**Innspill til kommunalkomiteen**

Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen er Norges største fastlandsnæring. Totalt jobber over 400.000 i næringen, med en samlet omsetning på vel 1500 milliarder og en verdiskaping på kr. 400 mrd. Vi sørger for sysselsetting i omtrent hver eneste kommune over det ganske land. Byggenæringens Landsforening (BNL) er den største arbeidsgiver og interesseorganisasjonen for byggenæringen i Norge. BNL er en paraplyorganisasjon for 13 bransjer, og har om lag 3600 medlemsbedrifter med 77 000 årsverk.

Byggenæringen opplever en svært krevende markedssituasjon på grunn av økte renter, økte byggekostnader og usikkerhet i markedet. Fallet i nyboligmarkedet er verre enn under finanskrisen, korrigert for befolkningsøkning. Prognosene til Veidekke tilsier en nedgang i byggmarkedet på 20 prosent i løpet av 2025. Det tilsvarer ca. 30 000 årsverk i hele verdikjeden til byggmarkedet. Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har på oppdrag fra Husbanken gjort en vurdering av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. De fremhever at:

* Husholdninger med lav inntekt får det mer krevende for å komme inn på boligmarkedet.
* Flere lavinntektshusholdninger har utfordringer med å leie egnet bolig.
* Eldre husholdninger i distrikts Norge har problemer med å flytte til egnet bolig.
* Risiko for samfunnsøkonomiske tap dersom fallet i boligbyggingen blir for sterk og byggenæringen mister fagfolk. Det kan igjen medføre boligknapphet og påfølgende sterk prisøkning om noen år.

Det er derfor viktig at Statsbudsjettet for 2024 tar innover seg den massive svikten i boligforsyningen. Det innebærer at det i en periode fremover er behov for å bruke Husbanken mye mer aktivt på grunn av markedssvikt i boligmarkedet.

**Økt satsing på Husbanken**

Husbanken er et godt virkemiddel for å bidra til økt boligforsyning. Det er behov for økte låneramme til Husbanken og å utvide eksisterende ordninger. Her er det spesielt viktig å øke rammene til boligkvalitetsordningen, utleieboliger og studentboliger.

Boligkvalitetsordningen

Går til bransjeaktører som rehabilitere eller bygge boliger med livsløp eller høyere miljøstandard. Dette er en ordning som er blitt mye mer brukt når markedssituasjonen er så krevende. Rammene ble økt i forbindelse med revidert budsjett. Potten for boligkvalitetsordningen er nå tom. Det er derfor behov for en vesentlig økning i 2024.

Utleieboliger

Husbanken kan gi lån og tilskudd til private virksomheter som skal bygge eller kjøpe boliger for utleie, etter avtale med kommunen. Det har kommet 64 000 flyktninger etter Ukrainakrigen, og det meldes nå om 1000 nye flyktninger i uka. Husbanken tilbud på utleieboliger er en viktig ordning for å øke antall boliger til flyktninger.

Det foreligger gjennomprosjekterte prosjektboliger som egner seg for flyktninger, og som kan oppføres i løpet av 3 – 6 måneder etter at byggetillatelse er gitt. De første prosjektene kan fungere som piloter for de etterfølgende.

Disse prosjektboligene tilfredsstiller alle forskriftskrav, og vil være godt egnet for kostnadseffektiv boligbygging for eldre og andre behov som kommunene har.

For å øke andelen av profesjonelle aktører innen boligutleie, i tråd med den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk, må utleiebolig få saldoavskrivning tilsvarende det man har på næringsbygg. Dagens avskrivningsregler gjør det mer attraktivt å investere i lager enn i utleieboliger. Samfunnet har en stor utfordring med å skaffe nok og egnede boliger for flyktninger, studenter og en aldrende befolkning, og derfor er dette det viktigste enkelttiltaket for å stimulere til investeringsvilje i utleiesektoren.

Studentboliger

Studentsamskipnaden har anslått at det er mulig å øke antall studentboliger fra 1650 til 2000 i 2024. Dette forutsetter at lånerammen utvides for å finansiere denne økningen. For å utløse de 2000 studentboliger vil det være nødvendig med tilskudd til rehabilitering, og å øke støttesatsen fra 27 til 40 prosent både for nye og rehabiliterte studentboliger. Støtte bevilges over Kunnskapsdepartementets budsjett, mens lånet går via Husbanken.

**Utvidede og nye ordninger i Husbanken**

Utvikling av boligkjøpsmodeller, som f.eks. leie til eie og deleie, kan være en god måte for at flere på sikt kan eie egen bolig. Det er behov for at Husbanken etablere en ordning for dette og med støtte til slike prosjekter, i tråd med anbefalingene i SØAs rapport for Husbanken.

Det er viktig å stimulere til økt boligbygging nå for å avdempe en prisgalopp i fremtiden. Husbanken bør her etablere en ordning for risikoavlastning for utbyggere. Utbyggere får ofte et krav fra banken om at mellom 60 -70 % av boligene skal være forhåndsolgt før lånet kan tildeles. Forhåndssalget blir dermed styrende for igangsettingen. Gjennom en salgsgarantiordning eller annen form for risikoavlastning kan utbyggere få lån med raskere sette i gang prosjekter i et svært utfordrende marked.

Forslag til vedtak i kommunalkomiteen:

* Vi ber om at kap. 2412, post 90 økes til 27 mrd (startlån, boligkvalitetsordning, studentboliger og utleieboliger).
* Utvide og utvikle ordninger i Husbanken for boligkjøpsmodeller og risikoavlastning for utbyggere, og tilsvarende økning til Husbanken for å finansiere nye ordninger