

MERKNADER

Byutviklingskomiteen

GENERELT

Komiteens mindretall, medlemmene fra H og V, viser til at 2013-budsjettet skal behandles i finanskomiteen den 22. november 2012. H og V vil komme med sine tallforslag og verbalforslag i forbindelse med finanskomiteens budsjettbehandling. Av den grunn ønsker disse medlemmer å avstå fra å gi tilslutninger til merknader og tallforslag fra øvrige partier.

Komiteens mindretall, medlemmet fra SV, viser til at 2013-budsjettet skal behandles i finanskomiteen den 22. november 2012. SV vil komme med sine tallforslag i forbindelse med finanskomiteens budsjettbehandling. Av den grunn ønsker dette medlem å avstå fra å gi tilslutninger til tallforslag fra øvrige partier.

Effektiviseringer

Komiteens mindretall, medlemmet fra F, mener at etatene innenfor byutviklingssektoren bør effektivisere noe mer enn byrådet foreslår.

I en tid hvor samtlige sektorer må effektivisere, også innenfor kommunes primære tjenesteområder, som eldreomsorg og utdanning, er det riktig å kreve at byutviklingsetatene strammer noe mer inn slik at midler kan overføres til primærområdene. Kuttene som foreslås er moderate, mellom 1 og 3% av totale driftsbudsjetter.

Dette medlem mener at anskaffelse av boliger til sosialt vanskeligstilte i større grad bør baseres på innleie fremfor at kommunen skal investere i leiligheter. Dette medlem foreslår et kutt i ufordelte avsetninger til investeringer i Boligbygg Oslo KFs kapitalbudsjett. Kuttet i kapitalbudsjettet innebærer ikke et redusert ambisjonsnivå med hensyn til å fremskaffe boliger. Innleie av boliger gjør at kommunen raskere kan tilpasse seg endret etterspørsel fra bydelene når det gjelder hvor i byen det til enhver tid er behov for leiligheter.

DEL 6 – BYUTVIKLING

Kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

Tomtereserver

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, SV og MDG, ser med utgangspunkt i budsjettforslaget med bekymring på hvordan Oslo kommune skal møte en økende befolknings boligbehov. Disse medlemmer viser til at tidligere tiårs eiendomssalg for bolig og næringsutbygging har redusert kommunens eiendomsportefølje vesentlig.

Utvikling av nye boligområder

Komiteens mindretall, medlemmene fra A og SV, viser til at det koster anslagsvis 150 – 200 millioner kroner å kjøpe en egnet skoletomt, mens det i budsjettet for 2013 er satt av 258 millioner kroner til kjøp av tomter. Disse medlemmer ønsker i denne sammenheng å trekke fram utfordringene knyttet til skolebehovene i årene framover, og minne om at det påhviler

byrådet et stort ansvar for å sikre seg strategiske tomter til utvikling av sosial infrastruktur i årene framover.

Forurensset grunn

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, SV og MDG, viser til at giftfyllingene i Groruddalen har eksistert siden 60-tallet, og at det er et sterkt behov for at Oslo kommune tar ansvar for kartlegging og rensing. Disse medlemmer er fornøyde med at arbeidet med å kartlegge giftfyllingene er i gang, men er bekymret for mangel på progresjon og tiltak for å rense disse. Disse medlemmer viser også til at flere av giftfyllingene er på privat grunn og i privat eie. Disse medlemmer ser med bekymring på at Oslo kommunes tiltak ikke omfatter disse, og mener at kommunen snarest bør ta initiativ til et bredt samarbeid om rensing av disse fyllingene.

Stubberudfeltet- utviklingsselskap

Komiteens mindretall, medlemmene fra A og SV, viser til at bystyret i 2008 vedtok å opprette et eget utviklingsselskap for Stubberudfeltet. Disse medlemmer har merket seg at arbeidet med å etablere et slikt utviklingsselskap nå vurderes å bli ferdigstilt i 2013, og mener at det er på høy tid å få dette på plass.

Torg og møteplasser

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, SV og MDG, har merket seg at EBY har fått gjeninnført bevilgningen til Torg og Møteplasser. Disse medlemmer synes dette er positivt, og mener at byrådet må se dette som et virkemiddel for å gjøre byen tryggere for befolkningen.

Kap. 520 Byantikvaren

Komiteens mindretall, medlemmene fra A og SV, viser til at det i budsjettforslaget kuttes 1,5 stillinger i etaten, med fare for ytterligere kutt i tilfelle endring av innbetaling fra private i forbindelse med oppdrag. Byantikvaren er allerede presset på ressurser, og stress/utbrenthet grunnet arbeidsbelastningen er en utfordring. Disse medlemmer er opptatt av at ressursmangelen ikke skal bidra til økt sykefravær og redusert effektivitet i saksbehandlingen.

En styrking av Byantikvaren

Komiteens mindretall, medlemmene fra SV og MDG, merker at det de siste år har vært et stort og økende utbyggingspress på tomter med verneverdig bebyggelse. Derfor mener disse medlemmer det er nødvendig å styrke Byantikvaren med to stillinger. Byantikvaren må dessuten bli i stand til å følge opp det viktige arbeidet som er gjort med Verneplan for Akergårdene og initiere nye verneplaner.

Verneplan for ytre by

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, SV og MDG, har merket seg at det finnes mange gamle bygninger i ytre by som i dag ikke er sikret noen vernestatus. Det gjelder f.eks. hus for småkårsfolk og gamle hytter som ble bygd før Aker ble sammenslått med Oslo. Disse medlemmer ønsker derfor å få kartlagt disse og at det lages en plan for hvordan de best kan sikres for ettertiden, også med tanke på eventuell bruk i kulturell sammenheng.

Kap 609 Plan- og bygningsetaten (PBE)

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, SV og MDG, viser til at kuttene i etaten vil utgjøre kutt på flere stillinger og er bekymret for at dette, kombinert med høy turnover og høyt

sykefravær vil gjøre det enda mer krevende for etaten å ta unna økt saksmengde i forbindelse med befolkningsvekst og økt behov for boliger.

Leilighetsnorm

Komiteens mindretall, medlemmene fra F og MDG, viser til at det i 2008 ble innført en leilighetsnorm i de fire sentrale bydelene St. Hanshaugen, Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo mot H og Fs stemmer i bystyret. Leilighetsnormen inneholder krav om at minimum 50 % av boligene i nye boligprosjekt skal være over 80 m². Denne normen har medført dyrere leiligheter for unge og enslige som i stor grad etterspør sentrumsnære to-roms leiligheter, mens det er lavere etterspørsel etter større leiligheter i dette området. Disse medlemmer ønsker å fjerne leilighetsnormen og la markedet styre fordelingen av nye leiligheter i sentrumsnære bydeler.

En plan for boligbygging på kommunens tomter i andre kommuner

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, SV og MDG, viser til at det flere ganger blitt påpekt, blant annet av byrådsmedlemmer, at flere av Oslos nabokommuner ikke tar tilstrekkelig ansvar når det gjelder boligbygging. Dette er helt riktig, men komiteens medlem fra MDG vil minne om at dette er noe Oslo kommune kan gjøre noe med. For Oslo kommune besitter store eiendommer i flere av disse kommunene – i alt nest 60 000 dekar. Derfor bør Plan- og bygningsetaten, i samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten, sette i gang et utredningsarbeid som skal kartlegge hvordan Oslo kommune kan få utbygget boligfelt på noen av disse tomtene som ikke ligger innenfor Markagrensen. Om Oslo kommune lager forslag til reguleringsplaner for slike tomter, vil det sette kommunene de ligger i under ett visst press for å godta utbygging av flere boliger.

Dette vil være et langsiktig arbeid, så Plan- og bygningsetaten bør derfor styrke sin bemanning.

Kap. 055 Boligbygg Oslo KF

Komiteens mindretall, medlemmene fra A og SV, frykter ytterligere kutt i planlagt vedlikehold i kommunale boliger og kommunale gårder. Disse medlemmer viser til at Boligbygg KF hevder å mangle penger til nødvendig brannsikring, ut over pålegg fra Brann- og redningsetaten.

Disse medlemmer registrer at byrådet har varslet en satsing på investering i spesialtilpassede boliger og Omsorg +. Dette er et område som i årevis har blitt nedprioritert. Disse medlemmer er bekymret for at Boligbygg KF med det driftsbudsjettet som er foreslått av byrådet, ikke har kapasitet til å gjennomføre satsingen.

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, SV og MDG, mener at bystyret må redusere overføringskravet fra de kommunale leilighetene med sikte på å avvikle kommunens uttak fra boligbygg Oslo KF. Disse frigitte midlene skal benyttes til sikring, vedlikehold, samt å redusere utleieprisen på kommunale leiligheter.

Utrede en ikke-kommersiell boligstiftelse

Komiteens mindretall, medlemmet fra MDG, mener det er positivt at vil byrådet avsette ytterligere 800 millioner kroner til fremskaffelse av boliger og at man vil bevilge 50 millioner årlig i form av et kommunalt tilskudd for å få et mer akseptabelt prisnivå for vanskeligstilte. Men MDG ser seg nødt til å bemerke at med det prisnivået som er i tomte- og boligmarkedet i

dag, og den store befolkningsveksten kommunen opplever og forventes å oppleve i de neste årene, vil ikke disse pengene bringe oss så mye lengre i å gi byens vanskeligstilte borgere verdige boforhold.

Derfor må man ta helt andre grep for å løse byens boligutfordringer. Som bl.a. kommunens egen Boligbehovsplan beskriver så har boligprisene økt langt mer enn inntektene de siste årene, noe som gjør at stadig flere får problemer med å klare å betjene et lån som er stort nok til å kjøpe en egnet bolig. Når så samtidig leieprisene også har økt kraftig og det har blitt flere yngre med lavinntekt, kan vi vente at antallet som kommer inn under kategorien "vanskeligstilte på boligmarkedet" vil øke de neste årene. Boligbehovsplanen dokumenterer da også at det vil være behov for 1 588 ordinære kommunale boliger frem til 2016, i tillegg til 429 boliger til personer med utfordringer knyttet til rus psykiatri. Antallet boliger for vanskeligstilte som er under utredning i 2012 var på 83, i tillegg til 56 boliger i innleieprosjekter. I tillegg til dette kommer behov for 572 boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse, og det er bare et sted mellom 131 og 183 boliger i prosjekter under utredning til denne gruppen.

Komiteens mindretall, medlemmene fra A og MDG, mener at produksjonen av tilgjengelige boliger står med andre ord ikke i noe rimelig forhold til det beregnede fremtidige behovet.

Disse medlemmer vil også minne om at befolkningsveksten raskt kan bli betydelig større enn SSB sine prognoser tilsier, ikke minst som en følge av at de økonomiske vanskeligheter i Sør-Europa ser ut til å bli langvarige. Og det er ikke sikkert at den vekst i boligbyggingen som SSB forutsetter vil skje, faktisk vil finne sted i de neste årene. Summen av dette kan innebære at antallet vanskeligstilte på boligmarkedet kan komme til å bli vesentlig større enn hva Boligbehovsplanen konkluderer med.

Om ikke drastiske tiltak settes i verk for å motvirke denne utviklingen vil dette derfor bli gradvis dyrere i årene som kommer. Å bare øke de offentlige utgiftene til dette er derfor ikke noen varig løsning.

Komiteens mindretall, medlemmet fra MDG, mener Boligbehovsplanen avslører da også at kommunens politikk med å kreve en husleie som dekker kostnadene for boligene ikke vil virke i fremtiden i det den konstaterer at «For boligprosjektene som nå er under planlegging, overstiger den kostnadsdekkende leien den høyeste lovlige leie beboer kan betale etter husleieloven.» (s. 57). Dette har ført til at prosjekter har stoppet opp. De forslag arbeidsgruppen som så på dette kom med, vil dessverre bare delvis kunne rette opp i dette.

Dagens politikk vil derfor bli stadig mindre effektive i å hjelpe de stadig flere vanskeligstilte på boligmarkedet i årene som kommer.

Dette medlem erkjenner at boligmarkedet ikke fungerer slik forutsett i den statlige boligpolitikken, og at kommunen må ta følgene av dette. MDG har foreslått å skape en ikke-kommersiell boligstiftelse som skal bygge rimelige utleieboliger av nøktern standard for å motvirke stadig dårligere boligforhold for byens befolkning. Ifølge Boligbehovsplanen er det små boliger (1-2 roms) det er størst behov for, mens kommunens politikk de senere år har gått ut på å stille krav om en viss andel av boliger over en viss størrelse, trenger byen i dag flere mindre leiligheter til en rimelig pris. Dette kan en slik boligstiftelse bygge. Denne boligstiftelse kan ta over boligene Boligbygg KF i dag har ansvar for, og dermed motvirke forslumming av boliger for vanskeligstilte.