Fortsatt markedsstyrt boligpolitikk?

Et kommunevalg er gjennomført med fortsatt rødgrønt flertall. Det kan derfor være grunn til å se på hva Byrådet nylig har kommet med av tankegods og forslag. De har utarbeidet to viktige dokumenter; *Byrådssak 145/19, Nye veier til egen bolig* og *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Byrådssaken oppsummerer de viktigste utfordringene og kommer med konkrete forslag til tiltak og pilotprosjekter, mens Kunnskapsgrunnlaget er et imponerende fagnotat som beskriver en rekke problemer og mulige løsninger. Likevel kan det være grunn til å spørre om byrådet virkelig ønsker å ta et oppgjør med den markedsstyrte boligpolitikken. To viktige saker er til dels uklare og utelatt i byrådssaken:

* Vil kommunen selge egne tomter til under markedspris slik at boligene derved kan bli billigere?
* Vil kommunen fastsette en nedre kvalitets- og boligstandard, slik at reduserte bokostnader ikke bare oppnås ved redusert boligstandard.

Byrådets mål er å *«utvide kommunens boligpolitikk til også å omfatte mål og virkemidler får å bidra til at grupper som ikke kvalifiserer for kommunale boligsosiale virkemidler og som har vanskeligheter med å få innpass i eiemarkedet også skal sikres tilgang til egnede boliger og stabile forutsigbare boforhold.»* Likevel understrekes det at: «*Løsningene skal ikke kreve stor grad av kommunal subsidiering.»*

Byrådssaken viser at fra 2003 til 2018 har boligprisene steget med 199 %, lønnsnivået med 72 prosent, byggekostnadene med 66 prosent og konsumprisindeksen med 34 prosent. Det er altså *ikke* byggekostnadene som er årsaken til de høye boligprisene i Oslo i dag. Konsulentfirmaet Rambøll som var engasjert av kommunen til å utrede Almenbolig + sier i sin rapport at: «*Rimelige tomter fra kommunens begrensede gjenværende tomteressurser vil være det sterkeste virkemidlet for salg av rimelige boliger fra et kommunalt boligbyggingsforetak.»*

«Pilotprosjektene» oppsummerer tiltakene kommunen ønsker å prioritere. Her finner vi blant annet:

1. Utleieboliger etter den danske Almenbolig+-modellen som innebærer reduserte kostnader ved rimeligere byggeprosesser og at beboerne overtar drift- og vedlikeholdsansvaret.
2. Kommunen bygger og selger boliger, men beholder kommunalt eierskap på 20 prosent av markedsprisen. Boligen kan selges videre til markedspris, men boligeier får de bare 80 prosent, kommunen beholder fortsatt de 20. Et tiltak som kan hjelpe folk som ikke greier å reise egenkapital på 15 prosent.

Her nevnes *ikke* tomteprisene eller fortjenestemarginene i boligsektoren. Vil det si at byrådet er lojal mot målsettingen om at kommunen ikke skal gå inn med subsidier og at dette også skal omfatte kommunale tomter? I så tilfelle er dagen rød-grønne byråd kommet veldig langt i å akseptere dagens markedsliberalistiske tilstand i boligsektoren, på samme måte som de leier ut sine kommunale boliger til «gjengs leie». Å tro at kommunen skal kunne bygge billigere enn dagens entreprenører er naivt, med mindre man reduserer på standarden. Å overlate drift og vedlikehold er ikke mer originalt enn at dette er helt vanlig i dagens borettslag.

Forslaget om å bygge boliger der kommunen skal sitte igjen og eie 20 prosent av kostnadene kan ha mye for seg, men sukrer bare den bitre pillen, uten å gå de egentlige årsakene etter i sømmene, de høye tomtekostnadene og fortjenestene.

**Hva så med boligkvaliteten?** Kunnskapsgrunnlaget henvises til Kommuneplanens byutviklingsstrategi der det heter at: *«Oslos nabolag skal være stabile bomiljøer med plass til alle, uavhengig av livssituasjon. Det er viktig å sikre gode oppvekstsvilkår, med variert boligtilbud, blandet befolkningssammensetning og gode og varierte uteoppholdsarealer.»* Da er det merkelig at byrådssaken ikke drøfter og tar opp boligkvalitet. I dag bygges det med alt for høy utnyttelse med påfølgende små, mørke og triste gårdsrom nesten uten sol og lite egnet for lek og opphold.

Stadig reduksjon av minstestandarden på boligene, nå nede i 35 m2, drøftes heller ikke. Små leiligheter og dårlige uterom fører til at folk flytter så fort de får barn. Det blir ustabile bomiljøer. Mange av disse småboligene bygges og selges som investeringsobjekter for utleie, noe som ytterligere bidrar til ustabile bomiljøer, fullstendig på tvers av byrådets anbefalinger og mål.

Når vi også vet at disse «rimelige» småboligen plasseres i de nederste etasjene uten sol, mens de store og dyre plasseres på toppen med sol og utsikt, får vi ikke bare en klassedelt by, men også en vertikal klassedeling i de enkelte boligprosjektene, på tvers av byrådets målsettinger.

Større leiligheter og lavere utnyttelse vil påvirke kostnadene og være av betydning i drøftingene rundt bokostnader og en sosial boligpolitikk. Er det godt nok for byrådet at en person med lav inntekt får råd til å kjøpe seg en liten bolig med utilfredsstillende planløsning, ikke sol og triste utearealer? Vi kan sikkert oppnå billige boliger bare de er små nok. Det blir derfor meningsløst ikke å se sammenhengen mellom boligkvalitet og boligpris når en ny boligpolitikk skal stakes ut etter valget.

Johan-Ditlef Martens

Sivilarkitekt MNAL