

ÅRSMELDING 2012

Alle skal bo godt og trygt

INNHold

Dette er Husbanken	side 3
Organisering	side 5
Visjon, mål og verdier	side 5
Administrerende direktør	side 6
Husbankens rolle i boligforsyningen	side 9
Startlån gir resultater i boligpolitikken	side 12
Smartere og enklere med SIKT	side 14
Statens byggeskikkpris for 2012	side 16

DETTE ER HUSBANKEN

Helt siden starten i 1946 har Husbanken hatt en viktig rolle og vært regjeringens verktøy i boligpolitikken. Mens hovedoppgaven i starten var boligforsyning, er hovedoppgaven nå å hjelpe dem som faller utenfor boligmarkedet til bærekraftige boligløsninger.

Boligmarkedet har vært preget av sterk prisvekst de siste årene. Boligbyggingen har ikke holdt tritt med en sterk befolkningsvekst, og presset i boligmarkedet har bare økt. Husbanken målretter virkemidlene mot dem som trenger det mest for å skape størst mulig velferdsgevinster.

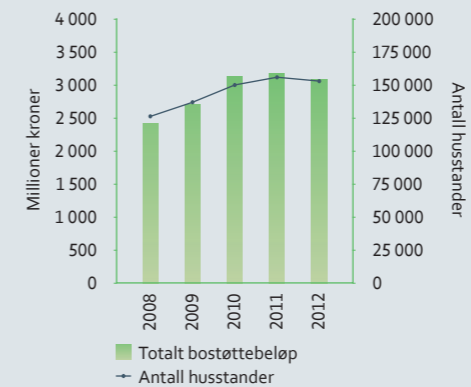
Utviklingen i nøkkeltallene viser høy aktivitet og at de boligsosiale virkemidlene er prioritert. Startlån til etablering av vanskeligstilte øker, mens bostøtten som går til husholdninger med lav inntekt og høye boutgifter, er stabilisert de siste tre årene.

NØKKELTALL FOR HUSBANKENS VIRKSOMHET

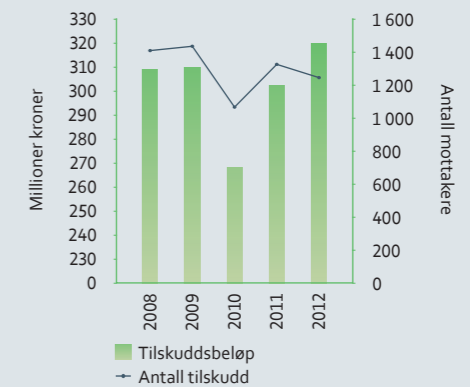
	2012	2011	2010	2009	2008
Bostøtte					
Utbetalt beløp i mill kr	3 087	3 177	3 121	2 701	2 420
Antall mottakere i løpet av året	152 600	155 500	149 700	136 708	126 090
Tilskudd til etablering					
Tilsagnsbeløp i mill kr	319	301	266	309	308
Antall boliger	1 242	1 322	1 064	1 431	1 405
Tilskudd til utleieboliger					
Tilsagnsbeløp i mill kr	432	391	411	805	235
Antall boliger	1 002	1 002	1 151	2 426	984
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser					
Tilsagnsbeløp i mill kr	1 099	1 178	448	926	494
Antall boenheter	1 186	1 230	948	1 985	1 140
Tilskudd til studenboliger					
Tilsagnsbeløp i mill kr	242	235	192	351	176
Antall boenheter	1 039	1 054	845	1 486	780
Startlån					
Tilsagnsbeløp i mill kr	7 028	6 075	5 248	4 422	4 028
Antall boliger	12 512	10 820	9 089	7 329	6 546
Grunnlån til oppføring					
Tilsagnsbeløp i mill kr	9 922	10 529	6 043	12 420	8646
Antall boliger	5 287	5 697	3 932	7 554	5 041
Grunnlån til utbedring					
Tilsagnsbeløp i mill kr	881	583	613	1 306	728
Antall boliger	2 946	2 138	1 874	4 440	3 470
Tap på utlån					
Netto tap, mill kr	8	14	15	14	10
Tap i pst av låneporteføljen	0,007	0,012	0,014	0,013	0,010

Viktige virkemidler

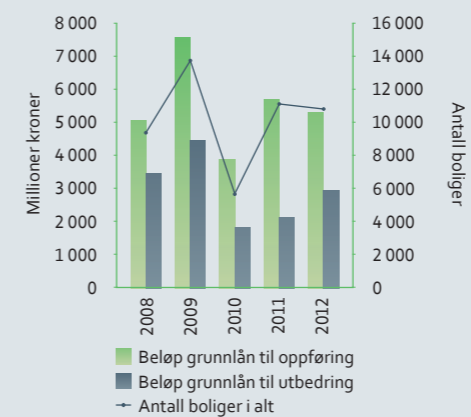
Bostøtte



Tilskudd til etablering



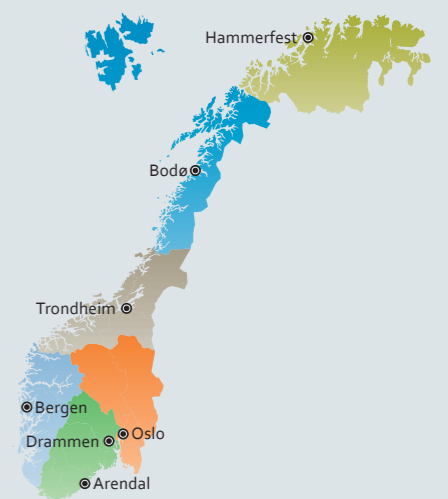
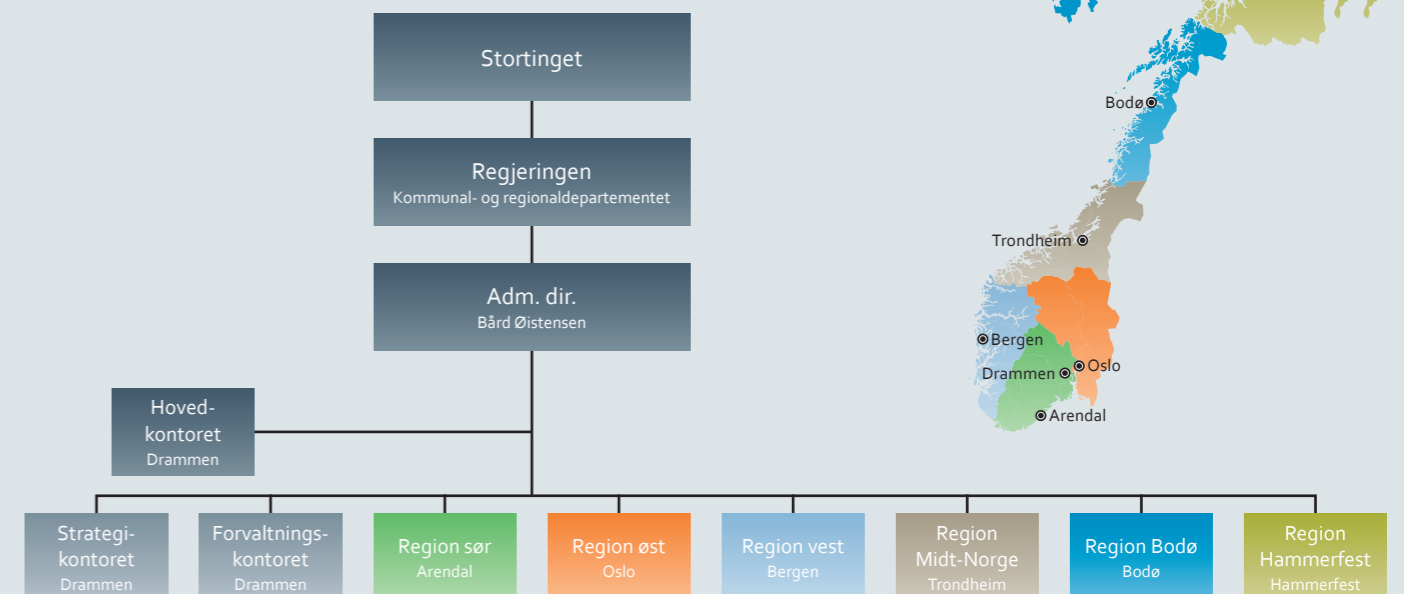
Grunnlån



Startlån



Organisasjonskart



ORGANISERING

Husbanken er et eget forvaltningsorgan direkte underlagt Stortinget, regjeringen og Kommunal- og regionaldepartementet. Stortinget vedtar i statsbudsjettet ressurser til driften og til låne- og tilskuddsordningene.

Faglige regionale råd, oppnevnt av departementet, gir Husbanken støtte i sitt arbeid. En uavhengig klagenemnd behandler klager fra Husbankens kunder på vedtak om lån og tilskudd. Det er Riksrevisjonen som fører kontroll med at ressursene benyttes i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

Husbanken har hovedkontor i Drammen og seks regionkontor med kontorsteder i Arendal, Oslo, Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest. Husbankens organisering bygger på nærhetsprinsippet og delegasjon: Den som er nærmest brukerne er best egnet til å tilby riktige løsninger.

Det er regionkontorene som utøver boligpolitikken i samhandling med kommunene og byggebransjen. Husbanken har vanligvis ikke direkte kontakt med sluttbrukerne av virkemidlene. Det er kommuner og byggebransje som i hovedsak har førstelinjetjeneste og har kontakten med enkeltpersoner.

VISJON, MÅL OG VERDIER

Alle skal bo godt og trygt er visjonen i boligpolitikken. Husbanken supplerer markedet der det trengs for å bosette vanskeligstilte og fremme bærekraftige boligløsninger. Slik skapes velferdsgevinster.

Med utgangspunkt i verdiene åpenhet, samspill og mangfold, skal Husbanken arbeide for størst mulig måloppnåelse. Hovedmålene i boligpolitikken er:

- Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet
- Et velfungerende boligmarked
- Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder.

Regjeringen har fastslått at boligpolitikken skal inngå som en sentral del av regjeringens velferdspolitik og at en god bolig er en forutsetning for å kunne delta i samfunnslivet. Husbanken legger dette til grunn i samarbeidet med kommunene og byggebransjen for å skape bærekraftige boligløsninger.

Det offentlige utvalget som utredet boligpolitikken i NOU: 2011:15 Rom for alle, mente at Husbankens boligsosiale rolle i samarbeid med kommunene burde forsterkes og videreutvikles. En ny boligmelding skal behandles i stortinget våren 2013. Situasjonen på boligmarkedet og mye mediaomtale rundt manglende boligbygging, sterk prisvekst på boliger og kommunenes håndtering av startlån, kan føre til at Stortinget endrer kursen i boligpolitikken.

Husbankens virkemidler skal tilpasses kommunenes situasjon for å skape størst mulige velferdsgevinster. På den måten utøver Husbanken boligpolitikken fleksibelt, men vektlegger likebehandling og tilgang til samme virkemiddelapparat over hele landet. Gjennomgående standarder for saksbehandling og betydelig vekt på samordning sikrer likebehandling og effektiv ressursutnyttelse.

De sentrale kontorene er lokalisert i Drammen fra 2005:

- **Hovedkontoret** er sekretariat for administrerende direktør og har ansvaret for kommunikasjon, HR- saker, internasjonale saker og kultur- og miljøarbeid.
- **Forvaltningskontoret** har ansvaret for drift og utvikling av Husbankens IKT-systemer, den bankfaglige saksbehandlingen av lån og oppfølgingen av kunder med betalingsproblemer.
- **Strategikontoret** har ansvar for strategikutvikling, rapportering, internkontroll og kontakt med overordnet myndighet.

Husbanken mener det er mest formålstjenlig å fortsette satsingen på det boligsosiale sporet ved å øke lån og tilskudd til kommunale utleieboliger, studentboliger og omsorgsboliger, som både gir gode boligsosiale løsninger og økt boligforsyning.

Strategien framover er samhandling

Erfaring viser tydelig at koordinering av tiltak og samhandling mellom velferdsaktørene gir best resultater. Husbanken er innstilt på å ta på seg en tydelig koordineringsrolle for å få til dette.

Befolkningsutviklingen skaper utfordringer ved at befolkningen blir eldre. Husbanken skal bidra til at boligmassen utvikles slik at flest mulig kan bli boende i egen bolig tilpasset deres eget funksjonsnivå, men også støtte kommunene i å bygge opp et godt tilbud av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Herunder ligger muligheter i nyutviklet omsorgsteknologi som Husbanken vil integrere i boligløsningene for grupper med spesielle behov.

En effektiv velferdspolitik krever helhetlige løsninger for den enkelte innbygger med mulighet for tverrfaglig oppfølging i boligen. Slik kan den sosiale boligpolitikken skape gode oppvekstvilkår for barn og unge, øke arbeidsdeltakelsen og trygge alderdommen. Spesielt skal den boligsosiale satsingen framover forebygges og bekjempe bostedsløshet, utjevne levekårsforskjeller og bidra til integrering og inkludering.

Bra å være etterspurt

- Når vi ser tilbake på den siste treårsperioden må vi langt tilbake i Husbankens historie for å finne tilsvarende etterspørsel, sier administrerende direktør Bård Øistensen.

-Vi har bidratt til at mange har fått hjelp til å kjøpe eller leie bolig. Å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet er jobb nummer 1. I en tid med stort press, økende antall grupper uten tilgang til boligmarkedet og stigende boligpriser, er det godt å vite at vårt arbeid hjelper stadig flere til egen bolig, sier husbankdirektøren.

Både økt antall boliger med universelle og bærekraftige kvaliteter og økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet er Husbankens kjerneoppgaver. Grunnlån bidrar til bygging av nye boliger og til kjøp av kommunale utleieboliger. Startlån, bostøtte og tilskudd bidrar til at de som er varig vanskeligstilte får hjelp til å eie eller leie en god bolig.

2012 var preget av fortsatt vekst i antall søknader om både startlån og grunnlån. Noen har vært bekymret for at Husbanken bidrar til ytterligere prispress ved å sette flere i stand til å etterspørre en bolig. Husbanken skal jo ikke være en konkurrent til, men et supplement til private kredittinstitusjoner.

-Jeg er ikke bekymret, tvert i mot er jeg veldig fornøyd. Aldri før har vi finansiert så mange boliger med universelle og bærekraftige kvaliteter. Våre kvalitetskrav ligger over kravene i plan- og bygningsloven. At rentene våre har vært så lave at utbyggere ser det som økonomisk lønnsomt å investere litt ekstra for å bygge enda bedre boliger, fører til at vi akkurat nå finansierer mange gode bygg for fremtiden. Vi merker også økt etterspørsel fra kommuner som vil bruke grunnlån til å kjøpe utleieboliger. Dette er i tråd med lånets formål og ble ytterligere forsterket i den nylige framlagte boligmeldingen. Virkemidlene våre er nå så kraftfulle at de bidrar til boligsosial måloppfyllelse. Vi følger likevel nøye med. Situasjonen og etterspørselen krever årvåkenhet.

Startlån og egenkapitalkrav

Ved to anledninger har kravene til egenkapital blitt skjerpet, siste gang fra 10 til 15 prosent i desember 2011. Både da Finanstilsynet innførte krav om 10 prosent egenkapital og siden 15 prosent, mer-

ket kommunene en økning i antall søknader om startlån fra unge mennesker som ikke har rukket å spare nok selv.

-Vi så allerede i 2011 at etterspørselen etter startlån ville øke i 2012. Derfor poengterte vi overfor kommunene at startlån skal gå til de som hverken nå eller innen rimelig tid har mulighet til å etablere seg på boligmarkedet. Dette har kommunene i stor grad fulgt, samtidig som de har utøvd godt bankhåndverk. Du må ha inntekt av en viss størrelse for å kunne betjene et startlån. I den offentlige debatten kan man få inntrykk av at det er gitt startlån til personer med svært høye inntekter. Når vi i ettertid går inn i de enkeltsakene som er trukket fram, ser vi at det har vært gode grunner til å gi akkurat disse personene det gjelder, startlån. Startlån skal ikke, og det er min påstand at det skjer i svært liten grad, gis til personer som kan spare en tid til man kan få lån i en privat bank. Det er likevel et tankekors at det nå vokser fram en gruppe unge som ikke får hjelp til egenkapitalen av foreldre, som tjener for godt til å få startlån, men som ikke klarer å spare det nødvendige beløpet. Dette er en situasjon som er skapt ut fra en god hensikt om å redusere gjeldsgraden, men som bør analyseres nærmere i regjeringens bebudede gjennomgang av startlånet, som vi hilser velkommen.

Gjeldsslaver?

Kritiske røster har hevdet at kommunene ikke har kunnskap om lånevirkosomhet og gir startlån til personer som kanskje ikke burde fått det. Det har blitt sagt at både kommunene og Husbanken utsetter folk uten god økonomi for en gjeldsbelastning de ikke kan bære.

-Vi er opptatt av at dem som får startlån skal ha mulighet til å tåle både renteoppgang og uforutsette utgifter. Tapene på startlånene er svært lave. På den annen side kan man si at i en tid der boligprisene stiger og omsetningstakten av brukte boliger er høy, er dette selvsagt. Hvis vi derimot ser på mislighold som et mål på om startlånemottakerne klarer sine gjeldsforpliktelser, er også denne andelen svært lav, om lag 0,6 prosent. Husbanken deler Finanstilsynets



Foto: Arash Nejad, nyebilder.no.

bekymring for den økende gjeldsgraden blant husholdningene. Det er likevel ikke noe i de analysene vi har gjort som antyder at kommunene ikke utøver en god lånesaksbehandling. Vi har likevel fokus på å kontinuerlig bidra til kompetanseutvikling i kommunene om både startlånet og andre ordninger. Husbankens bevisste satsing på kommunene med de største utfordringene, gir kompetanseheving på alle nivåer. Det gjensidig forpliktende samarbeidet gjør oss trygg på at det faglige nivået på vårt felt i kommunene er høyt. Jeg tror dette er en av hovedårsakene til at vi har så gode resultater å vise til både på forbruks- og tapsstatistikken.

Den «gamle» Husbanken

Stadig flere etterlyser den «gamle» Husbanken. Vi må gjenreise Husbanken, sies det. Hva hver og en legger i det, er uklart. Noen, for

eksempel dem som bygger boliger, vil ha Husbanken tilbake som en finansieringskilde for nøkterne boliger slik som i gamle dager.

– Etterspørselen etter en «ny» boligpolitikk bunner i en misforståelse om hva som er statens oppgave på boligmarkedet. Det er ikke statens oppgave å bygge boliger, men å legge til rette for at byggeprosessen blir forsvarlig og skjer i tråd med strategier for en bærekraftig samfunnsutvikling. For de gruppene som faller utenfor markedet, som ikke klarer seg uten et supplement, har staten en oppgave. Det samme gjelder for bygg med gode kvaliteter og for spesielle grupper, for eksempel studentboliger, omsorgsboliger og kommunale utleieboliger. I en tid der både leie- og eiemarkedet er tøft, vil flere studentboliger og kommunale utleieboliger avlaste det private leiemarkedet. Samtidig bidrar Husbanken gjennom den nye

«distriktssatsinga» til at det også skal være mulig å finansiere boliger til kommunale formål i deler av landet der private finansinstitusjoner er fraværende. Dette er eksempler på områder der staten har og må ta en supplerende rolle. Denne praksisen er også i tråd med gjeldende regelverk i EU og kommer ikke på kant med forbudet om statssubsidier.

Bostøtten flater ut

Alle kurver peker opp i Husbanken, kanskje med unntak av en, bostøtten. Statistikken viser at bostøtten ikke holder tritt med kostnadsutviklingen i samfunnet og at antallet mottakere ikke stiger i samme takt som tidligere.

– Vi må nok konstatere at bostøtten dekker stadig mindre av gapet mellom bokostnadene og husstandens inntekt. Det er et stort behov for å justere regelverket slik at bostøtten holder tritt med kostnadsutviklingen. Bostøtten er det viktigste enkelttiltaket for å beholde eid eller leid bolig, og derfor et viktig tiltak for å bekjempe fattigdom. For oss som fagdirektorat og statsbank er det alltid ønskelig at det legges til rette for enda kraftigere virkemidler, tydelige mål og høye ambisjoner. Stortingsmeldingen om boligpolitikken representerer et svært godt utgangspunkt for å lykkes med dette.

Tilskudd til egnede boliger

4000 personer venter i asylmottak på en kommune å flytte til. Et av hindrene er mangel på egnede boliger til rett tid.

– Dette er ikke et forbigående fenomen. Både tilskudd og tilgang på lån til gunstige vilkår for kommunene er Husbankens viktigste bidrag i denne sammenhengen i tillegg til veiledning og kompetanseoverføring. Samtidig vet vi at mange av dem som allerede leier kommunal bolig, i langt større grad kan kjøpe denne ved hjelp av startlån og slik frigjøre boligen til andre som trenger den. Mange kommuner tenker allerede nytt for å redusere den kommunale boligkøen. Lån til gunstige vilkår i tillegg til økt tilskudd er noe av det kommunene akkurat nå bør benytte seg mer aktivt av.

Behovet for omsorgsboliger er stort og økende. Omsorgsplan 2015 er målrettet innsats for å skaffe 12 000 sykehjems- og omsorgsplasser.

– Heller ikke her avtar behovet. Vi lever lenger og blir stadig flere. Samtidig vil flere klare seg lenger i eget hjem. Å legge til rette for at boligene som bygges i dag, kan bli omsorgsboliger i morgen, er avgjørende for å møte behovet for egnede boliger i fremtiden. Omsorgsteknologi, universell utforming og investeringstilskudd er kompetentare virkemidler. Nå gjenstår to år av Omsorgsplan 2015. Investeringstilskuddet er styrket siden planens oppstart i 2008. Etter at Regjeringen ytterligere styrket tilskuddet fra nyttår, ser vi igjen et oppsving. I Husbanken er vi opptatt av å formidle lærdom om gode løsninger til kommunene slik at de kan bygge omsorgsløsninger tilpasset innbyggerens behov. Det er viktig å tenke på både brukerperspektiv og kvalitet i tillegg til kvantitet.

Målretter Husbanken

NOU-en Rom for alle, som ble lagt fram i 2012, pekte på flere forhold ved boligmarkedet som ikke fungerer i samsvar med politiske målsettinger og hvor det er behov for supplement. Forholdet til leiemarkedet, startlånets innretninger, bostøttens utvikling med mere var sentrale temaer.

– NOU-en er fulgt opp med Stortingsmelding nr 17, Byggje, Bu, leve, som tar opp mange av disse utfordringene. Jeg er fornøyd med at stortingsmeldingen målretter Husbanken og tydeliggjør vår supplerende rolle. Etterspørselen og oppmerksomheten vi har opplevd de siste årene representerer nok heller starten på enn avslutningen av en tid med økt oppmerksomhet om boligpolitikk generelt og boligsosialt arbeid spesielt.



Husbankens rolle i boligforsyningen

Rollefordelingen i boligpolitikken har ligget fast gjennom flere år:

- Staten vedtar lover, fastsetter boligpolitiske mål og økonomiske rammer. Husbanken er gjennomføringsorgan og tilbyr lån, tilskudd og veiledning
- Kommunen planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og har ansvar for at vanskeligstilte har bolig
- Private bygger, eier og forvalter boliger.

Dette har vært en vellykket arbeidsdeling og bidratt til en stabil og god boligsektor. Det er utvilsomt slik at det store flertallet av norske husholdninger bor meget godt. Likevel er det noen som sliter i dagens marked, og utfordringen for denne gruppen er økende etter som prisutviklingen de siste årene har medført at inngangsbilletten til egen bolig har blitt dyrere for hvert år.

Det er Husbankens primæroppgave å sørge for at også husholdninger med problematiske boforhold gis mulighet til å skaffe seg egen bolig og beholde den. Slik skal Husbanken supplere markedet for å skape velferdsgevinster.

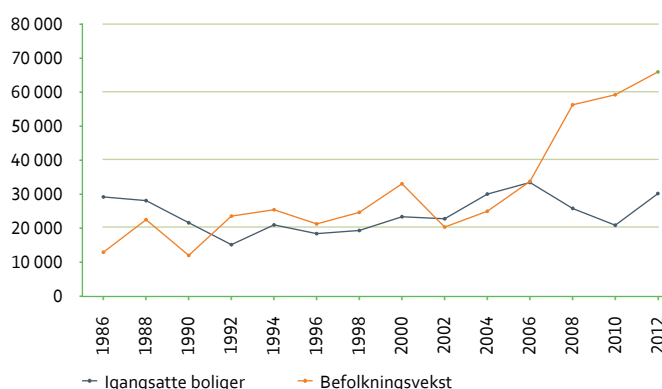
Husbankens rolle i boligforsyningen må ses i lys av dette. Strategien er å være selektiv for å maksimere velferdsgevinstene. I den siste offentlige utredningen om norsk boligpolitikk, NOU 2011:15 Rom for alle, gis sterk tilslutning til Husbankens boligsosiale rolle. Samtidig pekte utvalget på at Husbanken må sørge for kreditt i til boligbygging i tider kredittmarkedet ikke fungerer. Stortingsmeldingen Bygging-bu-lev (nr. 17 2012-2013) viderefører hovedlinjene i boligpolitikken, og understreker at Husbanken skal supplere de private bankene. Meldingen vil bli behandlet av Stortinget våren 2013. Husbanken regner med at den boligsosiale satsingen fortsetter, men er forberedt på å være endringsdyktig og fleksibel om Stortinget ønsker å endre kursen i boligpolitikken.

Bolig- og befolkningsutviklingen

En jevn boligbygging omtrent i takt med befolkningsutviklingen vil gi et boligmarked i balanse. I etterkant av finanskrisen i 2008 falt boligbyggingen fra et nivå på 30 000 eller flere igangsatte boliger per år til under 20 000 i 2009. Samtidig vokste befolkningen mer enn før. Mens befolkningsveksten lå på rundt 20 000 fra 1990 til begynnelsen av 2000-tallet, har befolkningsveksten siste fem år vært på over 60 000 årlig. Rundt 40 000 er arbeidsinnvandrere.

Sterk befolkningsvekst og relativt lav boligbygging har ført til at etterspørselen etter boliger øker langt mer enn tilbudet. Flere aktører har påpekt problemstillingen, blant annet har Prognosesenteret anslått at det årlige behovet for igangsatte boliger er i størrelsesorden 40 000 boliger.

Bolig- og befolkningsutvikling



Boligmarkedet

Det norske boligmarkedet er et deregulert marked der prisene i hovedsak blir bestemt av forholdet mellom tilbud og etterspørsel. Faktorer som demografi, inntektsutvikling, kreditttilgang og rentenivå er sentrale på etterspørselssiden. Tomtetilgang, pris på tomter, byggekostnader, offentlige boligkrav, utbyggingsavtaler mv. er sentrale elementer på tilbudssiden.

Sterk etterspørselsvekst kombinert med lavt tilbud på nye boliger, har ført til sterk prisvekst. På 10 år er prisene på blokkleiligheter økt med mer enn 100 prosent. Det er enighet om at det bør bygges flere boliger for å få en bedre balanse i boligmarkedet. Husbanken kan bidra i første rekke ved å stimulere til bygging av flere kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger, og ved å finansiere spesielt bærekraftige boligprosjekter.

Husbanken bidrar også gjennom kunnskapsutvikling og -formidling. Husbanken innehar og overfører boligkompetanse til kommunene og andre samarbeidspartnere gjennom veiledning og informasjon. I tillegg gir Husbanken kompetansetilskudd til forsknings- og utviklingsprosjekter, i 2012 77 mill kroner til 128 boligsosiale prosjekter.

Husbankens rolle framover

Det er lite som tyder på at Stortinget vil endre rollefordelingen i boligpolitikken. Husbankens rolle i boligforsyningen vil derfor fortsatt være selektiv for å skape størst mulig velferdsgevinster. Begrensede velferdsbudsjetter må styres til dem som trenger det mest.

En videre utvidelse av tilskuddsordningene som gir økt boligforsyning, kan bidra til å bedre balansen i boligmarkedet. For eksempel vil en ekstra bygd utleiebolig være med på å lette presset på utleieboligmarkedet som igjen vil ha effekt på eierboligmarkedet. Det samme vil gjelde for ekstra studentboliger, og flere omsorgsboliger og sykehjemsplasser som vil frigjøre andre boliger som kan tilbys i markedet. Disse selektive ordningene har i siste treårsperiode bidratt til rundt 10 prosent av de igangsatte boligene hvert år, og det er potensiale for å øke omfanget ytterligere.

Husbanken tar også sikte på å videreutvikle og spisse grunnlånet slik at det blir et mer aktivt virkemiddel på tilbudssiden som støtter opp under den boligsosiale rollen i boligforsyningen. Slik vil lånet komme vanskeligstilte på boligmarkedet til gode. Dette er i tråd med ESA-domstolens konklusjon om at Husbanken ikke skal konkurrere med de private bankene i det ordinære lånemarkedet, men likevel kunne tilby en rentefordel til utsatte grupper. (Bankforeningen klage til ESA-domstolen ble endelig avgjort i 2000 da det ble slått fast at Husbankens lånevirkosomhet ikke var i strid med EØS-avtalen).

Teknobyen st

– Et bygg har en praktisk og estetisk funksjon, men også en sosial, sa juryleder Erling Dokk Holm da juryen for Statens byggeskikkpris var på befaring på Teknobyen studentboliger i Trondheim. Studentboligene ble bygget etter passivhusstandard med en god isolasjon og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Med en sosial storstue på totalt 370 kvadratmeter og et kjøkken som 116 studenter må dele, gis det gode muligheter for kulturaktiviteter og fellesskap.

Aktuell forskning om boligmarkedet

Eieretablering blant hushold med lave inntekter (NOVA Notat 8/2012). En grunnleggende problemstilling er hvor mange av dagens leietakere som faktisk kan eie hvis de får tilgang til de boligsosiale virkemidlene, startlån, bostøtte og tilskudd til etablering. Resultatene fra flere typer analyser viser at etablering i egen bolig er fullt mulig. Startlån i kombinasjon med bostøtte gir mulighet til å bosette flere vanskeligstilte. Startlånet viser seg også å kunne utøves med fleksibilitet ved uforutsette hendelser.



Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud? (NIBR Notat 2012:112). Byggebransjen har fokusert på problemer knyttet til tekniske forskrifter, særlig tilgjengelighetskravene i mindre leiligheter. Undersøkelser viser jevn stigning i byggekostnadsindeksen, men prisene har steget såpass mye mer enn prosjektkostnadene at kvalitetsendringer ser ut til å kunne dekkes inn av denne

merinntekten. Utviklingen i tomtekostnad spiller en betydelig rolle og her kan det offentlige bidra blant annet med transportbygging for å utjevne kostnadsgrunnlaget i områder hvor infrastrukturen ikke er på plass.



udentboliger i Trondheim



Befaring på kjøkkenet som deles av 116 studenter. Foto: Husbanken.



Trevirke i Teknobyen bidrar til «Trebyen Trondheim». Foto: Jiri Havran.

Startlån gir resultater i boligpolitikken

Startlån er et viktig og effektivt virkemiddel i den sosiale boligpolitikken. Nær 70 000 personer er etablert i egen bolig på de ti årene som har gått siden ordningen ble innført.

I hele etterkrigstiden har eierlinja vært hovedstrategien i norsk boligpolitikk. Inngangsbilletten til det ordinære boligmarkedet er imidlertid dyrere enn noen gang. Det er et politisk mål at økonomisk vanskeligstilte, som verken nå eller seinere kan regne med å få tilstrekkelig finansiering til boligkjøp i en privat bank, skal ha mulighet til å komme inn på eiermarkedet. Dette gir velferdsgevinster og er god fordelingspolitikk. Her er startlånet et godt virkemiddel. Aktuell forskning viser at flere vanskeligstilte som leier, kan skaffe seg egen bolig og greie å beholde den ved å benytte startlån i kombinasjon med bostøtte (se blant annet NOVA Notat 8/2012 Eieretablering blant hushold med lave inntekter.) Fortsatt er det slik at mer enn tre fjerdedel av norske husholdninger eier sin egen bolig, en andel som har holdt seg stabil de siste 20 årene, selv om presset i boligmarkedet har økt betydelig i løpet av denne perioden.

God praksis, lave tap

Husbanken låner ut til kommunene som videretildeler lån til vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlånet er en viktig del av den lokale boligsosiale politikken. Husbanken ønsker ikke å bidra til en u håndterlig gjeldssituasjon for husholdninger, og har stor tillit til den vurdering som gjøres av kommunene. Når de kommunale saksbehandlere vurderer låntakers betjeningsevne skal de, på lik linje med det private kredittvesenet, vurdere om søkeren tåler en renteøkning. Husbankens tallmateriale viser at kommunene gjør en forsvarlig jobb.

Kommunene oppfordres til å samarbeide med den lokale banken, og mer enn 50 prosent av startlånene er samfinansiert. Kommunene skal legge til grunn lokale forhold og har mulighet til å tilpasse vilkår til den enkelte husstands økonomi ved å innvilge avdragsfrie perioder, utvide nedbetalingstiden og avtale lange fastrenteavtaler. Praktiseringen viser derfor en viss variasjon. Tapene både for kom-

munenene og Husbanken har likevel vært små landet sett under ett. Kommunen har hatt anledning til å bygge opp tapsfond av overførte boligtilskudd fra Husbanken, noe de aller fleste har gjort. Samlede fond var i alt 316 mill. kroner i 2012 og tapet belastet fondet var 16 mill. kroner i 2012.

Startlånet konkurrerer ikke med vanlig boligfinansiering, det supplerer. Kommunene prioriterer hvem som skal få startlån ut fra en boligsosial vurdering og ikke bare på bakgrunn av ren kredittvurdering. Det forutsettes at startlånet gis til personer som ikke får lån i vanlig bank eller kan skaffe annen sikkerhet for boligkjøp.

Fakta om startlån

Startlånet ble innført i 2003 og tildeles kommuner for videre utlån for å bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Nær 70 000 personer har skaffet seg bolig gjennom startlån.

Tall for 2012

Antall lån:	12 500
Utlånt beløp:	7 mrd. kroner
Andel startlån samfinansiert med privat bank:	55 prosent
Gj.snittspris på bolig kjøpt med startlån:	1,5 mill. kroner
Tap på kommunale tapsfond:	16 mill. kroner
Tap for Husbanken:	6 mill. kroner
Antall avslag på søknad om startlån:	9 010

Fra leie til eie med startlån



Foto: Husbanken.

Roger Bohle Larsen fikk tilbud om å kjøpe den kommunale boligen han leide. Han ønsket kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete velkommen da hun besøkte ham for å høre hvordan han opplever å være boligeier.

–Jeg er glad for at Drammen kommune ga meg startlån, som gjorde det mulig for meg å kjøpe boligen jeg leide.

–Å eie boligen gir en helt annen form for forutsigbarhet og verdighet, sier Bohle Larsen til Liv Signe Navarsete.

Drammen kommune arbeider bevisst med å tilby kommunale leietakere muligheten til å kjøpe boligen.

Lån til boligformål reguleres stramt, i motsetning til forbruksfinansiering som gjennom for eksempel utsteding av kredittkort, formidles rundhåndet. Kommunene er oppmerksomme på faren ved at boligsøkere med tilstrekkelig betjeningsevne ikke får lån til bolig, men kan finansiere egenkapitalen med kredittkort eller forbrukslån. I en del tilfelle kan også startlån gå til refinansiering når rentebelastningen ved forskjellige smålån er u hensiktsmessig høy.

Ikke en utømmelig kilde

Husbankens rolle er å være et supplement på områder der markedet ikke leverer. Når både boligpriser og husholdningenes gjeldsbelast-

ning øker, skal Husbankens startlån hjelpe de mest vanskeligstilte til å etablere seg i eide boliger. Men startlånet er selvsagt ikke en utømmelig kilde til generell kreditt. Husbanken ber kommunene om å prioritere de mest vanskeligstilte.

Startlånsordningen skal ikke være med på å blåse opp en mulig boligprisboble. Gjennom å prioritere de mest vanskeligstilte og samtidig videreutvikle tiltak for å redusere risikoen, kan vi bidra til at flere får mulighet til å eie sin egen bolig, med alle de økonomiske og sosiale fordeler dette medfører for den enkelte husholdning og for samfunnet.

Tilstrekkelig boligforsyning viktig

Selv om startlån er et godt virkemiddel, løser det på langt nær alle utfordringene innfor boligpolitikken. Dersom det ikke bygges eller utbedres tilstrekkelig mange boliger, er det en risiko for at flere vil ende opp som vanskeligstilte på boligmarkedet, selv om myndighetene bruker store penger på boligsosiale tiltak som bostøtte, startlån og tilskudd. Med for lav boligbygging er det vanskelig å begrense prisveksten, og dermed utlåns- og gjeldsveksten. Uten en tilstrekkelig boligforsyning, risikerer vi at en rekke gode tiltak som løfter utvalgte grupper, bare bidrar til omfordeling i rekken av vanskeligstilte.

Husbankens bidrag i boligforsyningen bør i første rekke være å stimulere til flere utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger. Dette vil dempe presset både i eie- og leiemarkedet. Dessuten vil en ytterligere spissing av grunnlån til boligsosiale prosjekter både øke boligtilbudet i markedet og bosette vanskeligstilte. Slik kan grunnlånet supplere markedet og skape velfersgevinster både ved å gi vanskeligstilte mulighet til å bosette seg i egen bolig og ved å skape bedre balanse i boligmarkedet.

Ikke subprime på norsk

Flere har sammenlignet startlån med de amerikanske subprimelånene i den offentlige debatten om boligmarkedet og boligpolitikken i 2012.

De amerikanske subprimelånene var en medvirkende årsak til finanskrisen og til at amerikanske kredittinstitusjoner fikk store problemer. Det var flere grunner til dette, lånene var blant annet kun sikret i boligen, og låntakeren kunne bokstavelig talt gå ut av døra og forlate både gjeldsforpliktelsene og boligen. Dessuten ble lånene pakket inn i kompliserte finansielle produkter som skjulte risiko. I Norge hefter du personlig for lånegjelden, selv om lånet er sikret i boligen. Startlån gis av det offentlige og kan ikke selges videre eller spekuleres med. Startlån er derfor definitivt ikke subprime på norsk.



Passivhusbarnehagen Kvamstykket er pilotprosjektet i Tromsøs del av Framtidens Bygg og Framtidens byer. Barnehagen er universelt utformet og skal også oppnå klimagassreduksjon gjennom betydelig lavere energiforbruk, klimavennlig materialbruk og gode transportløsninger.

Foto: Tom Benjaminsen.

Smartere og enklere med SIKT

I Husbankens IKT-moderniseringsprogram er planene for hvordan vi skal utvikle elektroniske søknader klare, slik at søkerne kan fylle ut enkle eSøknader om startlån og bostøtte selv.

Siden det er kommunene som saksbehandler de to viktige boligsosiale ordningene bostøtte og startlån, vil de få stort utbytte av de nye IKT-løsningene. Kommunene vil kunne omdisponere betydelige midler som i dag går til å håndtere papirbasert søknader, til områder som gir velferdsgevinster.

Strategisk forankring

Husbankens strategiske plattform fastslår at det er nødvendig med økt satsing på IKT for å øke effektiviteten i arbeidet for å nå de boligpolitiske målene. Husbankens IKT-moderniseringsprogram SIKT har derfor prioritert IKT-utvikling som bidrar til økt måloppnåelse i boligpolitikken. Programmet vil også understøtte kommunenes og andre aktørers arbeid i det boligpolitiske feltet og bidra til effektivisering og samhandling mellom aktørene. For å få til dette skal all saksbehandling, rapportering og kommunikasjon moderniseres slik at alle tjenester kan tilbys digitalt.

Grundig forprosjekt

Husbanken har gjennomført omfattende behovskartlegging for å høre hva kunder og samarbeidspartnere mener bør prioriteres. Undersøkelsene er supplert med intervjuer av ledere og medarbeidere

i Husbanken og funn fra relevante rapporter og brukerundersøkelser som er gjennomført de siste 3-5 årene.

Brukerne mener det er et stort potensial for å øke effektiviseringen, både gjennom bedre systemstøtte og gode arbeidsprosesser.

Det ble oppsummert flere viktige forbedringsområder, herunder:

1. Elektroniske søknader for de viktigste boligsosiale ordningene for å redusere manuelle arbeidsprosesser.
2. Mer tilgjengelig rapportering samt måling av effekter for å kunne se ressursbruk og måloppnåelse i sammenheng.
3. Forbedret støtte for saksbehandling knyttet til Husbankens økonomiske virkemidler, og arbeidsprosesser som i større grad er standardisert.
4. Integrasjon mellom fagsystemene og elektronisk arkiv for å redusere omfanget av manuelle rutinepregede oppgaver internt i Husbanken. I dag skannes det manuelt ca. 12 000 brev ved bostøtteklager årlig, og vel 5 000 dokumenter knyttet til lånebehandling.
5. Helhetlige og endringsdyktige fagsystemer og arkitektur.

Dette er SIKT

SIKT er et helhetlig strategisk IKT-moderniseringsprogram for Husbanken som omfatter alt arbeid som Husbanken utfører både internt og i samarbeid med andre. Modernisering av fagsystemer og saksbehandling vil dermed også komme kunder og samarbeidspartnere til gode.

Digitalt førstevalg - tiltak for sluttbruker

Regjeringens digitaliseringsprogram «På nett med innbyggerne» legger føringer for en mer brukerrettet og digital dialog mellom offentlig sektor og innbyggerne. Digitalt førstevalg er en viktig del av Husbankens moderniseringsprogram, med eSøknad for de økonomiske virkemidlene som primært tiltak.

Samhandling med kommunene

Kommunene er Husbankens viktigste kunder og samarbeidspartnere. Det er derfor svært viktig at samhandlingen bygger på moderne og effektive IKT-systemer. Modernisering av IKT vil derfor favne både dialogen med kommunene, saksbehandlingen av Husbankens virkemidler og støtte til rådgiving. Husbanken vil også tilrettelegge for god støtte til dialog kommunene i mellom og ut mot brukerne.

Proff mot de proffe – tiltak mot byggebransjen

Husbankens framtidige kommunikasjon med bransjen skal skje elektronisk. For å bli mer proff mot bransjen, ønsker derfor Husbanken å digitalisere søknadsprosessen for grunnlån og de aktuelle tilskuddsordningene. Dette ses i sammenheng med utviklingen av «ByggNett» – et mulig Altinn for byggesektoren.

Gode analyser og beslutninger – tiltak mot samfunnet

God kunnskap om effektene og treffsikkerheten av virkemidlene er

viktig både for å rapportere om bruk av offentlige budsjettmidler og for å videreutvikle virkemiddelbruken. SIKT vil underbygge en dreining fra rapportering på aktiviteter og forbruk til effekter for å sikre utviklingen av riktige og treffsikre virkemidler.

SIKT framover

Programmet vil pågå frem mot 2020 og inndeles i faser.

I første fase av programmet er ni tiltak planlagt, og de fire første ble startet opp i løpet av 2012:

- eSøknad Bostøtte (trinn 1)
- eSøknad Startlån (trinn 1)
- IKT-støtte til analyse og rapportering (trinn 1)
- Analyse av IKT-støtte til låneforvaltning
- Nytt saksbehandlingssystem (trinn 1). Dette innebærer analyse av mulige løsninger og forsiktig oppstart på forbedret saksbehandlingsløsning for kommunale saksbehandlere
- Forenkling for interne saksbehandlere (trinn 1)
- Ny oppgavesentrert arbeidsflate for kommunale saksbehandlere
- Kalkulatortjeneste
- Ny oppgavesentrert arbeidsflate for interne saksbehandlere (trinn 1)

Programmet er hittil gjennomført innenfor ordinær budsjettramme, men Husbanken ser behov for økt bevilgning de nærmeste årene for å kunne gjennomføre SIKT fullt ut

– Den nye versjonen er knallbra! Mye bedre å registrere.



Foto: Arash Nejad, nyebilder.no

Tilbakemeldingen fra konsulent Anne Wangen på NAV Skedsmo kom kjapt etter at den nye versjonen av bostøttesystemet ble lansert.

Husbankens nettbaserte saksbehandlingsprogram har fått en ny navigasjonsløsning og et enhetlig design. I tillegg får nå saksbehandleren fortløpende tilbakemelding om hun skulle glemme å registrere informasjon en bostøttesøker har oppgitt. Den nye versjonen av bostøttesystemet gir en pekepinn på hvilke grep IKT-medarbeiderne i SIKT vil ta for å forenkle arbeidet til både søkere og saksbehandlere.

– Det er mye lettere å jobbe i den nye versjonen av bostøttesystemet. Programmet er blitt mer oversiktlig. Jeg finner mye fortere fram. Og hvis det mangler informasjon i et felt, så synes det veldig fort fordi det kommer opp en beskjed på rosa eller gul bakgrunn, sier Anne Wangen.

NAV-konsulenten er også fornøyd med at hun nå enkelt kan kopiere informasjon hun trenger til å behandle en søknad fra husstander som tidligere har mottatt bostøtte. Wangen mener den nye versjonen av bostøttesystemet har gitt bedre flyt i arbeidet med å saksbehandle bostøttesøknader.

– Jeg sparer nok et par minutter per søknad i det nye bostøttesystemet sammenlignet med det forrige.

Vennesla bibliotek og kulturhus

Vinner av Statens byggeskikkpris for 2012



Alle foto: Jiri Havran.

– Vennesla bibliotek og kulturhus representerer det fremste i norsk byggeskikk, mener juryen for Statens Byggeskikkpris 2012.

Juryen utdyper:

– Her møtes teknologisk og arkitektonisk innovasjon, og bygningen bidrar til stedsutvikling, gode offentlige rom. Arkitektene Helen & Hard viser enda en gang at tre kan brukes til å skal skape en spektakulær arkitektur som også er svært miljøvennlig

– Karakteren og estetikken dannes av de konstruktive elementene. Disse består av 27 ribber som spenner over hele rommet og er ført videre som bibliotekshyller og andre innebygde møbler. Dette gir et originalt rom, mest av alt skapes en forestilling av å være inne i et stort hvalskjelett. Lyset kommer inn mellom ribbene og det ligger også belysning i ribbene. Dette gir et vakkert spill mellom dagslys og kunstig lys

Signalbygget i Vennesla består av et nytt bibliotek, kafé og forbinder det eksisterende kino- og voksenopplæringscenter til et nytt anlegg. Hovedmålet med bygget er å skape et inviterende offentlig møtested som henvender seg mot torget og samler alle hovedfunksjoner i ett rom.

Bygget er organisert over tre halvplan. Inngangssonen ved torget inneholder kafe, kinorepsjon, bibliotekrepsjon og vrimeleareale





som stiger et halvplan opp til bibliotekets samlinger. I etasjen under biblioteksplanet ligger bibliotekets ulike grupperom, magasiner og andre støttefunksjoner.

Konstruksjoner og materialbruk

Hovedkonstruksjonen består av 27 ribber som spenner over hele rommet og inneholder tekniske føringer og innebygde møbler. Ribbene er prefabrikkert i limtre. Formen forholder seg til eksisterende bygg og ivaretar innvendige funksjoner som lysinnslipp, studienisjer langs fasaden og bokhyller.

Energi

Et hovedmål med bygget er å redusere det totale energibehovet for både nybygget og de to tilstøtende byggene. Gjennom nybyggets plassering reduseres energibruken for alle tre bygg.

Bygget er prosjektert som et "lavenergibygg", med energiklasse A i forhold til levert energi. I nybygget er det brukt lavenergi- og passivhuskomponenter.

Universell utforming

Alle overordnede bibliotekfunksjoner er lagt på ett plan. Alle plan i nytt og eksisterende bygg har heisadkomst plassert på samme sted som hovedtrapp.

Det romlige konseptet bidrar til god orienterbarhet siden alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet, i ett oversiktlig volum. Hovedgrepet med treribber, integrerte akkustiske paneler og integrert møblering gir akustiske forhold som er bedre enn kravene. Det benyttes visuelle og taktile ledelinjer tilknyttet sentrale funksjoner.



Nøkkeltall

Byggeår:2011

Prosjekterende:..... Helen & Hard AS (ARK)

Arealforbruk:.....1 844 m² oppv. BRA
(10–15 ansatte 300–500 brukere)

Energikilder:.....Varmepumpe vann–vann

Byggekostnader:..... 66,4 mill kroner.





Postadresse:
Husbanken
Postboks 1404
8002 Bodø

www.husbanken.no
Telefon: 815 33 370



Husbanken

Se fullstendig årsrapport for
2012 på www.husbanken.no