

Protokoll fra RS 3/2022 i Oslo SV

Dato: 07.06 2022

Tid: kl: 18:00

Sted: Hagegata 23

Deltakerlisten ettersendes.

Steinar Heldal åpnet møtet.

Sak 17/22: Godkjenning av innkalling, dagsorden og protokoll (vedtakssak)
Protokoll fra RS 2/2022 29.03 22.

Vedtak: Innkallingen, dagorden og protokollen ble godkjent.

Sak 18/22: Konstituering (vedtakssak)
FS innstilte på Eirik Nedrelid og Benedicte Bjerknes som ordstyrere og Ane Fidjestøl som referent.

FS innstilte på en redaksjonskomité bestående av Una Pasovic, Trine Dønhaug, Mobashar Banaras og Kristinn Hegna.

Frist for å fremme endringsforslag var innen midnatt 1. juni.

Vedtak: Innstillingen ble vedtatt

Sak 19/22: Oslobolig (vedtakssak)
Byråd for næring og eierskap Victoria Marie Evensen innledet.

Taleliste: Steinar Heldal, Åsne Refsdal, Guro Berge, Erlend Tynning Larsen, Thor Holen, Mirjam Kammler. Evensen svarte på spørsmål.

Magnus Delsett presenterte den oversendte uttalelse fra årsmøtet: Oslo SV endrer boligmarkedet.

Taleliste: Bernt Sverre Mehammer.

Forslag 1 og 2 ble trukket.

Nr	Navn	Linje	Type endring	Forslag	Innstilling
1	Bernt Sverre Mehammer	5	Endring	"underregulert" endres til "uregulert"	Avvist.
2	Bernt Sverre Mehammer	22-25	Endring	Utbyggingstakten må økes. Det bør skje gjennom utbygging rundt kollektivknutepunkter, der beboerne får mulighet til et velfungerende hverdagsliv med kort reisetid og mer tid til familie og fritis. Utbyggingsklare arealer rundt knutepunkter er begrenset, så for å øke tempoet i boligbyggingen går Oslo SV inn for høyere utnyttelse av disse arealene, under forutsetning av at boligkvaliteten blir god. Høyere utbyggingstakt er likevel ikke tilstrekkelig for å løse Oslos boligkrise. At	Avvises til fordel for RED1

				antallet nybygg har økt siden 2016 har ikke hindret boligprisveksten i å slå lønnsveksten, og Sykepleierindeksen i å utvikle seg i gal retning. Boligkrisen er et fordelingsproblem, og må derfor løses med flere virkemidler enn økt utbygging alene.	
RED1	Red.kom.	22-25	Endring	Utbyggingstakten må økes, og bør fortrinnsvis skje rundt kollektivknutepunkt. Høy utnyttelse kan skje under forutsetning av at boligkvaliteten blir god. Høyere utbyggingstakt er likevel ikke tilstrekkelig for å løse Oslos boligkrise. At antallet nybygg har økt siden 2016 har ikke hindret boligprisveksten i å slå lønnsveksten, og Sykepleierindeksen i å utvikle seg i gal retning. Boligkrisen er et fordelingsproblem, og må derfor løses med flere virkemidler enn økt utbygging alene.	Vedtatt.
3	Bernt Sverre Mehammer	36	Tillegg	- Flere boliger gjennom høyere utbyggingstakt og høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktene er hovedsvaret på hvordan flere kan skaffe seg egen bolig i Oslo på miljømessig og sosialt forsvarlig måte	Avvises til fordel for RED2
RED2	Red.kom.	36	Tillegg	- Flere boliger av god kvalitet gjennom høyere utbyggingstakt og høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktene	Vedtatt.
4	Eivind Elseth	44-45	Endring	Klargjøre om 600K beløpet er ment per person eller per husstand	Avvises til fordel for RED3
RED3	Red.kom.	44-45	Endring	Førstegangskjøpere med en inntekt lavere enn 600 000 per husstand, og personer som ikke eier annen bolig og har lavere inntekt enn 750 000 kroner, vil få tilgang å kjøpe mellom 5 og 10% av alle nybygde leiligheter til redusert pris.	Vedtatt.

Vedtatt: F1 ble avvist. Red 1 ble vedtatt. Red 2 ble vedtatt. Red 3 vedtatt. Uttalelsen i sin helhet ble vedtatt. [Uttalelsen er tilgjengelig her.](#)

Oslo SV endrer boligmarkedet

Boligmarkedet må være til for de som trenger et sted å bo, ikke de som vil tjene penger på andres grunnleggende behov. Har du god råd, kan du kjøpe deg en bolig i Oslo, og har du dårlig råd, kan du ha rett til å leie kommunal bolig – men de aller fleste tilhører en gruppe midt mellom de to. Mange blir henvist til et underregulert leiemarked, og nesten halvparten av alle førstegangskjøpere er avhengig av hjelp fra foreldre, eller å kjøpe bolig sammen med andre.

Med lanseringen av Oslobolig vil vi snart være i gang med å bygge etablererboliger som vil sikre boligdrømmen for flere. Dette er den første av flere nyvinninger som til sammen vil utgjøre en ny tredje boligsektor, og være en ny vei inn på boligmarkedet for dem som i dag faller utenfor. Selv om mye er gjort, er det fremdeles mye ugjort. Oslo SV er utålmodige og klare til å fortsette jobben med å endre Oslos boligmarked.

Ifølge Sykepleierindeksen, som hvert år lanseres av Eiendom Norge, kunne en enslig sykepleier kjøpe 15% av de tilgjengelige boligene i Oslo i 2005. I 2020 var det bare mulig å kjøpe 1,3% av boligene.

Mens lønningene de siste ti årene har økt med 34% har boligprisene i Oslo steget med 94% og stadig flere ender opp med å leie. Spesielt personer som bor alene, og aleneforeldre med små barn er overrepresentert på leiemarkedet. 42% av aleneboende og 57% av aleneforeldre med barn leier en leilighet. For Oslos befolkning som helhet er det 26,5% som leier.

At store grupper i større og større grad avskjæres fra boligmarkedet bidrar til sterkt økende ulikhet mellom folk. Stadig flere barn lever på utleiers nåde, og risikerer å måtte flytte fra venner, nærmiljø og skole når leiekontrakten utløper.

Utbyggingstakten må økes, og bør fortrinnsvis skje rundt kollektivknutepunkt. Høy utnyttelse kan skje under forutsetning av at boligkvaliteten blir god. Høyere utbyggingstakt er likevel ikke tilstrekkelig for å løse Oslos boligkrise. At antallet nybygg har økt siden 2016 har ikke hindret boligprisveksten i å slå lønnsveksten, og Sykepleierindeksen i å utvikle seg i gal retning. Boligkrisen er et fordelingsproblem, og må derfor løses med flere virkemidler enn økt utbygging alene.

En stor del av leiemarkedet er drevet av uprofesjonelle aktører. Gunstige skatteregler gjør det attraktivt for kjøpesterke enkeltpersoner å investere i ekstra boliger slik at boligprisene drives ytterligere opp. Slik får utleieaktører en uforholdsmessig stor makt over leietakeres hverdag. Andelen sekundærboliger har falt fra 59.300 i 2019 til 56.500 i 2021 etter at endringer i boliglånsforskriften krever 40% egenkapital for å kjøpe sekundærboliger. Dette viser at endringer i skatteregler funker, og at ytterligere skjerpelser fortsatt trengs. Høyere beskatning av sekundærbolig vil kunne finansiere boligsosiale virkemidler, gjøre det mindre lønnsomt å investere i sekundærbolig. Det vil bidra til flere boliger blir lagt ut for salg, og dempe prispresset i boligmarkedet.

Oslo SV mener at den tredje boligsektoren i framtidens Oslo bør basere seg på:

- Flere boliger av god kvalitet gjennom høyere utbyggingstakt og høyere utnyttelse rundt kollektivknutepunktene
- Etablererboliger, hvor kommunen i samarbeid med private aktører sikrer personer med redusert låneevne tilgang på boliger til en redusert pris.
- Leie-til-eie, hvor kommunen står som eier av boligen, mens leietaker gradvis overtar mer og mer av leiligheten
- Langtidsløse, blant annet for dem som ikke innfrir kriteriene for kommunal bolig, men ikke er klar for å ta opp lån.
- En sterkere regulering av det private leiemarkedet, som styrker leietakers rettigheter.

Med Oslobolig er vi kommet langt med å etablere rammeverk for etablererboliger. Førstegangskjøpere med en inntekt lavere enn 600 000 per husstand, og personer som ikke

eier annen bolig og har lavere inntekt enn 750 000 kroner, vil få tilgang å kjøpe mellom 5 og 10% av alle nybygde leiligheter til redusert pris. Osloboligs deleiermodell gjør det mulig å kjøpe bolig med lavere egenkapital og lånebehov. Dette vil hjelpe mange som i dag er låst fast på utleiemarkedet med å etablere seg med trygghet og forutsigbarhet i en egen bolig.

I tillegg til etablererboliger, som Oslobolig vil fokusere på i begynnelsen, må vi øke muligheten for mer forutsigbar langtidsleie og utvikle modeller for leie-til-eie, som et viktig alternativ for dem som trenger mer tid på å bli klare til å ta steget fullt inn som selveier. Gjennom forarbeid med ulike boligsosiale piloter er kommunen i gang med å etablere rammeverket som trengs.

For å sikre raskere framdrift i arbeidet, og for å håndtere søknader om leie, eietildeling, oppfølging av videresalg og leietakere trenger vi en ny kommunal boligetat. En ny boligetat med en boligbyråd vil sikre den politiske styringen over framdriften, samle virkemidler under ett tak, bygge opp nye kompetansemiljøer og løfte boligsaken slik at boligformål oftere vurderes når byrådet behandler saker om offentlig eiendom eller tomme bygg. Oslofolk vil også få et sterkere og tydeligere boligombud som kan ta ansvar for å samarbeid med relevante statlige aktører, og presse på for nødvendige endringer i lovverk og forberede rammevilkår.

Dagens nasjonale lovverk står i veien for at Oslo kommune kan organisere sin nye boligsektor på best egnet vis. Derfor trengs det et press på Storting og regjering. Blant annet krever etablererboliger og leie-til-eie tydelige klausuleringer for å sikre at offentlige midler bevares i boligsektoren i tråd med formålet. Begrensninger av hvor mange leiligheter en juridisk aktør kan eie i et borettslag legger for sterke føringer og hindringer på kommunens mulighet til å sikre ulike boformer under samme tak, og gjør at det nå bare er mulig at 30% av leilighetene i et borettslag består av leie-til-eie og langtidsleie. Regler som er ment å beskytte borettslag fra spekulanter står dermed i veien for vår mulighet til å sikre en god blanding av nye eierformer under en borettslagsparaply med sterke lokalmiljø.

Vi trenger også et endret boligskatteregime. I tråd med at egenkapitalkravet for sekundærboliger i Oslo har blitt høynet, må kommunen også få mulighet til å kreve inn høyere skatt for sekundærboliger. Leietakere må dessuten få sterkere beskyttelse, og hjelp til å håndtere lovbrudd og utnyttning. Fellesskapet subsidierer boliglån med et generøst rentefradrag. Tilsvarende må også dem som står utenfor boligmarkedet kunne subsidieres. Oslobolig skal driftes på forretningsmessige vilkår, men skal vi lykkes med å rigge boligmarkedet om fra forskjellsmaskin til velferdsgode, må vi også være villige til å bruke penger på å bygge opp den tredje boligsektoren.

Oslo SV vil:

- Etablere en ny boligetat, med ansvar for Oslos nye sosiale boligpolitikk
- Arbeide for fortgang i prosessen med å lage nye lovreguleringer ikke-kommersielle boliger
- Jobbe for at plan- og bygningsloven endres så kommunen kan kreve at 30% av alle nybygg settes av til boligsosiale prosjekter.
- Si tydelig nei til reseksjonering som øker antallet små boliger på bekostning av større familieboliger
- At det identifiseres tomme bygg med minst 500 leiligheter som kan gå inn i forprosjekt for å skalere opp de boligsosiale pilotene
- Jobbe for høyere beskatning på sekundærboliger, og at kommunene gis adgang til høyere eiendomsskatt på sekundærbolig.
- Etablere en offentlig tilsynsordning for leiemarkedet
- Gi adgang til å feste bort kommunale tomter til kooperativer som driver boligsosiale prosjekter

Sak 20/22: Spørrerunde (diskusjonssak)

Taleliste: Ola Elvevold orienterte om Fornebubanen. Dilek Dimetras, Arif Muhammad, Bernt Sverre Mehammer og Gunnell Sandanger holdt innlegg til orienteringen.

Taleliste: Inga Marie Riseth stilte spørsmål, Aila Kamaly svarte. Ann Elin Selbekk spurte, Aila Kamaly svarte. Tone Minerva Grennes spurte, Arvid Ellingsen svarte. Thor Holen spurte, Ola Elvevold svarte. Benedicte Bjerknes spurte, Ole Elvevold svarte. Maylén Mago Pedersen spurte, Arvid Ellingsen svarte. Andrea Alarcon spurte, Omar Gamal svarte. Berit Kåvik spurte, Steinar Heldal svarte. Julia Giæver spurte, Arvid Ellingsen svarte. Areli Moe spurte, Omar Gamal svarte. Arne Risa spurte, Åsmund Strand Johansen svarte. Guro Berge spurte, Omar Gamal svarte. Kaveh Kawousi spurte, Omar Gamal svarte.

Sak 21/22: Hva kan vi lære av valgundersøkelsen (diskusjonssak)
Innledning ved Johannes Bergh.

Taleliste: Axel Grelland, Thor Holen, Kristian Horsberg, Kristinn Hegna og Gülay Kutal.

Sak 22/22: Innkomne saker (vedtakssak)

Heldal la frem fylkestyrets innstilling til hvilke saker som skulle behandles.

Taleliste: Eirik Nedrelid.

Vedtak: Innstillingen ble vedtatt:

U1 ble oversendt til bystyregruppa som innspill til budsjett 2023. U1 ble også sendt til programkomiteen for kommunevalgprogrammet 2023.
U2 og U3 ble utsatt til neste representantskap.

Sak 23/22: Revisors beretning og godkjenning av regnskapet (vedtakssak)
Sakspapir.

Vedtak: Regnskapet ble godkjent.

Sak 24/22: Eventuelt (diskusjonssak)
Ingen saker under eventuelt.