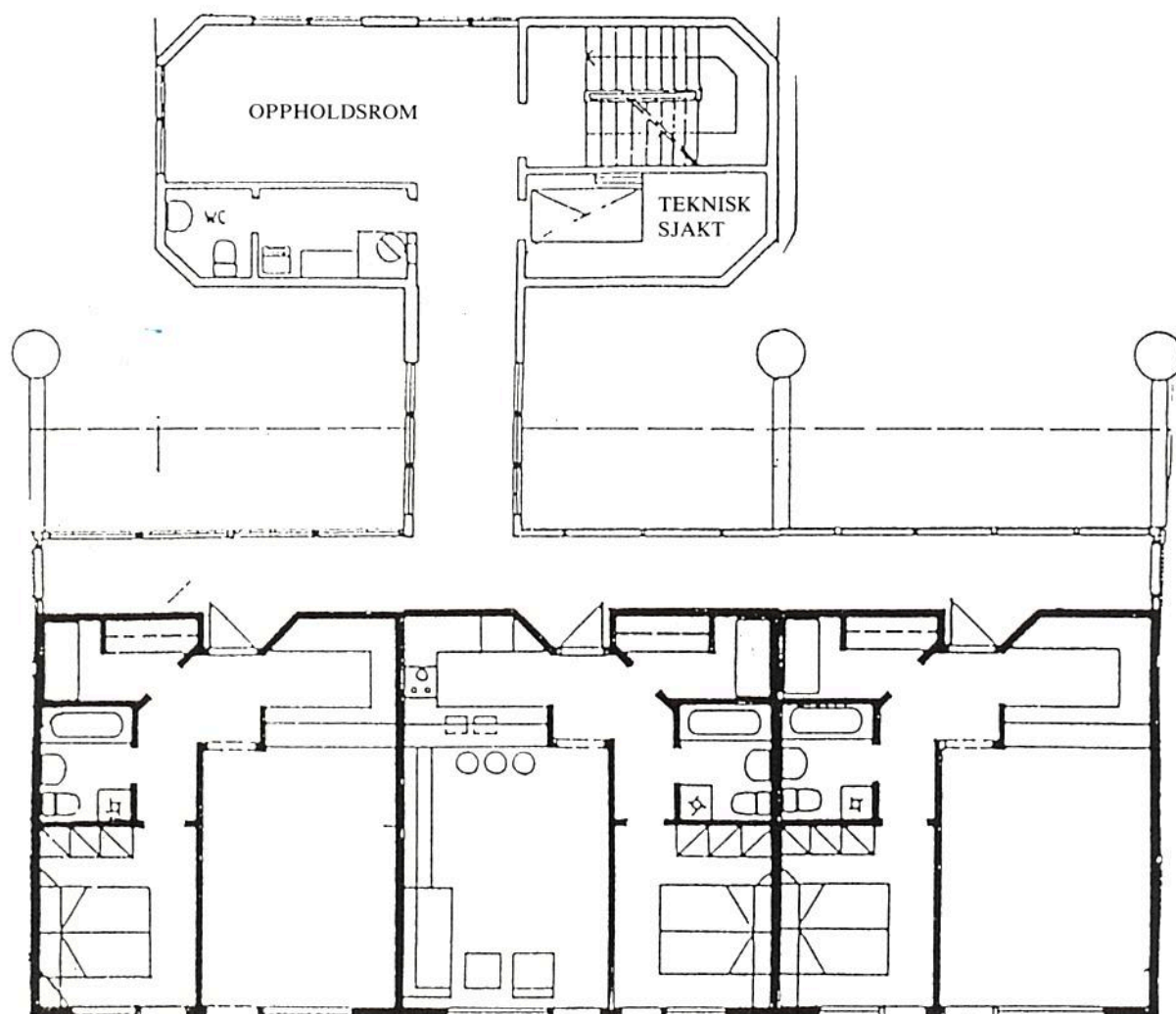


Utleieboliger 1987

Rapport om gjennomføringen av
forsøksordningen med husbanklån til
utleieboliger



HUSBANKEN

Innhold

Forord	3
Utleieboliger 1987	5
Søknadene	5
Boligstørrelse	5
Kostnader	6
Prioritering	6
Organisering	7
1 Gruppebolig	8
2 Kjedehus	10
3 Rekkehus	12
4 Boligblokk	14

Forord

Skaff en sosialt ansvarlig erstatning for en boligtype som er blitt borte! Forenklet er dette innholdet i Stortingets beslutning om å opprette prøveordningen med utleielån. Ordningen er nærmere omtalt i St.prp. nr 102 og Innst.S. nr 237 (1986-87).

Utleieboliger skal være et tilbud til grupper som i en viss livsfase ikke har inntekter til å kjøpe egen bolig, men som seinere kan bli i stand til det. Dette kan gjelde mange utsatte grupper. Men prøveordningen har begrenset omfang. Derfor har Stortinget besluttet at utleielån bare skal gis til boliger for ungdom. (Innst. S.nr. 237).

Behovet for slike boliger er stort. St.prp.nr. 102 sier at antallet utleieboliger trolig er redusert med inntil 50 prosent siden 1980. Årsakene er sammenslåing og riving av eldre boliger, omgjøring av eieforhold og mindre nybygging. Gunstig finansiering kan bidra til en løsning. Ordningen med utleielån i Husbanken er i første omgang et forsøk av begrenset omfang. Dette skal gi et grunnlag for en mer permanent finansieringsmodell som vil bli utredet når prøveprosjektene har gitt tilstrekkelige erfaringer.

Søknadene om lån til prøveprosjekter er gjennomgått og prioritert av en sentral styringsgruppe med representanter fra Kommunal- og arbeidsdepartementet, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Norges Byggforskningsinstitutt (NBI) og Husbanken.

Husbanken, april 1988

Styringsgruppen for prøveordningen med husbanklån til utleieboliger

Utleieboliger 1987

1. juli 1987 fikk Husbanken en forsøksordning med utleielån. Utleielån er et toppån på 30 prosent som kommer i tillegg til et grunnlån på 70 prosent, slik at boligene kan bli fullfinansiert med husbanklån. Utleielånet er rente- og avdragsfritt i ti år. Deretter er betingelsene som for etableringslån. Utleielån kan gis til boliger som eies av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skal være begrenset. Boligene skal ha lite areal (ca 50 m²), og først og fremst forbeholdes ungdom.

Søknadene

Forsøksordningen i 1987 ga resultater umiddelbart. Det viste seg at mangelen på mindre og rimelige boliger er mer utbredt enn ventet. Reaksjonene fra småbyer og landkommuner viser behov for innskuddsfrie utleieboliger på linje med pressområdene. Tallet på søknader, evnen og viljen til å ta beslutninger og drive fram prosjektene raskt er god dokumentasjon. De 41 søknadene som kom tidnok til Husbanken, omfattet mer enn 800 boliger, og representerte over det dobbelte av disponible utlånsrammer.

Rask framdrift er positivt, men langt fra problemfritt:

- Der planleggingsapparatet, byggeprogrammet og den tekniske gjennomføringen av et bygg er komplisert, dvs. for tyngre bygg i pressområder, trengs bedre planleggingstid. Flere prosjekter fra storbyene ble ikke ferdige i tide.
- Mangel på klart formulerte retningslinjer og lite informasjon om prioritering og planlegging skapte vansker både for saksbehandlingen og for prosjekteringen. Mange prosjekter var ikke planlagt i tråd med forutsetningene for ordningen.
- Tilleggsarbeid med bearbeiding eller omprosjektering måtte til i flere gode prosjekter. I en del saker var søknaden ufullstendig, i andre var det nødvendig å redusere kostnadene. Noen prosjekter var på et foreløpig stadium eller behøvde nye, endrede tegninger. Alt foregikk raskt og i godt samarbeid med Husbanken, men merarbeidet belastet ressursene hos alle parter.

Tidsnød - muligens kombinert med krav om lave kostnader - kan kanskje forklare enda ett forhold. Boligløsningene og utformingen av husene følger et svært tradisjonelt mønster. Boligene er noe mindre enn vanlig for husbankfinansierte prosjekter, men det er det eneste nye. Selv om ordningen inviterer til prøveprosjekter, er nytenkning mangelvare. Ordinære trehus - tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus - dominerer søknadene. Bedre tid til planlegging og klarere rammer for ordningen i 1988 bør gi et rikere resultat.

Boligstørrelse

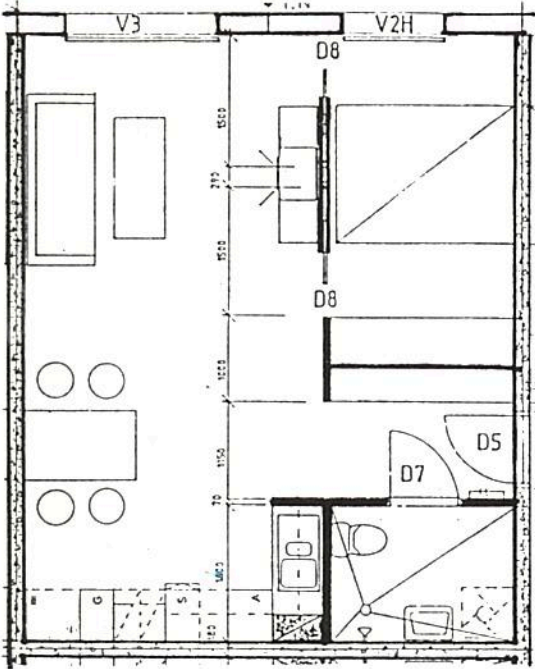
Utleieboliger er tenkt som det første stadiet i en boligkarriere. Permanent etablering kommer seinere. Derfor behøver boligene bare dekke de mest nødvendige behovene; utleieboliger er en form for gjennomgangsboliger. Dette gjør at kravene til areal og antall rom kan være lavere enn i vanlige boliger. (Mindre areal gir dessuten lavere kostnader.)

Hittil har 55 m² representert et minste areal for boliger finansiert i Husbanken. Debatten om mindre og rimeligere boliger har satt denne grensen under press. I enkelte prosjekter er arealet redusert under grensen for bostøtte, 40 m².

Sterke reduksjoner av areal eller standard var likevel ikke et stort problem blant søknadene. Det var flere boliger med for stort areal. Seks søknader gjaldt boliger på mer enn 80 m². I en rekke søknader var arealet over 70 m². De prosjektene som fikk utleielån, har selvstendige enheter (hybler og kollektiver unntatt) fra 50 til 65 m².

De relativt store arealene uttrykker to forhold:

- rammene for ordningen var ikke godt nok kjent
- bygging av boliger med redusert areal er lite populært. 50-60 m² blir oppfattet som minstmål for en brukbar standard.



En av de minste selvstendige enhetene, ca. 45m² (OBOS). Løsningen er kompakt, og det knappe arealet er spesielt godt utnyttet.

Kostnader

Lave kostnader var en av forutsetningene for utleielån. Rammen på 50 mill kroner la opp til at totale anleggskostnader måtte være mindre enn 420 000 kroner i gjennomsnitt pr bolig. Få søknader hadde så lave kostnader før bearbeiding.

Som måltall for bearbeiding ble det satt totale anleggskostnader på ca 420 000 kroner i utkantstrøk og ca 500 000 kroner i pressområder. Bearbeidingen tok deretter utgangspunkt i tomte- og byggekostnadene for hvert enkelt prosjekt. Omprosjektering til enklere og rimeligere bygningsformer eller konstruksjoner ga en viss gevinst, men bare i et fåtall av prosjektene. Med tomtekostnadene kunne mer oppnås. Prisen for råtomt ble vesentlig redusert i de fleste prosjektene (at kommunene bør bidra med rimeligere tomter, er blant forutsetningene som er nevnt i stortingsdokumentene). Ikke sjelden var kostnadene for opparbeiding av tomta også satt høyere enn nødvendig.

Kostnadene for de enkelte prosjektene viser store og vanskelig forklarlige variasjoner. Bare ett forhold er enkelt: Lett trehusbebyggelse faller rimeligere enn tyngre betongkonstruksjoner. Dette slår ut i dobbelt forstand, siden den kostbare, tyngre bebyggelsen er aktuell der prisnivået er høyest, i pressområdene. De store kostnadsdifferansene ellers, selv mellom sammenlignbare prosjekter i noenlunde like kommuner, kan bare forklares med lokale svingninger på byggemarkedet.

Gjennomsnittlige anleggskostnader for prosjektene som ble tildelt utleielån var 414 500 kroner.

Prioritering

Siden rammen på 400 boliger bare strakk til for omtrent halvparten av søknadene, var prioritering uunngåelig. Stortingsdokumentene, særlig innstillingen fra Kommunal- og miljøvernkomiteen, inneholder en rekke kriterier, og Husbankens prioritering bygger på dem.

- ★ Botiden skal være begrenset og boligene skal i hovedsak forbeholdes unge bolig-søkere.
- ★ Kostnadene skal ligge under 500 000 kroner pr. bolig i pressområder. I mindre byer og landkommuner bør kostnadene ligge rundt 420 000 kroner pr. bolig.
- ★ Kommunen skal bidra med lave tomte-kostnader.
- ★ Boliger med lite areal er prioritert. (Stortingets kommunal- og miljøvernkomitee antyder et areal på opptil 50 m² som en aktuell boflate.)
- ★ Byer og pressområder er prioritert, samtidig som det også er lagt vekt på en best mulig geografisk spredning.
- ★ Det er et mål å finne fram til ulike typer prosjekter som kan ha videreførings-verdi, og som kan være eksempel for andre kommuner.
- ★ Det er også lagt vekt på løsninger som integrerer utleieboliger i den vanlige boligmassen.

Forutsetningene om at boligene skulle forbeholdes ungdom og at botiden skulle være begrenset, var tatt inn i de aller fleste søknadene. Kostnadene lå på et akseptabelt nivå. I de fleste prosjektene stilte kommunene rimelige tomter til disposisjon, og i mange prosjekter ble anbud og/eller tegninger revidert mens behandlingen pågikk.

På landsbasis og på ulike typer kommuner fordelte søknadene seg temmelig jevnt. Alle fylker unntatt Møre og Romsdal, Sogn og Fjordane og Rogaland er representert. Storbyer, mindre byer og landkommuner fikk hver omtrent en tredjedel av midlene. I alt er det gitt utleielån til 25 kommuner i 15 fylker.

Selv om søknadene kom fra ulike landsdeler og kommunetyper, var prosjektene lite variert. Tradisjonelle, lite varierte trehus dominerte. Andre, utradisjonelle boligløsninger var i fåtall, men de ble prioritert. Dette ble gjort fordi det under stortingbehandlingen ble lagt vekt på å få fram forskjellige boligtyper. Eksempler på slike prosjekter er en gruppebolig med tre småleiligheter rundt et fellesareal i Salangen og et ungbo-kollektiv i Sør-Odal.

Integrerte prosjekter - ordinære boliger og utleieboliger i samme anlegg - er anbefalt i innstillingen til Stortinget. Hensikten er å få variert sammensetning av beboerne. Fire integrerte prosjekter (Bergen, Eidsberg, Molde, Skien) fikk lån, men ikke uten vanskeligheter. Dette skyldes:

- Uklar kostnadsfordeling mellom de to boligtypene.
- Sammenkobling av vanlige husbankfinansierte boliger og et prøveprosjekt finansiert med utleielån.
- Ventetid på vanlige husbanklån, knapp igangsettingsfrist for utleieboligene.

Deling av prosjektene i to byggetrinn ville løst problemene. Det var ikke mulig. To prosjekter var boligblokker, ett var en del av en utbedret bygård, det fjerde ville blitt dyrere hvis det skulle deles.

Etter en samlet vurdering prioriterte Husbanken de ordinære boligene i de integrerte prosjektene; de slapp ventetida. Utleieboligene og de ordinære boligene fikk på denne måten tilsagn

om lån samtidig. Begrunnelsen var at de integrerte prosjektene hadde en stor andel utleieboliger (30-50 prosent), og at de ordinære boligene stort sett var mindre enheter på to eller tre rom.

Søknaden fra Bergen illustrerer et interessant prinsipp, en «pakkeløsning», som burde være interessant for andre større kommuner. Pakken inneholdt seks svært forskjellige prosjekter. To var i bygårder under utbedring, fire gjaldt nybygg. Utbedringsprosjektene omfattet nyinnredning og utbedring på loft og en leilighet ombygd til bokollektiv. Nybyggene var vanlige småhus, et innfyllingsprosjekt med hybelgrupper og et bygg med vanlige boliger (ikke utleie), hybelgrupper og småboliger. Selv om tidsnød gjorde at bare ett av prosjektene ble ferdig utarbeidet i tide, er modellen verdifull fordi den representerer et bredt utvalg av bebyggelsesmønstre, boligtyper og boformer.

Organisering

Systematisk oppfølging av organisasjonsform var ikke mulig med den knappe tidsfristen, men etter hvert har spørsmålet om organisering blitt utredet og gjennomtenkt.

Det stilles bestemte krav til utleieboliger. Boligene skal fortrinnsvis eies av egne stiftelser.

Kommunaldepartementet har utarbeidet normalvedtekter for slike stiftelser, jf rundskriv H - 46/87 av oktober 1987. Vedtektene er ikke obligatoriske. Det framgår av rundskrivet at boligstiftelser regnes som næringsdrivende stiftelser etter stiftelsesloven.

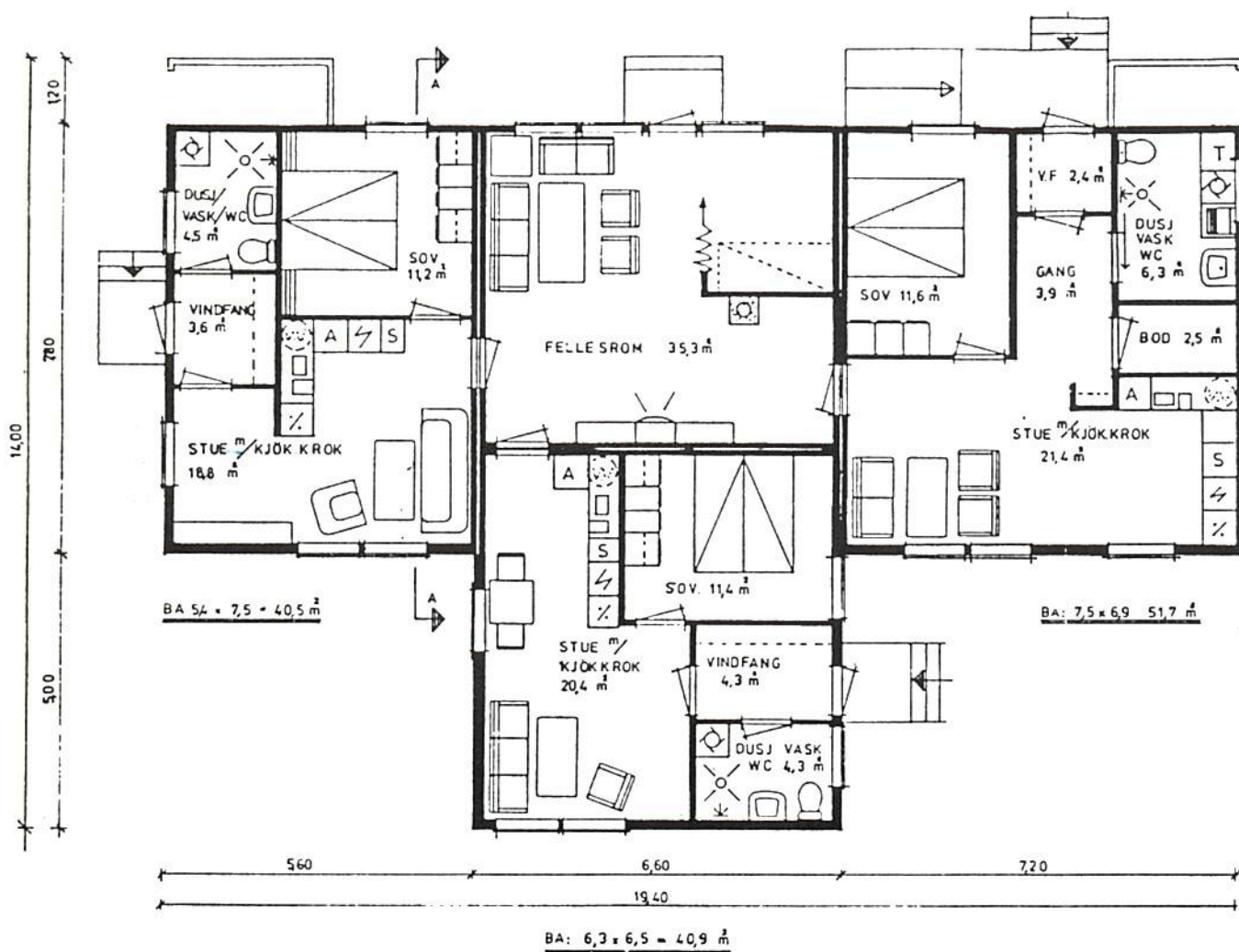
Andre organisasjonsformer er også mulig. F eks har Kommunaldepartementet uttalt at kommuner kan eie utleieboliger direkte. Det er også mulig at andre organer, f eks sosiale foreninger, eier utleieboligene.

Det er en forutsetning at utleieboligene blir drevet på ikke-kommersiell basis. Hvis boligene selges, skal de offentlige subsidiene betales tilbake. Utleieboligene skal organiseres som gjennomgangsboliger med tidsbegrenset botid. Kommunaldepartementet opplyser at det for tida ikke er aktuelt å fastsette standard leiekontrakt.

Utleier bør sette seg nøye inn i gjeldende lovgivning og praksis for tidsbegrensede leieavtaler, jfr. husleielovens regler.

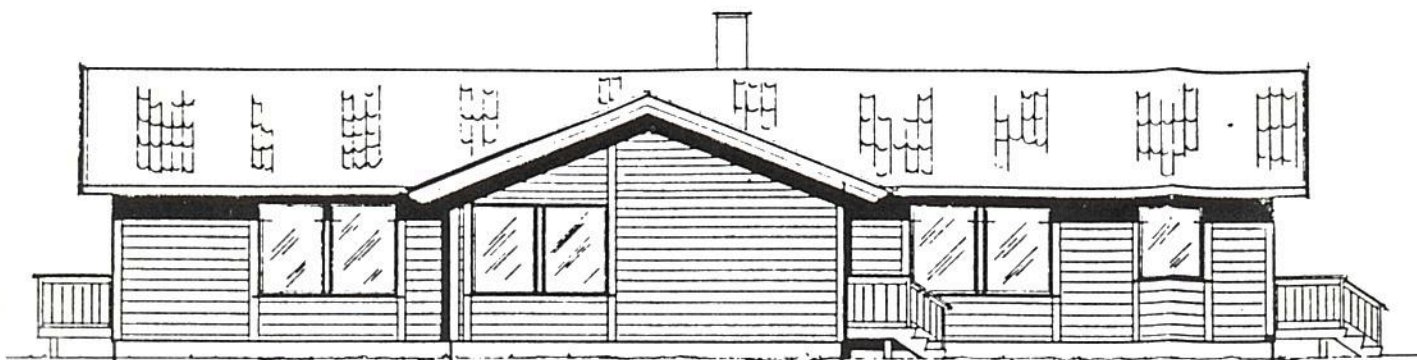
1 Gruppebolig

Beliggenhet: Ryet 2, Salangen kommune
Byggherre: Salangen kommune



Arkitekt: Byggematerialer A/S
Utbygger: Byggematerialer A/S

Antall boliger: 3
Gjennomsnittlig areal: ca 60 m² BRA,
(inkl. andel av fellesareal)



Prosjektet

For Salangen kommune kom ordningen med utleielån på et særlig gunstig tidspunkt. En oversikt over boligbehovene for vanskeligstilte grupper var behandlet i sosialutvalg og formannskap høsten 1986. Saken var bearbeidet videre med vedtak om bygging og oppnevning av byggekomite våren 1987. Tomt var funnet, og planleggingen satt i gang da ordningen ble etablert.

Tegningene viste et interessant planprinsipp, men fellesarealet var overdimensjonert, og boligløsningene trengte justeringer og videreutvikling. Kostnadene syntes akseptable. Etter kontakt med Husbanken ble tegningene revidert. Justert anbud viste fortsatt lave kostnader, og prosjektet ble prioritert for utleielån.

Finansiering

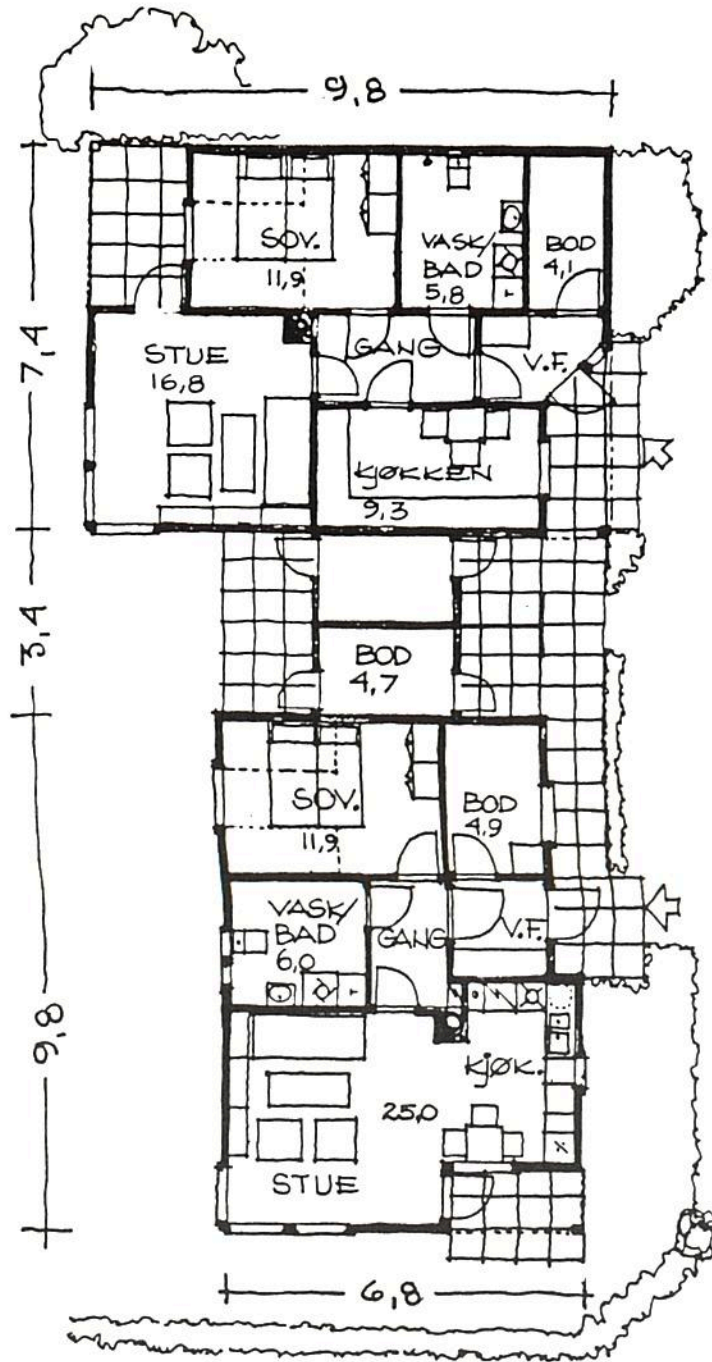
Anleggskostnadene var i alt kr 1 244 000. Av dette ble kr 374 000 dekket med utleielån, og resten, kr 870 000, med grunnlån. Gjennomsnittlige anleggskostnader pr boligenhet er kr 414 500. Dette inkluderer andel av fellesareal og tomtekostnader på kr 28 000.

Boligene

Anlegget i Salangen skiller seg klart fra de andre prøveprosjektene. Det er den eneste gruppeboligen. Tegningene viser tre små, selvstendige toroms enheter gruppert omkring et sentralt plassert fellesareal. Løsningen gir enhetene lys fra tre sider, og to alternative atkomster. Boligene og fellesarealet har atkomst direkte utenfra, og alle enhetene har direkte atkomst til fellesarealet.

2 Kjedehus

Beliggenhet: Masetvegen, Brumunddal
Byggherre: Ringsaker kommune



fasade mot vest

Arkitekt: Ottosen og Østerheim, MNAL, NPA
Utbygger: Finn Pettersen & Co A/S

Antall boliger: 4
Gjennomsnittlig areal: 64 m² BRA



Prosjektet

Ringsaker er en jordsbrukskommune hvor større eneboliger dominerer boligmassen. Parallelt med mindre aktivitet hos boligbyggelagene, som tidligere stod for bygging av en del leiligheter i Moelv og Brumunddal, har sosialkontoret registrert stadig strammere boligmarked og økende problemer for svakere grupper, særlig i de to tettstedene.

Kommunen søkte utleielån til prosjekter, ett i Moelv, ett i Brumunddal. Det siste, på en tilnærmet flat, omtrent femkantet tomt, ble prioritert. Prosjektet er et lite tun med fire boliger, sammenkjedet to og to og plassert i en u-form som åpner seg mot sydvest.

Finansiering

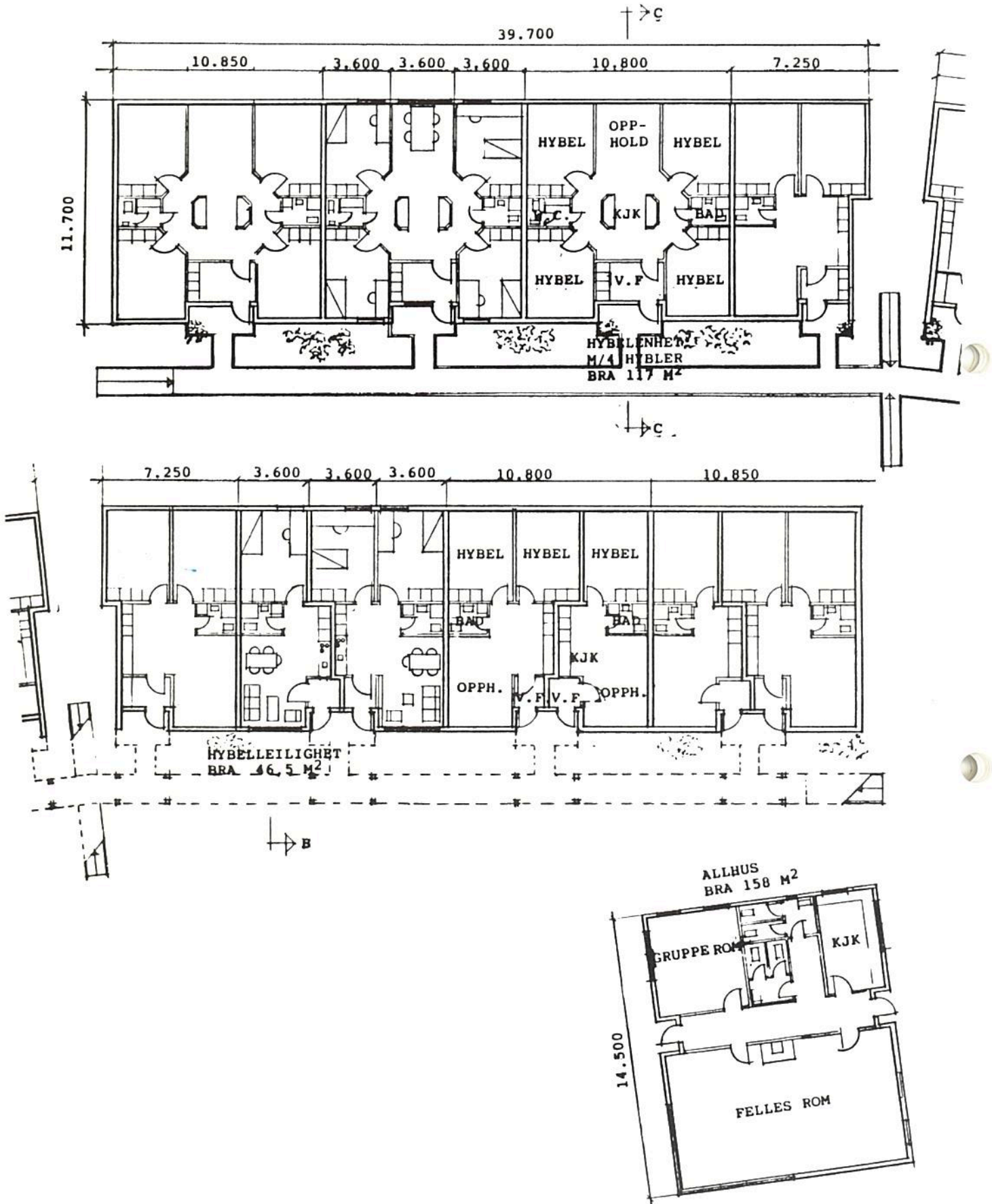
Prosjektet ligger kostnadmessig noe høyere enn gjennomsnittet for prøveprosjektene. De totale anleggskostnadene var kr 1 799 000, og fordelingen på utleielån og grunnlån ble henholdsvis kr 1 259 000 og kr 540 000. Gjennomsnittlige kostnader pr enhet var kr 4 449 750 som omfatter tomtekostnader på kr 28 350.

Boligene

Ringsakers kjedehus er et eksempel på at gjennomgangsboliger i tradisjonell trehusbebyggelse godt kan ha tiltalende eksteriør og fornuftige, gjennomarbeidede planløsninger. Disse kvalitetene gjør tunet med de fire lave, tett sammenknyttede kjedehusene til ett av de mer interessante prøveprosjektene. Ikke bare er eksteriøret og plasseringen av husene vellykket, men innenfor et areal på 64 m² (BRA) (inkludert utvendig sportsbod og innvendig klesbod) er det oppnådd planløsninger nær opp til Husbankens kriterier for livsløpstandard. (Arealet er større enn de rammene som vil bli lagt til grunn ved behandling av søknader om utleielån i 1988.)

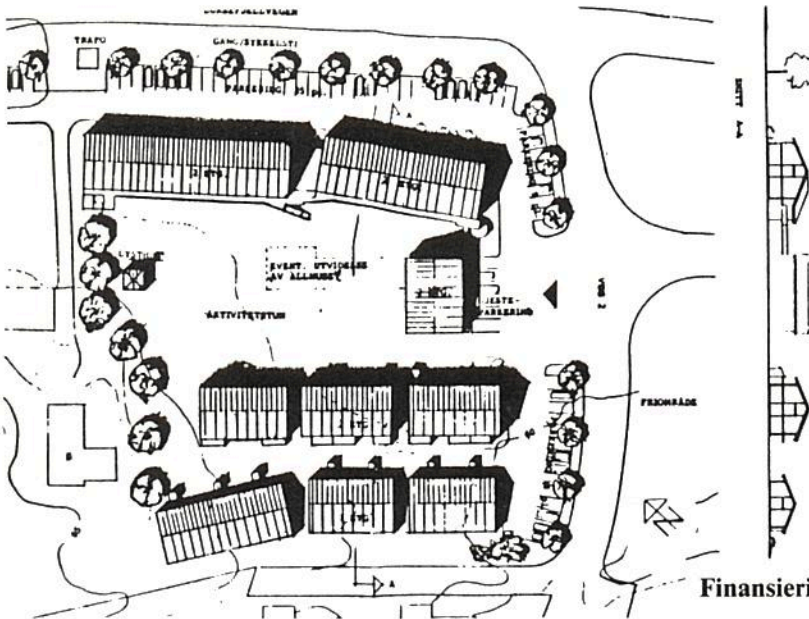
3 Rekkehus

Beliggenhet: Limi, Skien
Byggherre: Skien boligbyggelag



Arkitekt: Tom Ottar Arkitektkontor A/S
Utbygger: A/S Hus og hyttebygg

Antall boliger: 73, hvorav 50 hybler



Prosjektet

Limi er et mindre tettsted utenfor Skien sentrum. Juniorsenteret skal ligge på en tidligere gartneritomt som Skien boligbyggelag leier. Eiendommen grenser mot et område hvor det skal bygges en del nye eneboliger. Planene legges opp til en relativt høy utnyttelse. På den vestlige delen av tomta ligger to husrekker, enetasjes hus langs tomtegrensa, toetasjes hus lenger inn. Øst for den toetasjes husrekka, ved innkjøringen til tomta, ligger et felles aktivitetshus. På østsiden av felleshuset, bare skilt fra hovedveien med en stripe parkeringsplasser og noe beplantning, ligger enda en toetasjes husrekke.

I det lokale miljøet representerer utbyggingen en vesentlig fortetting, og juniorsenteret har møtt betydelig motstand fra beboerne i strøket. Velforeningen har holdt beboermøter, en egen aksjonsgruppe er aktiv og har rettet flere muntlige og skriftlige henvendelser til kommunen. Aksjonsgruppa har bl a lagt fram materiale fra flere organer (NBI, Ensliges forening m fl) som argument for at størrelsen på prosjektet bør bli redusert. Politikerne, uavhengig av partitilhørighet, synes prosjektet er for stort, men ønsker tilbudet og er redde for å miste lånemidlene fra Husbanken¹⁾. I boligbyggeprogrammet og kommuneplanen finnes ingen strategi for bygging av kategoriboliger, selv om kommunen i flere år har regulert inn andeler av eldreboliger i alle utbyggingsprosjekter.

¹⁾ Den lokale motstanden ble tatt til følge, og prosjektet ble avslått i kommunen ved annen gangs behandling av reguleringsplanen.

Finansiering

Prosjektet måtte gjennom flere stadier av bearbeiding for å få redusert kostnadene. Særlig bød tomtekostnadene på problemer. Siden eiendommen er en privat eid leietomt, var leien fastsatt på forhånd og kunne ikke reduseres. Akseptable totalkostnader ble nådd ved å skjære ned på kostnadene for opparbeiding av utearealene og ved å forenkle bygningskroppene.

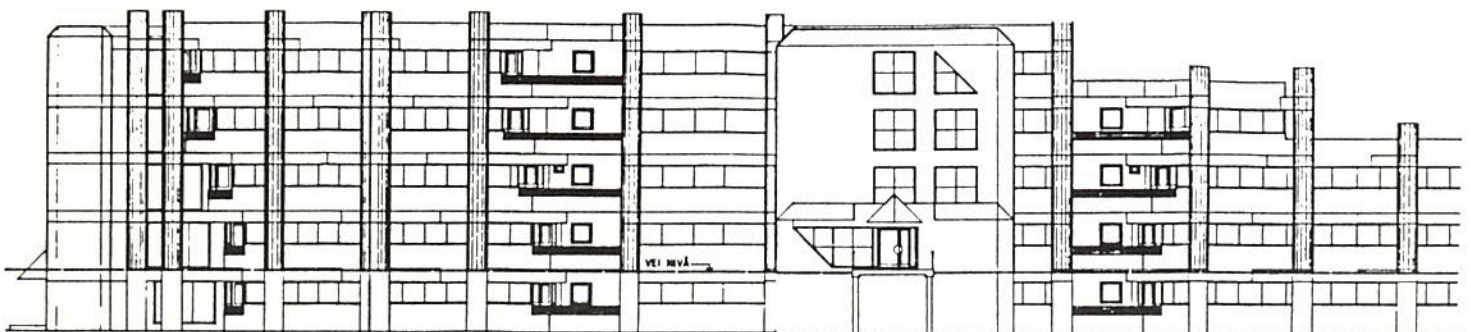
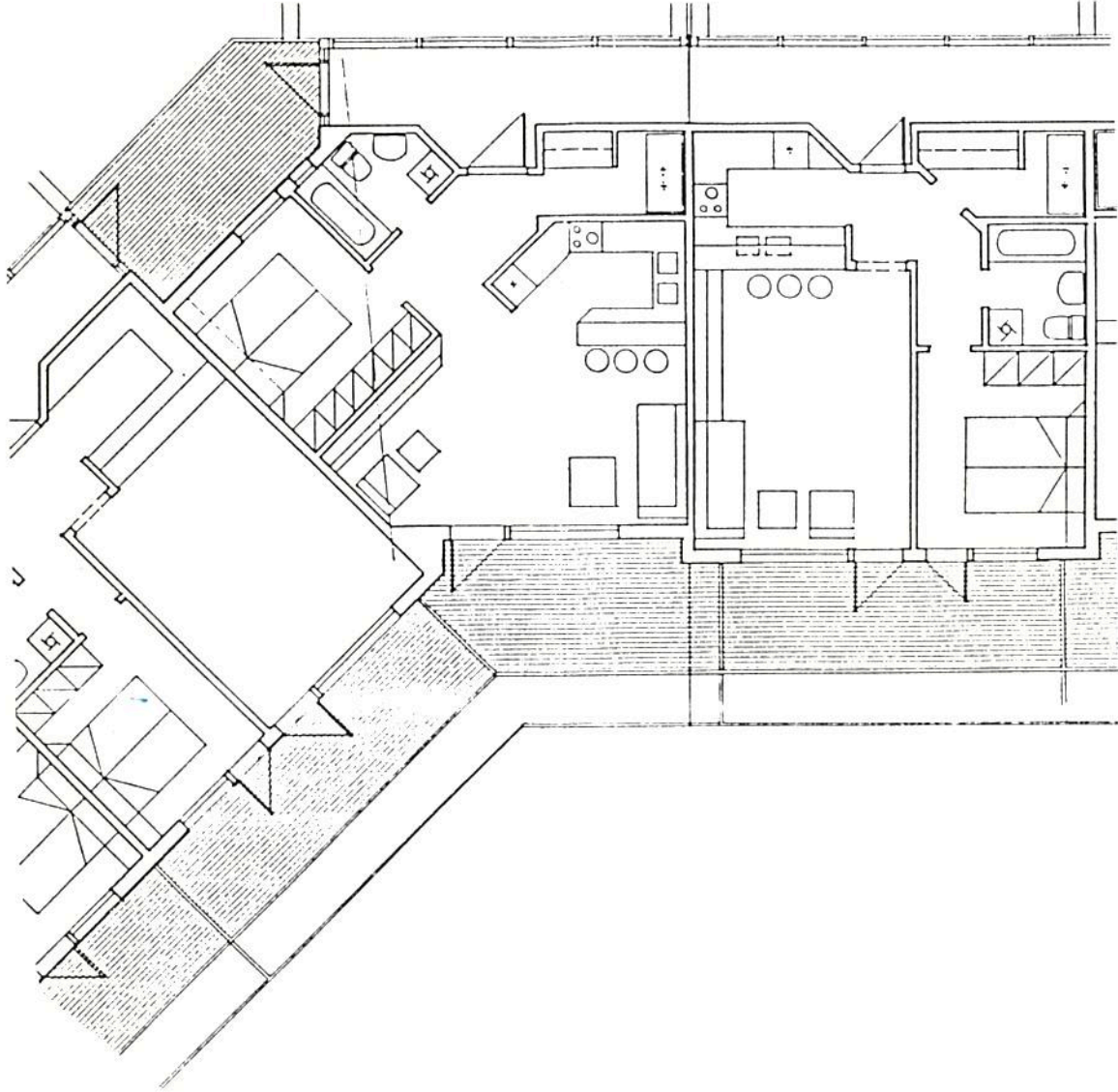
Finansiering er ordnet med to låntyper: Et oppføringslån på vanlige vilkår til de to husrekene vest på tomta, utleielån til boligene på østsiden. For de siste var de totale anleggskostnadene kr 16 160 000 som er dekket med et utleielån på kr 4 850 000 og oppføringslån på kr 11 310 000. For de andre husene var totale anleggskostnader kr 13 650 000 (eksklusive kapitalisert festeavgift), og her dekket oppføringslånet 51 prosent, kr 6 730 000.

Boligene

Limi juniorsenter er det mest varierte av prøveprosjektene. Ingen andre har så mange forskjellige boligtyper og boformer. Husrekken øst på tomta som er finansiert med utleielån, har de minste boligtypene - toroms hybelleiligheter og kollektivløsninger hvor to eller fire hybler deler oppholdsrom/kjøkken og sanitærom. Hybelleilighetene er på 40 m² (BRA) og hybelgruppene er opptil 100 m² (BRA). Resten av prosjektet, de to rekkene vest på tomta, er planlagt som mer tradisjonelle boliger, med elleve treroms enheter på 76 m² (BRA) og tolv toroms enheter på 53 m² (BRA). En integrert modell er således mulig på Limi. I hyblene og hybelleilighetene forutsettes begrenset botid, de andre boligene kan bli administrert og drevet som vanlige boliger.

4 Boligblokk

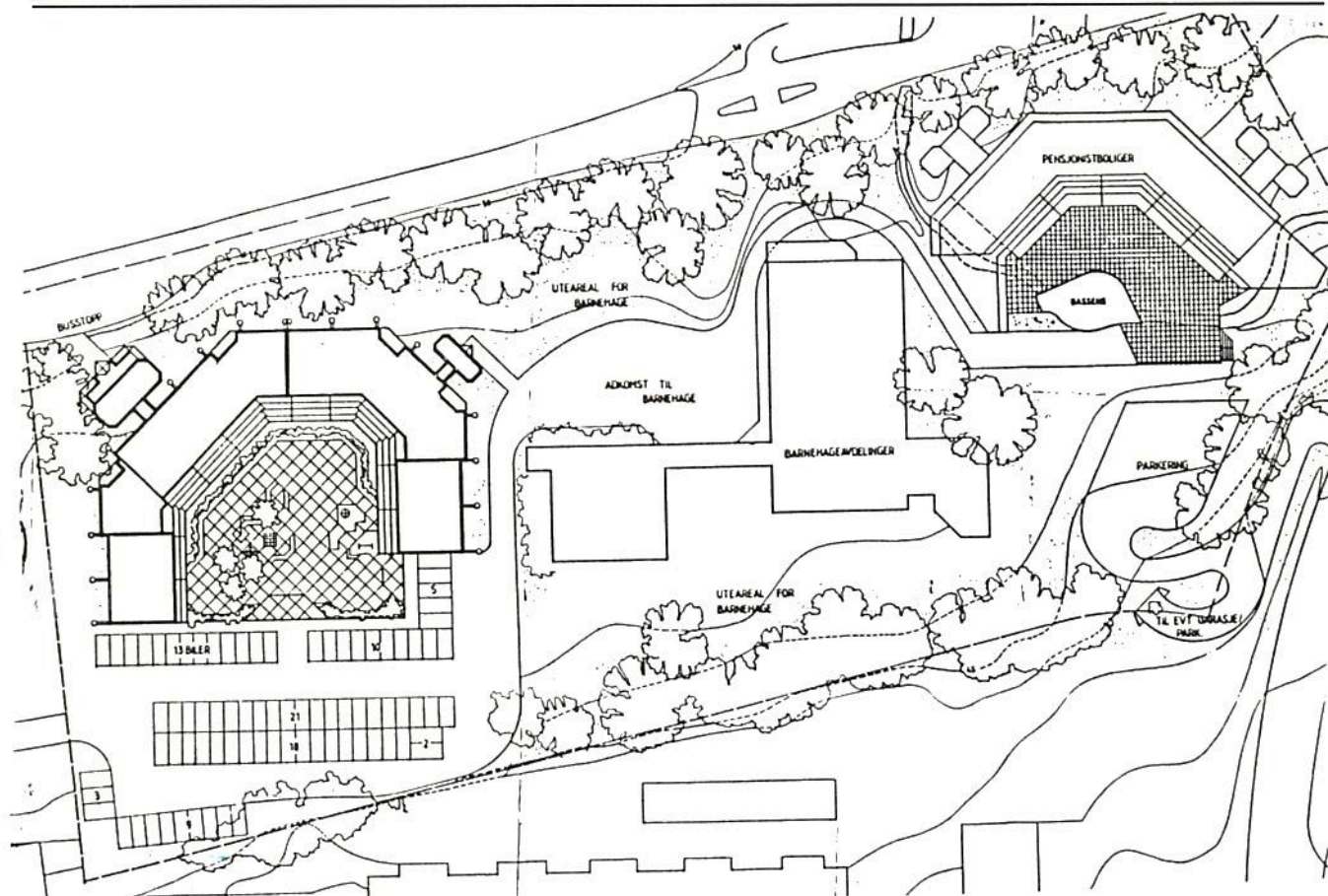
Beliggenhet: Øverland, Molde
Byggherre: Molde boligbyggelag



FASADE NORD-VEST

Arkitekt: Kosbergs arkitektkontor
Utbygger:

Antall boliger: 54, hvorav 30 utleieboliger
Gjennomsnittlig-areal: 51 m² BRA



Prosjektet

Tomta er tilnærmet flat og har en hovedvei langs nordgrensen, en barnehage og pensjonistboliger i øst, vanlige boliger mot sør og vest. Kjøreatkomsten i det sydvestlige hjørnet fører gjennom parkeringsarealet syd på tomten til barnehagen i øst. Den fem etasjes høye boligblokka ligger i en U rundt et felles utereale.

Finansiering

Gjennomsnittlige anleggskostnader pr boligenhet er kr 435 250. Av de 54 boligenhetene i blokka er 20 finansiert med midler fra prøveordningen. For disse enhetene er anleggskostnadene kr 8 705 000 i alt. Kr 2 600 000 er gitt som utleielån, kr 6 095 000 som grunnlån. De resterende 34 boligene har fått oppføringslån på vanlige vilkår.

Boligene

Samtlige boliger er på to rom, arealet er fra 51 til 55 m² (BRA). Livsløpstandard er ikke oppnådd, men planløsningene er rimelig gode; boligene har alle en innvendig bod, og oppholdsrommene vender vekk fra svalgangene som gir atkomst fra to trappetårn med heis. Et lite fellesrom og toalett er lagt inn på hver etasje i det ene trappetårnet. Første etasje inneholder foruten boliger to arealer med boder.

Blokka har et meget markert arkitektonisk uttrykk; boligene ligger i striper mellom utvendige plasserte bæresøylar, med trappetårnene stående på utsiden av bygningskroppen.

Utgitt juni 1988 av
Den Norske Stats Husbank
Opplag: 4000
Sats: **GCS-Fotosats**
Trykk: **GCS-Hurtigtrykk**

HB-3022