

Protokoll fra representantskapets møte 24. september 2023

Møtet ble holdt på Clarion Hotell Oslo

Konstituering

Opprop og valg av to personer til å undertegne protokollen.

Til å undertegne protokollen ble Hilde Arnesen og Peer Morten Moflag Løchting valgt.

Representantskapets leder innledet deretter møtet og ga ordet videre til styreleder i OBOS.

Sak 8/23-24: OBOS og eldreboliger

Daglig leder i OBOS Infill, Ida Martine Strøm, presenterte boligprosjektet *Bølgelengden* på Lambertseter, som OBOS utvikler i samarbeid med Diakonhjemmet Omsorg, og redegjorde for OBOS' videre satsing på boliger tilpasset en aldrende befolkning – blant annet på Vollebekk og Sandaker.

Spørsmål fra salen ble besvart. Interessentgruppen for *Bølgelengden* er i hovedsak fra nærområdet, i 70-årene, og pårørende. I tillegg til månedlige felleskostnader må beboerne betale ca. 3000 kroner for standardisert servicepakke inkludert boligvert. Tilleggstjenester ut fra individuelle behov kan kjøpes.

Sak 9/23-24: Hva skal til for å etablere gode nabolag

Representantskapsmedlem Anorshan Pulendran ga eksempler fra sin masteroppgave *Sosial bærekraft og medvirkning i by- og områdeutvikling* på hvilke faktorer som spiller inn for å minske sosiale forskjeller og bedre levekårene i et område gjennom by- og stedsutvikling. Representantskapet jobbet deretter i grupper med temaet.

Sak 10/23-24: Styrets arbeid

Styreleder Roar Engeland redegjorde for styrets oppgaver og arbeidsform. Deretter la han fram eksempel på byggkalkyle i dag, og hvordan denne ville sett ut med subsidierte tomter, husbankfinansiering og uten andre av dagens krav til utbygger. Etter avreguleringen av boligmarkeder er alle kostnader lagt på utbygger. OBOS virker i en konkurranseutsatt bransje og kan aldri kompensere for tidligere subsidier. I stedet må OBOS satse på innovasjon som gir medlemmene merverdi for å være relevant.

Spørsmål fra salen ble besvart. OBOS ønsker å bygge gode nabolag som skal være attraktive over tid, og utvikle boliger og boområder tilpasset ulike behov og ønsker fra medlemmene. Boligprisene ville ikke blitt vesentlig lavere uten bygging av sosial infrastruktur. Industriell produksjon kan gi lavere byggekostnader, men fører til ensartethet både arkitektonisk og befolkningsmessig. I kommunikasjonen med medlemmene forteller OBOS hva de gjør i forhold til byutvikling, utvikling av gode nabolag og boligkjøpsmodeller.

Sak 11/23-24: Engasjement og deltakelse, eller mangel på sådan, for og på generalforsamlingen

Seniorrådgiver medlemsorganisasjonen i OBOS, Åge Pettersen, gjennomgikk svarene fra spørreundersøkelse som ble sendt delegatene etter årets generalforsamling i OBOS.

De som ikke var engasjert i generalforsamlingen, svarte heller ikke på spørreundersøkelsen. Det er derfor ikke mulig å finne årsaken til at ikke alle som kunne ha deltatt ikke gjorde det, eller hvorfor så få av de som deltok ikke avga stemmer. Flere av respondentene uttrykte at de var tilfredse med den digitale gjennomføringen. Av 11 som hadde problemer med å logge seg på, var det kun 6 som kontaktet supporttelefonen og fikk nødvendig hjelp.

Spørsmål fra salen ble besvart. Grafen som viste voteringene på generalforsamlingen, tok utgangspunkt i forventet antall på møtet og ikke faktisk antall som var logget på. Det er urealistisk å forvente at alle medlemmer vil engasjere seg, men for medlemsdemokratiet er det vesentlig med bred deltakelse på generalforsamlingene og OBOS jobber kontinuerlig med tiltak for å styrke engasjementet. Blant annet arrangeres det jevnlig åpne medlemsmøter og møter med styrene i boligselskapene.

Sak 12/23-24: Det nordiske boligmarkedet – likheter og forskjeller

Seniorrådgiver interessepolitikk i OBOS, Hans Olav Syversen, viste statistiske data som viste likheter og forskjeller i hvordan vi bor i Norden, med søkelys på hovedstedene. (NBO sept. 2022)

Spørsmål fra salen ble besvart. Det er politiske mål i Norge og Sverige å bygge opp om eierlinja. Samtidig går antall leietakere opp i Norge, noe som vil skape større ulikheter. Den svenske hyresrettmodellen er under sterkt press og ikke lenger bærekraftig i sin nåværende form, dette gjelder spesielt i Stockholm.

Sak 13/23-24 Konsernsjefens orientering

- OBOS sender høringsuttalelse om boligutbygging og volum i den nye kommuneplanens arealdel for Oslo, som OBOS mener er for lite ambisiøs i forhold til boligbehovet framover og ikke er egnet som styringsverktøy.
- Sannsynlige konsekvenser for boligforsyningen som følge av kommunevalget sammenfattes i et notat som sendes representantskapet når de nye kommunestyrene er konstituert.
- OBOS har invitert de store styringspartiene til et boligpolitisk forlik for å få fart på boligbyggingen. Planen for OBOS var å selge 2 625 boliger i storbyene i 2023. Prognosen er 475. Frykter at videre renteøkninger vil forlenge krisen i nyboligmarkedet. anbefaler at renten skal få tid til å virke og spår at renten ikke kommer ned før tidligst 2025. Varsler behov for omstillinger i organisasjonen.

Spørsmål fra salen ble besvart. OBOS vil komme til å starte bygging uten forhåndssalg i utvalgte områder som har salgspotensial i 2024, i hovedsak i storbyene. Ellers vil etterspørselen i markedet styre boligutviklingen. Innovasjonsarbeidet i OBOS vil fortsette, men konsentreres om det forretningsnære. OBOS jobber tett med resten av bransjen med å forsøke å påvirke politisk gjennom høringsuttalelser og annet interessepolitisk arbeid.