en gang tidlig på 1990-tallet. Modellen baserer seg i hovedsak på at kommunal tomtegrunn festes bort rimelig til kooperativer som også her driftes etter selvkostprinsippet. Kommunen yter en slags indirekte tomtesubsidie, siden man oftest kunne ha leid ut til kommersielle aktører for en

enger vi en ny tomte- og arealpolitikk, skriver **Kjetil Gyberg.**

havn, Zürich



... OG BYEN I LANDET SOM SOLGTE ALT: Den offentlig kontrollerte landreserven i en storby er en knapp fellesressurs som er selve mulighetsbetingelsen for å få opp en ikke-kommersiell boligsektor, skriver Kjetil Gyberg. Her ser vi området rundt Oslo S, der den norske staten har solgt ut eiendommer for store summer gjennom de siste årene.

FOTO: GORM KALLESTAD, NTB SCANPIX

høyere pris. Som en motytelse må boligbyggelagene blant annet leve opp til strenge miljøkrav, reservere en gitt prosent av boligene til rent boligsosiale formål, og ellers altså generelt tilby nye boliger til godt under markedspris.

Nå sies det jo gjerne at kommunen eier lite i dagens Oslo. Men kartlegger man all tomtegrunn som kontrolleres gjennom kommunalt eide selskap og foretak så er det neppe ubetydelig. Og kommunen må nå i så måte gå foran og slutte å tenke på land som en vanlig vare som kan selges til høystbydende for å tette hull i offentlige budsjetter. I det hele tatt bør en betydelig andel

av den offentlig kontrollerte landreserven i og rundt en storby som Oslo, også den som er på statlige hender (som for eksempel Marienlyst, Ullevål sykehus og det som eies gjennom Bane Nor), nå forstås som hva den er: Nemlig en knapp fellesskaplig ressurs som er mulighetsbetingelsen for å få opp en ikke-kommersiell boligsektor. Og hvis denne sektoren utformes på riktig måte, med et fokus på en tredje vei mellom eie og leie, vil den indirekte tomtesubsidien som ytes forbli i fellesskaplig eie, om det nå er i form av kommunalt eller kooperativt eide boliger til under markedspris.

Skal man på sikt få til en betydelig ikke-kommersiell

boligsektor i Oslo er ikke dette i seg selv nok. Da må også en andel av den privateide grunnen øremerkes en slik sektor. Og her synes den danske planloven, kombinert med et pristak på de totale byggekostnadene for ikke-kommersielle aktører, å være et eksempel til etterfølgelse.

Det gjelder ikke minst hvis man ønsker seg en mer sosialt sammensatt by, siden en slik lovdning vil sørge for at en ikke-kommersiell boligsektor spres rundt i byen og i de enkelte byggeprosjekter. Som den danske byforskeren og arkitekten Claus Beck-Danielsen sier det, en av dem som i sin tid var med på å foreslå lovdningen: «Vil man ha en blandet by, må det

skje med loven i hånd. For på det frie markedet kommer det ikke til å skje.»

Den typen lovgivning som danskene har innført handler om å hindre at land, særlig i og rundt voksende storbyer, forblir en rent spekulativ vare. Det handler i bunn og grunn om å ta en del av den verdistigningen som finner sted i tomtemarkedet og bruke den til å sikre rimeligere boliger til mange av de yrkesgruppene som nå trenger det. Dette er et prinsipp med en lang historie, ikke minst også i et ellers markedsliberalt land som Storbritannia. Og at det er betydelige verdier å ta av er det liten tvil om. Det ble for eksempel tydelig da Selvaag Bolig nylig solgte sin tomtebank for 3,4 milliarder kroner, hvilket ga aksjonærene et ekstraordinært utbytte på 2 milliarder. Ifølge Selvaags årsrapport for 2018 synes mye av gevinsten å være basert på at det som defineres som en «råtomtebank» ble verdsatt til en verdi 1,6 milliarder kroner over de bokførte anskaffelseskostnadene.

En ofte viktig årsak til at råtomter øker i verdi er samfunnsutviklingen rundt, ikke minst i form av offentlige investeringer i infrastruktur som gjør at et stykke land blir mer attraktivt for fremtidig boligbygging. Den betydeligste verdiøkningen kommer på sin side når kommunene regulerer et areal til boligformål. Det er i beskjeden grad tomteeiernes egeninnsats som ligger bak, men heller offentlige investeringer og reguleringer. Nå gis det gjerne en motytelse i form av et infrastrukturbidrag fra grunneier, men tomteverdiene gir altså milliardavkastning mens en mer inkluderende boligpolitikk ligger brakk. Når skal en bred politisk venstreside tørre å ta tak i denne grunnleggende problemstillingen som hindrer mange med middels til lavere inntekt tilgang på en god og trygg bolig i hovedstadsregionen?

Det som kreves er selvsagt politisk vilje, og da primært fra dem som nå står nærmest dagens boligpriskrise i og rundt Oslo.

Det var Københavns overborgermester Frank Jensen som i forkant av Folketingsvalget i 2015 ropte inn til sosialdemokratene på nasjonalt nivå og gjorde det klinkende klart at hovedstadsregionen trengte en ny planlov.

Sammen med etableringen av en ikke-kommersiell boligsektor bør dette være et eksempel til etterfølgelse for alle rødgrønne politikere i og rundt Oslo som nå skal komme med innspill til de nasjonale partiprogrammene frem mot stortingsvalget i 2021.

Kjetil Gyberg

kjetil@internasjonalreportasje.no