

SBF20160396 - Fortrolig

Rapport

Nye kriterier for Husbankens grunnlån til oppføring

Rapport på oppdrag for Husbanken

Anders-Johan Almås
Michael Klinski
Karine Denizou
Kaj Halvorsen (Analyse&Strategi)
Magnus Jul Røsjø (Analyse&Strategi)
Marius Fossen (Analyse&Strategi)



Foto: Tore Kvande, NTNU

Rapport

73593000

973114514

Nye kriterier for Husbankens grunnlån til oppføring

Rapport på oppdrag for Husbanken

EMNEORD:
Husbanken
Grunnlån
Kvalitetskriterier
Energi
Miljø
UU
Universell utforming

VERSJON

01

DATO

2016-11-04

FORFATTER(E)

Anders-Johan Almås
Michael Klinski
Karine Denizou
Kaj Halvorsen (Analyse&Strategi)
Magnus Jul Røsjø (Analyse&Strategi)
Marius Fossen (Analyse&Strategi)

OPPDRAGSGIVER(E)

Husbanken

OPPDRAGSGIVERS REF.

Øyvind Ustad

PROSJEKTNR

102013736

ANTALL SIDER OG VEDLEGG:

47 sider + 2 vedlegg

KORT SAMMENDRAG

Denne rapporten evaluerer dagens kriteriesett for grunnlån, og gir forslag til nye kriterier og kriteriesett. Oppdraget er gjennomført av SINTEF Byggforsk og Analyse&Strategi på oppdrag for Husbanken. Det er gjort faglige, tekniske og samfunnsøkonomiske vurderinger rundt mulige nye kriterier. Som supplement og input til vurderingene er det gjennomført intervjuer av representanter fra bransje (søker), kommuner (kontaktpunkt) og ansatte i Husbanken (saksbehandling). SINTEF har også gjennomført et parallelloppdrag som evaluerer forvaltningen av kvalitetskriteriene sett opp mot praksis og måloppnåelse. Oppdragene henger nært sammen. Deler av analysene fra parallelloppdraget er derfor tatt med i denne rapporten, og vice versa.

UTARBEIDET AV

Anders-Johan Almås

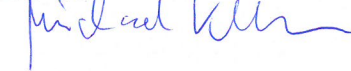
SIGNATUR



KONTROLLERT AV

Michael Klinski

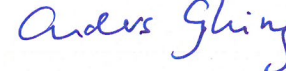
SIGNATUR



GODKJENT AV

Anders Fylling

SIGNATUR



RAPPORTNR

SBF20160396

ISBN

GRADERING

Fortrolig

GRADERING DENNE SIDE

Fortrolig

Forord

Denne rapporten er utarbeidet av SINTEF Byggforsk og Multiconsult/Analyse&Strategi på oppdrag for Husbanken. Arbeidet pågikk fra mai til oktober 2016. Rapporten ble ferdigstilt 04. november 2016 og er i all hovedsak forfattet av SINTEF Byggforsk v/ Anders-Johan Almås, Michael Klinski og Karine Denizou, samt Analyse&Strategi v/ Kaj Halvorsen, Magnus Jul Røsjø og Marius Fossen. Jon Christophersen har bidratt med innspill.

Vi vil gjerne takke intervjuobjektene for interessante diskusjoner og nyttige innspill underveis i arbeidet med dette oppdrag. Vi vil også takke Husbanken for et spennende oppdrag og gode diskusjoner.

Sammendrag

Om oppdraget og grunnlånet

Denne rapporten evaluerer dagens kriteriesett for grunnlån, og gir forslag til nye kriterier og kriteriesett. Oppdraget er gjennomført av SINTEF Byggforsk og Analyse&Strategi på oppdrag for Husbanken. Det er gjort faglige og tekniske vurderinger rundt mulige nye kriterier. Som supplement og input til vurderingene er det gjennomført intervjuer av representanter fra bransje (søker), kommuner (kontaktpunkt) og ansatte i Husbanken (saksbehandling). SINTEF har også gjennomført et parallelloppdrag som evaluerer forvaltningen av kvalitetskriteriene sett opp mot praksis og måloppnåelse. Oppdragene henger nært sammen. Deler av analysene og vurderingene fra parallelloppdraget er derfor tatt med i denne rapporten.

Grunnlånet skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd. Forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører kan søke om grunnlån.

Nye kriterier

En rekke potensielle kriterier er gjennomgått og vurdert. I rapporten finnes vurderinger for hvert enkelt kriterium i forhold til dokumentasjonskrav, ressursbelastning for søker og saksbehandler – samt samfunnsøkonomiske analyser. Basert på en faglig vurdering opp mot målsettingen med grunnlånet, samt supplert med innspill fra andre fagmiljøer, og intervjuer fra bransje, kommune og Husbankens ansatte, anbefaler SINTEF at Husbanken går videre med kriteriene i tabell S1. Kombinasjoner av kriterier er vist med tre alternative kriteriesett/kriteriepakker på neste side.

Tabell S1: Kriterier for energi/miljø og universell utforming

"Tunge" kriterier	
Helhetlig bokkvalitet Svanemerke Passivhusstandard	
"Enkle" kriterier	
<i>Energi/miljø</i>	<i>Universell utforming</i>
Klimagassregnskap	Heis
Gjenbruk	Bod/skapplass
Miljøgiftige stoffer	Tilpasningsdyktighet
Fornybarandel	Møblerbarhet
Fortetting/knutepunkt	Dagslys og utsyn
Energiproduksjon	Felles uteoppholdsareal

Alternativ 1 – Grunnpakke med tre valgfrie tilleggspakker

Helhetlig boligkvalitet vurderes som så viktig for å oppnå måloppnåelse at det burde inngå som en grunnpakke som alle prosjekter må tilfredsstillende og dokumentere. Den helhetlige boligkvaliteten bør være målgruppeorientert og det bør legges til rette for en variasjon i type beboere. Helhetlig bokvalitet bør dokumenteres kvalitativt (med tekst) supplert med tegninger, og evt. enkle beregninger. Det bør utarbeides en enkel veiledning på hva som skal inngå i helhetlig boligplanlegging og hvordan dette dokumenteres.

- Alternativ 1a: Obligatorisk grunnpakke (helhetlig bokvalitet) + 1 energi/miljø og 1 uu (fra tabell S1)
- Alternativ 1b: Obligatorisk grunnpakke (helhetlig bokvalitet) + Svanemerket
- Alternativ 1c: Obligatorisk grunnpakke (helhetlig bokvalitet) + Passivhusstandard

Alternativ 2 – Tre valgfrie kriteriepakker

Dette alternativet har ingen obligatorisk grunnpakke, men legger opp til at man må velge et "tungt" kriterium supplert med et "lett" tiltak for energi/miljø og et "lett" tiltak for universell utforming.

I hver pakke er det dermed ett "tungt" kriterium og to "lette" kriterium. Denne gir mer fleksibilitet, men sikrer ikke nødvendigvis like gode, helhetlige prosjekter som alternativ 1.

- Alternativ 2a: Svanemerke + 1 energi/miljø + 1 uu (valgfritt fra tabell S1)
- Alternativ 2b: Passivhusstandard + 1 energi/miljø + 1 uu (valgfritt fra tabell S1)
- Alternativ 2c: Helhetlig bokvalitet + 1 energi/miljø + 1 uu (valgfritt fra tabell S1; dvs. samme som alt 1a)

Alternativ 3 – Fritt valg av et fast antall (f.eks. fire stk.) kriterier

Alternativ tre likestiller alle kriteriene, men man må velge et fast antall - for eksempel fire stk. – to fra energi/miljø og to fra universell utforming blant de "enkle" kriteriene i tabell S1. Dette alternativet gir mest fleksibilitet, men også størst fare for spekulasjon – dvs. minste motstands vei vil kunne bli valgt av bransjen på sikt, noe som kan medføre at et fåtall av kriteriene blir prioritert.

Det er gjennomført overordnede samfunnsøkonomiske og privatøkonomiske vurderingene for hver av de foreslåtte kriteriene i rapporten. Resultatene fra dette er veldig avhengig av hvordan dokumentasjonskravet til kriteriene legges opp. Det kan gjøres enkelt, og det kan gjøres komplisert. SINTEF mener at det er mulig å utarbeide relativt enkle dokumentasjonskrav for alle de foreslåtte kriteriene. Ulike dokumentasjonskrav belyses i rapporten, men nøyaktig hvordan dokumentasjonskravene skal være gis det ikke et endelig svar på – siden det er et tema som vil kreve dypere analyser.

Effektivisering av saksbehandling

Det er et effektiviseringspotensial i måten Husbanken i dag opererer på når det gjelder saksbehandling av søknader og kontakten med bransjen. En endring i rutinene her vil kunne legge føringer for hvordan dokumentasjonskravene til kriteriene utformes, og er etter vår mening kanskje viktigere enn først å tilpasse nye kriterier til dagens system. Forslag til endringer i Husbankens saksbehandling og kontakt med bransjen er også behandlet i et parallelloppdrag som omhandler forvaltning av kvalitetskriteriene. Følgende tre punkter er sentrale:

1. Tettere kontakt med bransje, kommuner og markedet generelt
2. Mer effektiv søknadsprosess
3. Tiltak for økt kunnskapsflyt i og mellom ansvarsområder i forvaltning av grunnlånet

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	6
1.1	Om oppdraget.....	6
1.2	Kort om dagens grunnlån og kvalitetskriterier	7
2	Metode og gjennomføring	8
3	Funn og vurderinger som bakgrunn for utvikling av nye kriteriesett.....	9
3.1	Workshop.....	9
3.2	Intervjuer i Husbanken.....	9
3.3	Intervjuer i bransje og kommuner	11
3.4	SINTEF sine innledende vurderinger	14
4	Forslag til nye kriterier.....	17
4.1	Overordnet gjennomgang og evaluering av aktuelle kriterier.....	17
4.2	Begrunnelse for utvalgte kriterier.....	22
5	Forslag til alternative system for kriteriepakker	42
6	Forslag til effektivisering av søknadsarbeid og saksbehandling	43
7	Referanser	47

BILAG/VEDLEGG

Vedlegg 1: Spørsmålsark til bransje/kommune

Vedlegg 2: Intervjuguide for Husbanken-ansatte (knyttet til parallelloppdraget, men likevel relevant)

1 Innledning

1.1 Om oppdraget

Oppdraget er gitt på bakgrunn av et ønske om endringer i dagens kriteriesett/kriteriepakker som kvalifiserer prosjekter for grunnlån til oppføring i Husbanken. Dagens kriteriesett er kort oppsummert i kapittel 1.2.

Kriteriene skal vurderes mht. privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomhet. Dette inkluderer blant annet:

- Vurdering av merkostnader og kompetansebehov ved kriteriene sett opp mot anslått økonomisk fordel ved grunnlånet for utbyggere og boligeiere.
- Vurdering av effekter for beboerne og samfunnet, mht. miljø/energi, funksjonalitet, helse, velferdsutgifter mv, av at boliger med de foreslåtte kriteriene blir bygget.
- Vurdering av administrative kostnader og ressursbruk for Husbanken, herunder egnet het for digitalisering

Det skal vurderes i hvilken grad kriteriene er:

- Utformet slik at de gjennom kobling til eksisterende standarder o.l. kan kontrolleres oppfylt av andre enn Husbanken.
- Så konkrete og operative at de kan inngå i kontrakt mellom kjøper og selger.

Utredningen skal også gjøre rede for *om det er avdekket viktige innsatsområder hvor kriteriene ikke er operative pr. dato men hvor de med stor sannsynlighet vil bli det i nær framtid*. I utredningen skal det inngå en vurdering av *hvorfor boliger med de foreslåtte kriteriene ikke ville bli bygget, eller bygget i mindre grad, uten grunnlansfinansiering*.

Det skal godtgjøres at foreslåtte kriteriepakker ved å kobles til grunnlånet gir et vesentlig bidrag til måloppnåelsen i bolig- og bygningspolitikken, jf Prop. 1 S (2015-2016) Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Utredningen skal omfatte flere aktuelle kriteriesett for bokvalitet i nye boliger og som enkeltvis kan kvalifisere for grunnlån. Det er aktuelt med ulike, alternative kriteriesett innenfor de to temaene "*Spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon og byggemetoder*" og "*Økt antall prosjekter med boligstandard eller bygningskvaliteter som bidrar til helse, miljø og gode levekår*" (Husbanken, 2016a; SINTEF, 2016).

1.2 Kort om dagens grunnlån og kvalitetskriterier

Grunnlånet skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd. Forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører kan søke om grunnlån. Når det gjelder studentboliger, så kan studentsamskipnader, studentboligstiftelser og private aktører søke om grunnlån. Videre stilles det en rekke krav til søker, beskrevet i nevnte veileder.

Husbanken har utarbeidet en veileder om grunnlånet (Husbanken, 2016b). Veilederen gir en innføring i hva grunnlånet er, hvem som kan søke og hvilke kriterier som må oppfylles.

Når det gjelder dagens kriterier for å kunne få grunnlån, skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming og miljø/energi. Husbanken krever som hovedregel tiltak innenfor begge kvalitetsområdene utover minimumskravene i plan- og bygningsloven/teknisk forskrift (TEK 10). Når det gjelder universell utforming skal nye boligprosjekter være universelt utformet i henhold til NS 11001 Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger. I tillegg skal felles opparbeidet uteareal være universelt utformet. Når det gjelder miljø og energi skal de nye boligene enten oppfylle energikriteriene i Husbankens tabell for ”skjerpet tiltaksmodell”, eller dokumentere at varmetapstallet ikke er høyere enn det ”skjerpet tiltaksmodell ” gir for den aktuelle bygning. Boligbygninger som oppfyller kriteriene for lavenergihus klasse 1 i NS 3700:13 vil også oppfylle Husbankens energikriterier.

Kvalitetskravene ved grunnlån til oppføring gjelder for alle boligtyper, men ikke i prosjekter med kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte (generelt unntak innført 2016).

2 Metode og gjennomføring

Oppdraget er gjennomført i følgende seks faser:

1. Workshop oppstart
2. Intervjuer
3. Faglige diskusjoner av ulike kriterier med anbefaling av kriteriesett og kvalitative, overordnede samfunnsøkonomiske vurderinger
4. Innspill fra Husbanken m.fl.
5. Justeringer, vurderinger og samfunnsøkonomiske analyser
6. Ferdigstilling

Den første fasen, *workshop*, ble gjennomført 30. mai 2016 hos SINTEF Byggforsk i Oslo. Til stede var representanter fra Husbanken, Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), SINTEF Byggforsk og Analyse&Strategi. Workshopen ble arrangert for å diskutere oppdragets mandat og mål, samt planlegge gjennomføringen av oppdraget. En sammenstilling av innspillene fra workshopen er oppsummert i kapittel 3.1.

Fase nummer to, *intervjuer*, ble integrert i et parallelloppdrag for Husbanken om forvaltning og saksbehandling av kvalitetskriterier i grunnlån til oppføring – utført av SINTEF Byggforsk og SINTEF Teknologi og samfunn. I nevnte oppdrag (Case-oppdraget) er det gjennomført intervjuer av en rekke saksbehandlere og ledere i utvalgte regionkontorer for Husbanken. Intervjuene ble avsluttet med to ytterligere spørsmål om videreutvikling av kriterier for grunnlånet. Det første spørsmålet var åpent og etterspurte generelt hva de intervjuede mente om hvordan kriteriene kunne videreutvikles. Målet var å få respons på mulig/ønskelig videreutvikling, basert på de intervjuedes erfaring og markeds-/bransjekunnskap, uten påvirkning av føringer i oppdraget. I det andre spørsmålet ble det spurt direkte om de intervjuedes mening relatert til de to kriterieområder som er nevnt i oppdragsgivers beskrivelse av oppdraget. Resultater fra intervjuene knyttet til kriteriesettene er oppsummert i kapittel 3.2. Intervjuer av bransje og kommuner er oppsummert i kapittel 3.3.

I fase nummer tre, *faglige diskusjoner*, ble innspill fra ulike fagmiljøer samlet og gjennomgått. Deretter gjennomførte SINTEF Byggforsk interne diskusjoner rundt ulike aktuelle kriterier før det ble utviklet et begrunnet forslag til kriteriesett. Multiconsult/Analyse&Strategi gjennomførte en overordnet samfunnsøkonomisk analyse av det nye kriteriesettet.

I fase nummer fire, *innspill fra Husbanken*, ble forslaget til nytt kriteriesett presentert. Det ble gjennomført møter 19. august og 2. september der Husbanken og KMD gav innspill til reviderte rapporter. I møtene kom det innspill til ønskede endringer, primært knyttet til utforming av kriteriene og kriteriesettene. Husbanken sendte også over skriftlige kommentarer 31. august. Det ble etterspurt mer begrunnelse for valg av ulike kriterier, samt en bedre kobling til momentene nevnt i utlysningsteksten for oppdraget. Det var også ønskelig at SINTEF vurderete kriteriene mer opp mot en mulig effektivisering av prosessene/saksbehandlingen i Husbanken.

I fase nummer fem, *justeringer, vurderinger og samfunnsøkonomiske analyser*, ble rapporten revidert av SINTEF Byggforsk og Analyse&Strategi/Multiconsult. Kriteriene og kriteriesettene ble grundigere begrunnet og de samfunnsøkonomiske vurderingene ble mer knyttet til hvert enkelt kriterie/kriteriesett. Revidert rapport ble oversendt til Husbanken 12. september.

I fase nummer seks, *ferdigstilling*, ble kommentarene fra oppdragsgiver (pr. 26. september) innarbeidet samtidig som rapporten ble samkjørt med rapporten for parallelloppdraget. Endelig rapport ble levert 04. november 2016.

3 Funn og vurderinger som bakgrunn for utvikling av nye kriteriesett

3.1 Workshop

Det ble gjennomført en oppstarts-workshop 30. mai 2016 med deltakere fra Husbanken, KMD, DiBK, SINTEF Byggforsk og Analyse&Strategi. Målet med workshopen var å presisere og diskutere oppdraget mer i detalj og legge en plan for gjennomføring. *Enkelte av innspillene er enkeltpersoners meninger og kan derfor ikke sees på som noen av de representerte instansene sine generelle innspill/holdninger. Det er likevel nyttige innspill i videre arbeid med nye kriterier.*

Det ble tidlig trukket frem at grunnlånet skal fremme spredning av innovasjon. Dette er et viktig mandat for oppdraget, og kriteriene som skal legges til grunn må legge til rette for innovasjon på viktige boligpolitiske områder. Det ble også presisert at man ønsker å utarbeide alternative kriteriepakker.

Bokvalitet ble trukket frem som et mulig kriterium å arbeide videre med, med kriterier som dagslys, lyd, miljøgifter og takhøyder som spesielt viktige. Det kom også innspill på at kriteriesettene må være fremtidsrettede. Spesielt innen uu er det behov for innovasjon, ifølge en av deltakerne i workshopen.

Det ble også nevnt at kriteriene bør være mest mulig målbare, og de må vurderes opp mot teknisk forskrift (TEK), dvs. kanskje TEK er bra nok på enkelte områder. Tydelige målformuleringer ble også nevnt som viktig. En henvisning til SINTEF sine anvisninger i Byggforskserien ble trukket frem som mulige kilder for utarbeidelse av kriteriene.

Større fleksibilitet ble nevnt som et ønske, med mulighet for kompenserende tiltak. Det ble spurt om en oppdeling i noen faste (obligatoriske) kriterier og noen variable (valgbare) kriterier kunne være en vei å gå. Tilrettelegging for automatisering/digitalisering, effektivisering og muligheter for selvbetjening ble også nevnt i workshopen. I denne sammenhengen ble det også spurt om et system med sertifiserte/kvalifiserte rådgivere som bekrefter kriterieoppfyllelsen, kunne avlaste saksbehandlingen internt i Husbanken. Videre ble det påpekt muligheter innen materialsiden, prioriteringslista, fornybarandel, energiproduksjon/leveranse, miljøpakker og miljøsystemer. Det ble også referert til Enova sitt arbeid i denne sammenheng.

Sertifiseringsordninger som allerede er på markedet ble også nevnt som mulige systemer å se på ved utvikling av nye kriteriesett. Det ble ytret ønske om at når det gjelder markedsføring bør man ikke benytte pekefingerrollen, men vri det til noe positivt.

Når det gjelder helseaspektet ble det diskutert rundt mulige temaer, som trivsel, innemiljø/inneklime, fysisk aktivitet, sikkerhet og tilgjengelighet.

3.2 Intervjuer i Husbanken

Det er gjennomført intervjuer i et parallelloppdrag for Husbanken om forvaltning og saksbehandling av kvalitetskriterier i grunnlån til oppføring – utført av SINTEF Byggforsk og SINTEF Teknologi og samfunn. I nevnte oppdrag er det gjort intervjuer av en rekke saksbehandlere og ledere i utvalgte regionkontorer for Husbanken. Intervjuene ble avsluttet med to spørsmål om videreutvikling av kriterier for grunnlånet. Spørsmålene finnes i vedlegg 2. Her følger en oppsummering av innspillene fra intervjuene.

På det åpne spørsmålet om mulig videreutvikling av kriteriene kom det relativt sprikende svar. *Mer differensierte krav, skjønn, fleksibilitet og mer konkrete vurderinger samt mulighet for unntak* ble nevnt av tre respondenter. *Brukskvalitet og gode planløsninger* ble også nevnt av tre personer. Det samme gjelder *uteområder/utemiljø/utomhusareal*, i ett tilfelle med spesifikk relasjon til adkomst om vinteren. I et

gruppeintervju kom det fram *boligområder* og *bomiljøer* samt samarbeid med kommunen om det. Stikkordet *material* ble angitt i et enkeltintervju og et gruppeintervju, det samme gjelder *dagslys*. Innspill som bare ble nevnt i ett enkelt- eller gruppeintervju, er følgende: flere bokkvaliteter, tilrettelegge for å kunne bo lengre hjemme, integrering av vanskeligstilte og flyktninger, andre funksjonshemninger enn rullestolavhengighet, klimatilpassning, kostnadsgrenser, konsepter rundt det å bo samt differensiering etter ulike målgrupper og aldersgrupper.

Svarene på det direkte spørsmålet relatert til de to kriterieområder som er nevnt i oppdragsgivers beskrivelse av oppdraget, gir en tydeligere retning. Det er flere som er mer positive til kriteriesett-område 2 (boligstandard eller bygningskvaliteter som bidrar til helse, miljø og gode levekår) enn til område 1 (reduisert ressursbruk/miljøbelastning, godt inneklima gjennom innovasjon bygningskonstruksjon og byggemetode). Hele tre respondenter hadde ingen kommentar på kriteriesett-område 1 og nevnte heller ikke temaene under responsene på det første, åpne spørsmålet. To respondenter hadde ingen kommentar til område 2, men berørte emnet positivt i den generelle responsen.

Det var én generell positiv respons på område 1 (*miljøhensyn er viktigere nå enn enda strengere krav til energibruk*). I et gruppeintervju ble *gjøre mer ferdig innendørs* nevnt, uten ytterligere innspill. Én person syntes kriterier knyttet til energibruk/miljøbelastninger over hele livsløpet eller til spesifikk materialbruk eller byggemetoder kunne være interessant som kompenserende tiltak i tilfelle fravik. Respondenten uttrykte likevel at dette ville kreve kompetanse i Husbanken siden innovasjon ikke er standardisert. Videre må det utvikles *objektive kriterier*. En annen respondent poengterte at bransjen ville reagere negativt og at gulrøtter derfor ville være nødvendig. Søknadsprosessen måtte da også bli lagt opp slik at dokumentasjon og saksbehandling er enkelt, f.eks. ved bruk av standarder. I det andre gruppeintervjuet ble verifisering ved bruk av standarder også nevnt som mulighet. Svanemerket kunne også brukes, men *utbyggere er ikke villige til å betale for sertifisering*. Ut fra dagens situasjon (bl.a. manglende satsing på bygningsfaglig kompetanse i Husbanken; ikke ressurser til å kommunisere krav i bransjen) oppsummerer de at kriterier i område 1 ikke er veien å gå.

Ingen respondent var negativ til kriterier i område 2 (*boligstandard eller bygningskvaliteter som bidrar til helse, miljø og gode levekår*). Flere ganger ble det nevnt andre bokkvaliteter som lys og effektiv planløsning (*ikke alltid er uu synonymt med god boligkvalitet*), brukskvalitet/funksjonalitet, god helhet/variasjon av boliger, mer helhetlig tilnærming. Én sier, kriterier knyttet til utforming av boligområder, boligtyper og planløsninger er en god idé, også egnet som kompenserende tiltak. Samtidig understreker respondenter at dette krever kompetanse og skjønn (*som ved investeringstilskudd er arkitekt nødvendig; i hvert fall kontor med nasjonalt fagansvar må ha kompetanse for å vurdere om tiltak kan aksepteres*). De to gruppeintervjuene skiller seg noe fra enkeltintervjuene. I det ene ble det uttrykt at dagens kravsett allerede bidrar til helse, miljø og levekår, men at det bør være mer fokus på sunne materialer og dagslys. I det andre gruppeintervjuet ble det lagt vekt på å sette krav i samarbeid med kommunen og påvirke kommunen til å ta inn kvalitetskrav i sine planer. Når det gjelder helhetlige kvaliteter i planløsninger, mener de at *målet om forenkling gjør det vanskelig med den typen kriterier; så lenge det ikke er ressurser, er dette vanskelig*.

Oppsummert kan en si at det er relativt lite, og ellers delvis kritisk respons på kriteriesett-området 1. Når det gjelder område 2, er det spesielt tydelig at flere av Husbankens medarbeidere ser behov for kriterier til god helhetlig kvalitet, noe som også kan omfatte materialbruk (med påvirkning av komfort) og tilgang til dagslys. På begge områder viser noen til at kriteriene kan være kompetansekrevende, noe som kan være spesielt kritisk ved god helhetlig kvalitet.

3.3 Intervjuer i bransje og kommuner

Parallelt med intervjuene av Husbanken-ansatte ble det i Case-oppgavet gjennomført korte telefonintervjuer med representanter for bransjen og kommunene. Det ble gjennomført totalt ni intervjuer med aktører fra region Hammerfest (2), Midt-Norge (1), vest (2) og øst (2). Det var kun to kommuner som ble intervjuet (en i øst og en i vest). Resterende syv respondenter representerer bransjen. Intervjuobjektene ble valgt fra en liste med kontaktpersoner i bransjen oversendt fra de ulike region-kontorene til Husbankene. Spørsmålsark finnes i vedlegg 1.

De sentrale spørsmålene i intervjuene var:

- Hvor stor andel av prosjektene er Husbanken-finansiert?
- Hvordan vurderes kvaliteten og innholdet i kriteriesettene i forhold til attraktivitet?
- Hvordan fungerer samarbeidet med Husbanken?
- Hvordan bygges det når man ikke har finansiering fra Husbanken?

For Kriteriesett-oppgavet er det primært spørsmål 2 som er mest relevant. Innspillene fra informantene på dette spørsmålet er derfor gjengitt i neste underkapittel. Resultater for øvrige spørsmål finnes i Case-rapporten (Almås, mfl. 2016).

3.3.1 Resultater og sitater

Når det gjelder vurdering av kvaliteten og innholdet i kriteriesettene i forhold til attraktivitet er det sprikende meninger i bransjen og i kommunene. Noen mener kriteriene er greie og reflekterer ikke noe mer over det. Andre informanter er mer skeptiske til kriteriene. Følgende sitater (ikke direkte sitat) belyser problemstillingene:

"På generelt grunnlag er TEK bra når det gjelder energi. Men for de vanskeligstilte er det meningsløst å gå ut over disse kravene".

"Vi har vært tydelige på at uu og miljøkriterier er et hinder. Dette har vi fått gjennomslag for. Etter tilvisningsmodellen stilles ikke krav utover TEK. Det stilles derimot krav om å inngå 20 års avtale med kommunen så lenge man dokumenterer profesjonell forvaltning. Tilvisningsmodellen praktiseres i flere kommuner og fungerer godt".

Når det gjelder forslag til endringer i kriteriene blir bokkvalitet og bomiljø, med spesiell fokus på uteområder, nevnt flere ganger. Det blir også nevnt at de økonomiske initiativene/kriteriene kanskje er viktigere enn de tekniske. En av de store aktørene i region øst, som har hatt samarbeid med Husbanken i over 20 år, har sett seg nødt til å gå bort fra å søke, etter at det ble innført nye krav til heis (uu) i 2016. Følgende (ikke direkte) sitater trekkes frem som spesielt relevante:

"To viktige kriterier som vi jobber etter er bokkvalitet og bomiljø, knyttet til det byggetekniske og uteområder".

"Enkelte av kriteriene kan fordyre prosjektene. Det bør kanskje differensieres i krav for ulike brukergrupper, ikke nødvendigvis varige boliger for alle grupper. Vi opplever ikke store drøftinger rundt boligens indre kvaliteter, det går mer på utearealer og grøntområder – dvs bomiljø".

"Balansert boligkvalitet (fellesareal etc.) kunne være et kriterium".

"Vi har nå besluttet å kutte å søke grunnlån fra Husbanken. Det er for lite forutsigbarhet og for lite fleksibelt til å kunne vurdere et konsept som kundene ønsker. Det tar tid å endre produksjonen når kriteriene endres. Det er helt greit at det tilrettelegges for omsorgsboligstandard i første etasje, men

kanskje ikke i 2. etasje. Prosjektene blir alt for dyre med heis til 2. etasje, og dette går ut over førstegangsetablerere og attraktiviteten".

"Kriteriene er greie. Men kriteriene endres for fort, og prosessene tar tid hos kommunene".

"Ganske greie kriterier. Men vannbåren varme i større komplekser er ikke spesielt gunstig. Grunnlåns-kravet til energi er omtrent 25 % strengere enn TEK. Men ikke alle klarer å bo/drifte slike boliger. Det blir fort for mye støy fra ventilasjonsanlegget, fuktproblemer etc.".

"Informasjon om nye kriterier kommer ofte for sent".

"Det burde tilrettelegges for en rammeavtale, dvs. forutsigbarhet i 2-3 år. Det tar et helt år å dreie en produksjon med nye løsninger. Og vi må ofte prise prosjektet alt for tidlig for å rekke fristene til Husbanken".

"Svanemerking kunne godt være en del av kriteriet. Da får man med de langsiktige aktørene. I tillegg burde det boligsosiale miljøet prioriteres – spesielt uteområdet. Man må unngå spekulanter som bygger for en spesiell gruppe og leier ut".

"Kriteriene er bra i utgangspunktet, for å ikke stigmatisere gjennom målgruppene. På en annen side er det noen grupper som er vanskelig å plassere inn i denne typen boliger. Vi har blant annet fått høre fra hjemmetjenesten at krav til uu (store bad) kan være utfordrende for eldre fordi de ikke lenger har like mange kontaktflater å støtte seg til".

"Og så er det de med lav boligkompetanse som må trene på å bo. Da søker en kanskje ikke Husbanken om tilskudd, men i dette tilfelle burde man kanskje fått det. Det blir så dyrt og ikke tilpasset at man ikke søker".

"Enkelte har vindproblematikk ved inngangspartiene, og det blir vanskelig å åpne dørene. Klimatilpasning burde få større fokus".

"Ergoterapeutene klager på terskler, selv de laveste tersklene er utfordrende for rullatorer med små hjul".

"Dersom man er opptatt av lavere boligpriser og bedre kvalitet, så blir kriteriene feil. Man bør heller vurdere andre kriterier. Hvor langt skal vi strekke energimålene? Hva er de store kostnadsdriverne?".

"For å bosette flere burde man ha målgruppeorienterte kriterier i stedet for tekniske krav. Man burde vurdere hvilket behov de ulike gruppene har – for eksempel senior/eldre, vanskeligstilte og studenter. De er i ulike livsfaser med ulike behov. Kanskje man kunne ha planforutsetninger i stedet for planløsninger?".

"Tilgang på heis er et område som gjør det dyrt".

Diverse andre relevante (ikke direkte) sitater:

"Tilvisningsavtalen er viktig og fungerer nå bra. Denne vurderes som en gunstig ordning".

"Det burde vært åpnet for at 20 % kan være egeninnsats. Egenkapitalkravet kan være urimelig høyt i dagens ordning".

"Kunne man funnet en nøkkel på hva byggekostnaden er, og sette et maksimum tak på dette, med maksimum grense for profitt? Tomtekostnadene er enormt varierende, men vi sitter jo igjen med det samme etter prosjektet. Kunne dette kanskje være en del av rammeavtalen?"

"For en del av de mindre aktørene er det noen praktiske problemstillinger. Man må eie prosjektet for å få grunnlån. Det kan da oppstå problemer med mellomfinansiering. Kunne grunnlånet være med å bedre dette?"

"Grunnlånet er positivt for salg, rent økonomisk. Men det burde gis åpning for noen leiligheter over 90 m², for eksempel 10 %. Man bør også fokusere på den enkelte eier, og gjøre den økonomiske hverdagen bedre".

"Vanlige byggeiere betaler skatt av resultat. De større tekniske anleggene slites ned og må skiftes ut med store omkostninger. Man kan skrive av 4 % i året før man kommer i skatteposisjon. Dette har man ikke på utleieboliger i det proffe markedet. De uprofesjonelle har skattefordel, men ikke det profesjonelle utleiemarkedet. Skatten vil komme når man realiserer gevinsten".

3.3.2 Oppsummering av intervjuer i bransje og kommuner

Informantene fra bransjen (7) og kommuner (2) er tydelige på at helhetlig bokvalitet er viktig, også fordi det etterspørres i markedet og vil dermed kunne opprettholde eller øke attraktiviteten om å søke grunnlån. Dette gjelder også innemiljø, da for eksempel ved Svanemerking av bolig eller spesielle tiltak som gir godt inneklima. Kravene til energi "aksepteres" av bransjerepresentantene, og de påpeker at det er nesten ingen etterspørsel etter dette i markedet. Etterspørselen etter universell utforming er heller ikke spesielt stor, bortsett fra for spesielle grupper.

På grunnlag av dette foreslår intervjuobjektene mer målgrupperettede krav og større fleksibilitet i kriteriene. Respondenter fra bransjen ønsker at prosjektene som får innvilget søknad om grunnlån kan bestå av en større miks av type boliger, dvs. at ikke alle boligene må tilfredsstillе alle kriteriene, men heller en høy prosentandel. Dette vil, ifølge respondentene, gi større sikkerhet, mer etterspørsel og mer målgrupperettede boliger – noe som også kan gi bedre bokvalitet.

Et av de mer konkrete eksemplene som nevnes flere ganger som utfordrende, er krav til installering av heis. Før kunne man i prosjektene *tilrettelegge* for senere installering av heis til 2. etasje, dette er ikke mulig lenger, nå må heis installeres. En stor utbygger som har hatt et høyt antall grunnlåns-finansierte utbygginger de siste 20 årene mener en omlegging til dette kravet blir for dyrt for effektiv produksjon, og har besluttet å gå bort fra å søke grunnlån – og dermed bygge enklere og rimeligere.

Klimatilpasning nevnes av flere som et område som ikke får stor nok prioritet i prosjektene, og som kan gi problemer i ettertid – f.eks. vindproblematikk og avrenning/overvannshåndtering i forbindelse med design av byggdetaljer og uteområder. Videre er informanter fra bransjen opptatt av at det skal være overkommelige tiltak og tilleggskostnader forbundet med kriteriene – og at folk fleste (kjøperne/leietakerne) forstår hensikten med kriteriene/kravene. Ikke alle mener dette er godt nok i dag.

Respondenter fra bransjen er også opptatt av de økonomiske mekanismene knyttet til grunnlånet, samt andre rammebetingelser som påvirker aktørene. Mangel på like skattefordeler for det profesjonelle utleiemarkedet sammenlignet med det uprofesjonelle markedet trekkes frem som en ulempe. Bransjen ønsker mer forutsigbarhet og muligheter for rammeavtaler som kan gi mindre risiko og mer langsiktige perspektiv.

3.4 SINTEF sine innledende vurderinger

I det følgende vurderer vi manglene i dagens boligbygging, hvordan ulike kriterier i grunnlånet kan virke, og framskriving av mulige effekter. Forslag til alternative kriteriepakker og vurdering av hvert enkelt foreslåtte kriterium finnes i kapittel 4 og 5.

Energi og miljø

Det har de senere årene vært en stadig skjerping av kravene til energi for bygninger i teknisk forskrift (TEK). Energi-kriteriene for Husbankens grunnlån har hele tiden ligget i forkant av kravene og stimulert bransjen til å strekke seg lenger enn TEK. Men for disse kriteriene nærmer forskriftskravet seg nå et nivå der det kanskje er uhensiktsmessig at grunnlånet har som absolutt krav å strekke seg enda lenger. Dette gjelder spesielt for varmetap gjennom bygningsdeler. Det er likevel ikke noe prinsipielt i veien for at konsepter som innebærer strengere energikrav enn kommende TEK, kunne brukes som ett av flere muligheter for å oppnå nye kriterier (eksempel: svanemerke, passivhus).

Både EU og Norge har ambisiøse energimål frem mot 2020 – og videre fremover. "Nær nullenergi" er et av målene det styres etter. For å klare dette er det helt nødvendig å kunne produsere energi lokalt, i tillegg til å redusere energibruken. Etter SINTEF Byggforsk sitt syn er det derfor viktig å løfte frem *energiproduksjon* som et av fremtidens viktige energikriterier for bygninger. Å sørge for en *høy fornybarandel* vil også være viktig, noe forskriftskravet – etter vår mening – ikke tar nok hensyn til i dag. Mer om dette i kapittel 5.

Klimagassregnskap for bygninger vil også kunne få en større rolle i fremtidige krav til bygninger, både i Norge og i EU. Det arbeides med europeiske standarder som skal gjøre det enklere å beregne klimagassutslipp for byggeprosjekter. Det vil derfor også være svært relevant å legge inn klimagassregnskap som kriterium for fremtidens byggeri. Videre er *gjenbruk* av bygningsmaterialer noe det fokuseres mye mer på i andre land enn i Norge. Det er foreløpig ingen stor industri som driver med dette. Disse punktene utdypes også mer i kapittel 5.

Krav til energieffektivitet i TEK er relatert til totalt netto energibehov av en bygning; det totale energibudsjettet inkluderer ikke bare energibehov til oppvarming, men også energi til varmtvannsberedning, til vifter og pumper, til belysning, til teknisk utstyr samt eventuelt til kjøling (se NS 3031:2014). Energi- og miljøkriteriene i Husbankens grunnlån er derimot i utgangspunktet relatert til bygningens varmetap. En direkte sammenlikning av krav i TEK og kriteriene i grunnlånet er derfor ikke mulig.

Kriteriene i grunnlånet kan oppfylles på ulike måter som er beskrevet i veilederen til grunnlånet. Én av disse mulighetene er å dokumentere at bygningen oppfyller kravene til lavenergiklasse 1 i henhold til NS 3700. Ifølge veilederen ligger kriteriene for energi og miljø tilnærmet på samme nivå som lavenergibygningsklasse 1, mens varmetapet ved bruk av to av de andre dokumentasjonsmulighetene kan ligge litt høyere enn i boligbygg som oppfyller lavenergiklasse 1. Hovedkravet til lavenergibygningsklasse 1 i NS 3700 er relatert til netto oppvarmingsbehov. Dette kravet til maksimalt netto oppvarmingsbehov for lavenergibygningsklasse 1 kan vi sammenlikne med netto oppvarmingsbehov i henhold til TEK og NS 3031, hvis vi trekker fra alle andre energiposter på det totale energibudsjettet.

Ved energiberegninger i henhold til NS 3031 brukes normerte standardverdier for energibehov til varmtvann, belysning og utstyr. Hvis vi tillegger noen kilowattimer for vifter og pumper, utgjør disse energiposter i sum ca. 60 kWh per m² oppvarmet BRA per år. Hvis vi trekker disse 60 kWh/m²a fra maksimalt tillatt totalt netto energibehov i TEK, får vi et omtrentlig resultat for maksimalt tillatt netto oppvarmingsbehov. Resultatet blir maks. netto oppvarmingsbehov for boligblokker på 55 kWh/m²a og for småhus på mellom ca. 68 kWh/m²a (enebolig med bileilighet, i sum 200 m² BRA) og 76 kWh/m²a (enebolig på 100 m² BRA). Maksimalt tillatt oppvarmingsbehov for tilsvarende boliger i lavenergiklasse 1 er henholdsvis 30 og 34-42 kWh/m²a. Dette betyr at tillatt oppvarmingsbehov i lavenergibygningsklasse 1

ligger på bare 50-55 % av det som er tillatt i henhold til TEK. Med andre ord, man sparer 45-50 % netto energi til oppvarming hvis man bygger i henhold til lavenergiklasse 1 istedenfor i henhold til TEK.

Svanemerkede boliger ligger på samme nivå av energisparing, mens boliger som blir dokumentert i henhold til Husbankens "skjerperte tiltaksmodell" eller "omfordeling" innenfor denne modellen kan ha litt høyere varmetap enn lavenergi klasse 1, og med dette også noe høyere energibehov til oppvarming og litt lavere nivå på spart energi. For å ta høyde for denne usikkerheten¹, kan vi anta at energisparingen blir 35-40 % (istedenfor 45-50 % som beregnet). Dette vil utgjøre ca. 20-30 kWh/m²a spart netto energi til oppvarming, sammenliknet med boliger i henhold til TEK (20 kWh/m²a i blokker og 30 kWh/m²a i de minste småhus).

Dette er en svært stor differanse. Etter vår vurdering er det derfor ingen tvil på at kvalitetsnivået i grunnlånets kriterier for miljø og energi har vært betydningsfullt høyere enn krav til energieffektivitet i TEK. Totalt gir dette også stort utslag i spart energi til oppvarming av boligbygninger. For alle de 4909 grunnlånfinansierte boliger i 2015 i sum vil estimert netto energibruk til oppvarming være 9-10 Gigawattimer per år lavere enn energibruk til oppvarming i tilsvarende boliger bygd etter TEK10.

Vi kan i tillegg konstatere at netto energibehov til oppvarming av småhus i henhold til lavenergiklasse 1 vil ligge 12-14 kWh/m²a lavere enn behovet i henhold til skjerpet TEK, gjeldende fra 2017. For boligblokker utgjør denne differansen bare 5 kWh/m²a, men for småhus er grunnlånets gjeldende kriterier ved dokumentasjon i henhold til lavenergiklasse 1 altså fortsatt en god del mer ambisiøse enn selv etter skjerpet TEK.

For passivhus-boliger i henhold til Norsk Standard NS 3700 ligger tillatt netto oppvarmingsbehov 57-63 % lavere enn etter skjerpet TEK fra 2017 (20 kWh/m² lavere i boligblokker og 30-33 kWh/m² lavere i småhus). Både for småhus og boligblokker innebærer passivhusstandard derfor svært betydelig energisparing også i forhold til bindende TEK-krav fra 2017. Etter vår vurdering er TEK fra 2017 fortsatt ikke i nærheten av passivhusnivå. Dette gjelder selv om eventuell energiproduksjon tas med i regnestykket fordi tillatt energiramme i slike tilfeller kan økes med inntil 10 kWh/m²; med andre ord vil det med egen produksjon av fornybar elektrisitet være tillatt at selve bygningen blir noe mindre energieffektiv.

Universell utforming

Kvalitetsnivået i grunnlånets kriterier for universell utforming har vært høyere enn tilsvarende krav i TEK. Betydningen varierer imidlertid sterkt mellom de ulike boligkategoriene. I boliger hvor TEK krever heis, ligger betydningen først og fremst i tydeligere kravsetting i sammenheng med parsengsrom, samt at standarden som ligger til grunn for grunnlånets kriterier, går utover krav i TEK på noen andre områder enn tilgjengelighet, f.eks. belysning. I boliger hvor TEK krever tilgjengelighet, men ikke heis, er betydningen noe høyere, i og med at Husbanken også krever universell utforming av felles opparbeidet uteareal. Betydningen er høyest i boligprosjekter hvor TEK ikke krever tilgjengelighet ettersom disse må være forberedt for universell utforming for å kvalifisere for grunnlån, i tillegg til betydningen av tydeligere kravsetting, andre områder enn tilgjengelighet samt uteareal. Dessuten har Husbankens krav om heis i blokker på 3 etasjer med felles inngang på midtre plan i seg selv en høy betydning, siden dette kan utvide antallet boliger hvor krav om universell utforming gjelder fullt ut.

I kategori C, bolig forberedt for universell utforming, har grunnlånets kriterier potensielt hatt høyest betydning. Samtidig er tilrettelegging for løfteplattform her en stor utfordring, og det er en fare for at det i liten grad søkes om grunnlån for slike boliger. Husbankens skjerpede heiskrav har også potensielt hatt stor betydning. Imidlertid ser vi også her en fare for at utbyggere vurderer grunnlånet som ikke attraktivt nok for

¹ Det er også noe usikkert om energisparingen vil oppnås i praksis. Denne usikkerheten gjelder imidlertid også for reelt energibehov i boliger i henhold til TEK. Ettersom også TEK representerer et relativt ambisiøst energi- og komfortnivå, sammenliknet med eksisterende bygg, antar vi ikke at usikkerheten, uttrykt i kilowattimer per m² og år, vil øke vesentlig med enda bedre energistandard.

å søke, slik at den potensielle betydningen i praksis ikke blir oppnådd. Dette gjelder desto mer fra 2016 når alle blokker fra og med 2 etasjer skal ha installert heis/løfteplattform for å kunne oppnå grunnlån.

I en kriteriepakke med helhetlig bokkvalitet som grunnlag kunne betydningen av universell utforming i prosjekter hvor TEK uansett krever tilgjengelighet, styrkes ved å integrere uu som inkluderende planleggingsprinsipp. En slik framgangsmåte burde også vurderes for boligprosjekter der TEK ikke krever tilgjengelighet og/eller heis. Den nevnte faren, at grunnlånet ikke oppfattes som attraktivt nok for å søke, kunne motarbeides ved å begrense kravene til god tilrettelegging/forberedelse, mens endelig installering av heis/løfteplattform kunne utsettes og gjennomføres ved behov, med dedikerte støtteordninger som gulrot.

Andre aktuelle kriterier

Helhetlig bokkvalitet nevnes som et noe "glemt" kriterium i intervjuene både i bransjen og internt i Husbanken. Dette støttes av SINTEF Byggforsk. Selv om det er krav til universell utforming i uteområder gir ikke dette nødvendigvis en god helhetlig bokkvalitet. For å oppnå en god helhetlig bokkvalitet er det en rekke parametere som må inngå, blant annet tverrfaglig tidligfaserådgivning, arealvurderinger, planløsninger, klimatilpasning, dagslys, utomhus, møteplasser, byggeskikk, universell utforming, trafikksikkerhet, parkering etc. Dette er fagområder som vanligvis inngår i profesjonelle prosjekter, men det mangler ofte en helhetlig koordinering – og en dokumentasjon og beskrivelse av nettopp dette. Hvert fagområde får ofte mye oppmerksomhet hver for seg, og så glemmes koordineringen og helheten. Det vil naturlig nok være skjønnsvurderinger knyttet til helhetlig bokkvalitet, men det vil være mulig å utarbeide relativt enkle retningslinjer for hvordan helhetlig bokkvalitet kan utformes. Beskrivelsen og dokumentasjonen fra utbygger vil nok måtte bli mest kvalitativ (tekst), supplert med tegninger. Husbanken utarbeidet en intern sjekkliste om bokkvalitet i 1997-1998 for "det nye lånesystemet" som varte fra ca. 1992 til 2003. Sjekklisten var basert bl.a. på minstestandarden og livsløpsstandarden, og ble brukt internt i saksbehandlingen ved Husbanken i Trondheim i noen år. I kapittel 5 går vi nærmere inn på hvordan helhetlig bokkvalitet kan inngå som et kriterium for grunnlån i fremtiden.

Systemer og standarder

Det finnes flere miljøklassifiseringssystem og ulike standarder som kan benyttes ved utarbeidelse av kriterier for Husbanken. BREEAM er et av disse systemene, som også får en modul for boliger i nær fremtid. Slike systemer kan være fristende å bruke for å redusere behovet for å utarbeide egne systemer. Vi oppfordrer Husbanken likevel til å utarbeide egne kriterier, gjerne basert på kommersielle systemer. Men man bør være forsiktig med å knytte kriteriene/kravene for sterkt til kommersielle systemer. Det samme gjelder for øvrig Svanemerket, men dette er en mer skreddersydd sertifisering for miljøkriterier, til forskjell fra BREEAM som er et system som omhandler også en rekke andre parametere, og kan dermed bli for omfattende. BREEAM har foreløpig ikke en like godt utviklet modul for boliger, selv om det nå kommer på markedet.

Saksbehandling i Husbanken

Det er naturlig nok viktig at en endring av kriteriesettet også gir enklere og mer effektiv ressursbruk enn med dagens ordning. SINTEF har gjennomført et parallell-oppdrag knyttet til denne ressursbruken i Husbanken, med anbefalinger til endringer. Resultater og anbefalinger fra dette arbeidet er kort oppsummert i neste kapittel - kapittel 4.

Søkerressurser for tiltakshaver

Det er også viktig at de nye kriteriene legger til rette for effektive arbeidsprosesser også for de som skal søke og dokumentere, blant annet for å opprettholde eller styrke attraktiviteten for grunnlånet. Det bør tilstrebes kriterier med relativt enkle dokumentasjonskrav. Likevel er det viktig at dokumentasjonskravene er gode nok til at det ikke blir for enkelt å søke grunnlån. Kriteriene må være optimalisert slik at de sikrer kvalitet for fremtidens boliger.

4 Forslag til nye kriterier

4.1 Overordnet gjennomgang og evaluering av aktuelle kriterier

Tabell 1 viser en overordnet gjennomgang av aktuelle kriterier med vurdering av endringer i forhold til dagens nivå og konsekvenser av endringene, basert på faglige vurderinger. De blåmarkerte kriteriene er vurdert som spesielt viktige, og er valgt som forslag til kriteriesett. De grønne markerte kriteriene er foreslått å inkluderes i et kriterium for helhetlig bokkvalitet, se kapittel 4.2. Kriteriene/radene uten farge er vurdert som viktige kriterier for boligpolitikken, men ikke optimale nok med hensyn til muligheter for å dokumentere etc. Mer begrunnelse for utvalgene (blåmarkerte kriterier) finnes i kapittel 4.2. Der gjøres det også vurderinger rundt privatøkonomi og samfunnsøkonomi.

Tabell 1: Overordnet og innledende gjennomgang av ulike aktuelle kriterier.

Metodikk/kriteriesett	Kommentar
Eksisterende sett	TEK skjerpes for energi fra 2017 og 2021, men antagelig mindre eller ingen endringer for universell utforming. Eksisterende energikriterier er snart ikke tydelig strengere enn TEK
Innemiljø	
Luftkvalitet/Ventilasjon	Vurderes å være vanskelig å sette krav utover TEK, men materialkrav har en viss positiv påvirkning.
Emisjoner	Vurderes å være vanskelig å sette krav utover TEK, men materialkrav har en viss positiv påvirkning.
Tiltak mot overoppvarming	Vurderes å være vanskelig å sette krav utover TEK.
Dagslystilgang	Annen måte å dokumentere på enn TEK. TEK er ikke god nok. Ønskelig med fleksibilitet. Utforme en veileder for hvordan dagslys kan beregnes og dokumenteres i et prosjekt, basert på TEK etc. Må være en enkel måte å dokumentere på. Forenklet dokumentasjonsmulighet opprettholdes, men mer entydig og mindre tolkbar metode enn TEK sin 10 % av BRA. Mer/bedre dagslys – helseeffekter Bedre brukskvalitet Kan medføre mindre innvendig areal/enheter ved mer dagslys Noe mer prosjektering, men dette kan gjøres uavhengig av Husbanken Prosjekterende må koordinere med energikrav – må få til begge deler. Enkelte dårlige løsninger ikke lenger mulig, bedre løsninger i mange tilfeller, men i prinsippet ikke strengere enn TEK. Ikke vesentlig merarbeid. Metoden ble tidligere foreslått, men er ikke etablert. Derfor, og fordi kravet i utgangspunktet ikke går utover TEK-nivået, vurderes det ikke som godt egnet enkeltkriterium.
Utsyn	Utfordringer med fortetting Trenger ikke være utsyn til fjell/fjord Vurderes å være vanskelig å sette krav utover TEK, men dagslyskrav har en viss positiv påvirkning

Helhetlig bokkvalitet	
Helhetlig bokkvalitet	<p>Tverrfaglig tidligfaserådgivning, sette krav til byggeprosess, involvering av konsulenter (arkitekter etc.), sjekklister</p> <p>Universell utforming kan inngå som prinsipp (mer enn tilgjengelighet); planløsninger, uteområder, arkitektur/byggeskikk.</p> <p>Dagens grunnlån (alminnelige brukbarhetshensyn) legger allerede vekt på det. Vil kreve noe mer dokumentasjon og bevisstgjøring i prosjektering, men trenger ikke være veldig ressurskrevende i dokumentasjonsfasen. Krever konkret vurdering av løsningene.</p>
Tilgjengelighet/universell utforming	Dekkes av TEK i liten grad utover tilgjengelighet. Bør inngå i vurdering av helhetlig bokkvalitet.
Planløsninger	Dekkes i liten grad av TEK. Bør inngå i vurdering av helhetlig bokkvalitet.
Uteområder	<p>Det bør utarbeides noen kriterier som må være oppfylt for et godt uteområde. Bør tilstrebe stor frihet, men enkel måte å dokumentere på.</p> <p>Universell utforming i felles opparbeidet uteareal er allerede et krav. Dette bør utvides til funksjonalitet/klimatilpasning (f.eks. vinteratkomst). Helseeffekter, logistikk etc. Landskapsarkitekter får større rolle.</p> <p>Bedre løsninger i tett bebyggelse og krevende klima. Noe merarbeid i bransjen. Krever konkret vurdering av løsningene.</p> <p>Bør inngå i vurdering av helhetlig bokkvalitet.</p>
Byggeskikk	Dekkes i liten grad av TEK. Bør inngå i vurdering av helhetlig bokkvalitet sammen med arkitektur.
Arkitektonisk kvalitet	Nært knyttet til byggeskikk. Dekkes i liten grad av TEK. Bør inngå i vurdering av helhetlig bokkvalitet.
Klimatilpasning	Dekkes i liten grad av TEK. Bør inngå i vurdering av helhetlig bokkvalitet.
Energi	
Bygningskropp	Vurderes generelt å være tilstrekkelig strengt etter TEK17. Det er likevel et godt stykke igjen til passivhusstandard. Oppfyllelse kunne premieres som opsjon. Deler av bransjen er vant til krav og dokumentasjon innen dette området.
Primærenergi	Dekkes ikke av TEK. Men vektingsfaktorer må være fastlagt før et krav kan være aktuelt.
Fornybarandel	<p>Tidligere dekket i TEK, skal nå tas bort. Bør være krav om høy andel fornybar. Kan dokumenteres ved hjelp av energiberegninger som viser kW/m² og en fordeling av fornybar og ikke fornybar. Dokumenteres f.eks. i SIMIEN.</p> <p>Dagens (før 2017) TEK-krav kan videreføres (60/40 %) eller skjerpes. Bransjen er vant til krav og dokumentasjon</p>

Energiproduksjon	<p>Installering av solceller og/eller solfangere, vindkraft, vannkraft.</p> <p>Vurdere å bruke eller skjerpe dagens opsjon i TEK, dvs. minst 20 kWh/m² per år.</p> <p>Deler av bransjen har kunnskap om dette, men få incitament i dag.</p>
Miljø	
Fortetting/knutepunkt	<p>Dokumentere avstand fra kollektiv/knutepunkt.</p> <p>Ulike poeng for ulike avstander til knutepunkt/kollektiv etc.</p> <p>Må utformes slik at også distriktene kan oppnå kriteriet, dvs. ikke bare nær de største byene.</p> <p>Store miljøgevinster, effektivitet etc.</p>
Miljøgiftige stoffer/"uønskede" materialer	<p>Det finnes lister over miljøgiftige stoffer pr. i dag, som for eksempel prioriteringslisten, men det mangler komplette lister som inkluderer andre "uønskede" materialer</p> <p>Vi anbefaler at Husbanken utarbeider en egen liste basert på andre registre. Man må dokumentere at ingen av stoffene/materialene er brukt i prosjektet for å tilfredsstille dette kriteriet.</p>
Klimagassregnskap - Bunden/iboende energi (embodied energy) fra produksjon og transport	<p>Reguleres ikke i TEK i dag. Det finnes relativt enkle verktøy (f.eks. klimagassregnskap.no) som kan benyttes til å dokumentere klimagassutslipp for et byggeprosjekt.</p> <p>Deler av bransjen er vant til bruk av verktøyet.</p>
LCA - Livssyklusanalyser	<p>Relativt omfattende beregninger. Noe mangel på standarder og verktøy i dag. Kan bli et svært aktuelt kriterie når flere standarder er på plass om noen år.</p>
Gjenbruk	<p>Noen krav til sortering i TEK i dag. Gjenbruk er en større næring/industri i flere andre land. Relativt liten andel volum gjenbruk i byggenæringen i Norge i dag, men vurderes som stort potensial.</p> <p>Bør være relativt greit å dokumentere.</p>
Universell utforming	
Heis	<p>Per i dag kan utbyggere unngå å etablere heis i bygg på 2 etasjer, og i bygg på 3 etasjer der 1. etasje ligger under hovedinngangen. Følgelig er mange småhus på 2-3 etasjer ikke tilgjengelige for bevegelseshemmede. Heis, og/eller tilrettelegging for heis vurderes som et aktuelt uu-kriterium for grunnlån.</p>
Bod/skapplass	<p>Det stilles noe krav til bodplass i dagens TEK, men kravene gir ikke nødvendigvis gode helsetskvaliteter, selv om et visst antall kvadratmeter bodplass er tilfredsstilt. Kriterier knyttet til bod/skapplass vurderes blant annet derfor som et aktuelt uu-kriterium for grunnlån.</p>
Tilpasningsdyktige planløsninger	<p>SINTEF har gjort undersøkelser som viser at mange beboere vurderer soverommene som små i nyere blokkleiligheter, spesielt soverom nr. 2 eller 3. Tilpasningsdyktige planløsninger vurderes som et aktuelt uu-kriterium for grunnlån.</p>

Dagslys og utsyn	Den preaksepterte løsningen i veiledning til TEK (rommets dagslysflate på minimum 10 % av bruksarealet) vurderes i mange tilfeller å ikke gi gode nok løsninger. Optimalisering av dagslys, innsyn og utsyn vil kunne gi god bokvalitet og vurderes som et aktuelt uu-kriterium for grunnlån. Alt for ofte blir boligene utformet kun med tanke på dagslys og ikke en helhetlig utforming som optimaliserer dagslys, utsyn og innsyn.
Felles uteoppholdsarealer	Det er ikke gode nok krav/forutsetninger i TEK i dag for å sikre gode uteoppholdsarealer. Plassering på tomten, kvaliteter som korte avstander mellom funksjonsområder/interessepunkter utomhus (avstand mellom hovedinngangsdør og uteplass/ avstand mellom kjørbær vei og uteplass) og variasjon i uteoppholdsarealer (type, størrelse, avstander) er sentralt når det gjelder å utforme gode uteoppholdsarealer. Felles uteoppholdsarealer vurderes som et aktuelt uu-kriterium for grunnlån.
Møblerbarhet	Møblerbarhet blir ofte ikke hensyntatt i stor nok grad ved utarbeidelse av boliger/plantegninger, kanskje fordi TEK ikke har tilstrekkelig grad av krav til dette. Møblerbarhet er viktig for fleksibilitet og bokvalitet, og vurderes som et aktuelt uu-kriterium for grunnlån.
Økonomi	
LCC/Lønnsomhet	Gjøre beregninger av investeringer (f.eks. energi) for å vise livssyklus kostnadene til prosjektet. Kalkulere for et livsløp, ikke bare investeringskostnader (utbyggerperspektiv). Må utvikles en spesifikk metodikk for å vise at tiltakene er lønnsomme. Vurderes likevel per i dag som utfordrende å dokumentere, da det vil oppstå mange grensesnitt.
Verdibevarende vedlikehold	Utarbeidelse av vedlikeholdsplaner. Kan være viktig for å redusere driftsutgifter for beboere. Vurderes per i dag som utfordrende å dokumentere, da det vil oppstå mange grensesnitt.
Andre aktuelle kriterier	
Sikkerhet	Vurderes å være tilstrekkelig strengt etter TEK.
Arealeffektivitet	Effektive og smarte plantegninger/arealdisponeringer er viktig, men det eksisterer ingen omforent metode for slike vurderinger. Kvalitativ beskrivelse kombinert med tegningsdokumentasjon vurderes å være aktuelt for å inngå i vurdering av helhetlig bokvalitet.
Tverrfaglig tidligfaserådgivning	Viktig for helheten, spesielt universell utforming. Bør inngå i vurdering av helhetlig bokvalitet. Kan dokumenteres med kvalitativ beskrivelse og attestasjon fra prosjekterende/aktører.
Velferdsteknologi	Viktig i forhold til målrettede tiltak. Vurderes derimot å være vanskelig å stille spesifikke krav. Ikke modent nok ennå.
Smarthusteknologi	Vurderes å være vanskelig å stille spesifikke krav. Kan kobles til velferdsteknologi, men vurderes ikke modent nok ennå til å kunne

	kvalifisere som kriterium for grunnlån.
Systemer og standarder	
BREEAM	Relativt omfattende system. Det lanseres nå (høst 2016) en "modul" for boliger, slik at det i praksis er mulig å legge dette inn som kriterium for grunnlån. Det er et kommersielt produkt med en kostnad for sertifisering. Bør vurderes. Avhengigheten til et kommersielt produkt bør også inngå i vurderingene.
Svanemerket	En merkeordning som vurderes å være mer lik dagens energi/miløkriterie-tankesett, og noe mindre omfattende enn BREEAM. Deler av bransjen er vant til dokumentasjon av Svanemerking. Er, som BREEAM, et kommersielt produkt, noe som bør inngå i vurderingene.
Passivhus-standard	En standard for svært energieffektiv bygningskropp innenfor et helhetlig konsept for lavt oppvarmingsbehov. Standarden forutsetter betydelig bedre energiytelse enn skjerpet TEK fra 2017 og ivaretar også krav om fornybarandel. Relativt enkel metodikk for dokumentasjon, da det kan henvises til standard. Deler av bransjen er vant til dokumentasjon.

4.2 Begrunnelse for utvalgte kriterier

Generelt

Det er, i det følgende, gjort noen overordnede samfunnsøkonomiske og privatøkonomiske vurderinger, vurderinger rundt hvordan utvalgte kriteriene (blåmarkerte i tabell 1) kan utformes og dokumenteres, samt vurderinger omkring viktigheten for å oppnå boligpolitiske mål - for hvert av de foreslåtte kriteriene.

Likevel, det å endre og effektivisere prosessene knyttet til søknad og saksbehandling vurderes, på dette stadiet, kanskje å være viktigere å avklare fremfor å gå i dybden på hvordan dokumentasjonskravet for kriteriene/kriteriesettene endelig utformes. Disse eventuelle endrede prosessene vil naturlig nok sette rammer for hvordan kriteriene kan og bør dokumenteres.

Helhetlig bokkvalitet (evt. som obligatorisk grunnpakke)

Etter SINTEF sine vurderinger er planlegging av helhetlig bokkvalitet det avgjørende for å oppnå gode boliger. Slik kriteriesettene er utformet i dag, sikres ikke nødvendigvis en god, helhetlig bokkvalitet – selv om kriteriene i seg selv er strenge innen hvert sitt fagfelt. Dette understøttes også i noen av intervjuene av Husbanken-ansatte.

SINTEF foreslår at helhetlig bokkvalitet inkluderer vurderinger/dokumentasjon av følgende parametere:

- Tverrfaglig tidligfaseplanlegging
- Universell utforming
- Bebyggelsesplan/Utforming av uteområder
- Klimatilpasning
- Tilpasningsdyktige planløsninger og arealvurderinger/arealeffektivisering
- Byggeskikk og arkitektur

Universell utforming (uu) forstås her som inkluderende planleggingsprinsipp, ikke begrenset på tilgjengelighetskrav. Samtidig går vi ut fra at dagens kravsnivå for uu med hensyn til tilgjengelighet opprettholdes, eventuelt med noen justeringer.

Dagens situasjon	Ikke krav om helhetlig bokkvalitet
Forslag	Sette krav til helhetlig bokkvalitet (Universell utforming, Uteområder, Klimatilpasning, Tverrfaglig tidligfaseplanlegging, Brukertilpassede planløsninger/arealeffektivitet, Arkitektur/byggeskikk)
Konsekvenser (oppsummert)	<ul style="list-style-type: none"> • Flere bygg med bedre bokkvalitet, større helsegevinster • Økt behov for prosjektering og dermed økte kostnader per prosjekt for utbyggere • Økte kostnader per søknad for Husbanken pga. behovet for konkrete vurderinger • Etterutdanning og/eller kursing av ansatte er nødvendig • Lite egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om helhetlig bokkvalitet vil sette høyere krav til prosjektering, og målet er følgelig flere bygg med bedre bokkvalitet. For beboere vil bedre bokkvalitet medføre bedre brukskvalitet, som i tur kan gi helsegevinster. Helhetlig bokkvalitet med fokus på brukskvalitet og uu vil bidra til at flere eldre kan bo hjemme lenger. Høyere krav til prosjektering kan utgjøre en kostnadsøkning for utbyggere sammenlignet med dagens situasjon. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenserer for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende.

Måloppnåelse

Et kriterium om helhetlig bokkvalitet vil bidra positivt til Husbankens mål om økt antall prosjekter med boligstandard / bygningskvaliteter som bidrar til miljø, helse og gode levekår. Kriteriet vil gi bedre bokkvalitet for alle beboergrupper, herunder også eldre og beboergrupper med særskilte behov.

Lengre prosjekteringstid anses som en konsekvens av tiltaket. Sett i lys av Husbankens hovedmål (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet) kan kriteriet dermed være til hinder for det første hovedmålet om raskere boligbygging. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det også tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

På grunn av behovet for søknadsspesifikke vurderinger vil kriteriet om helhetlig bokkvalitet i utgangspunktet være en motsetning til målet om forenkling av saksbehandling. Kriteriet omfatter mange delkriterier som i sum gjør at gjennomgang av søknader vil kunne bli mer ressurskrevende.

Som tidligere nevnt vil tiltaket kunne kreve en annen type kompetanse enn hva Husbanken innehar i dag, og etterutdanning og/eller kursing for ansatte vil følgelig utgjøre en kostnadsøkning sammenlignet med dagens situasjon. Utbyggers søknadsutforming og Husbankens saksbehandling kan lettes av gode veiledere og nye anvisninger i Byggforskserien, men konkret vurdering ville likevel være nødvendig.

SINTEF mener at helhetlig bokkvalitet kan dokumenteres på en relativt enkel måte, men at det fordrer en endring i måten utbyggerne gjennomfører og/eller dokumenterer prosessene i prosjektene på. Veiledende tekst om helhetlig bokkvalitet/boligkvalitet kan blant annet finnes i følgende SINTEF Byggforsk anvisninger:

- 330.112 Utforming av flerleilighetsbygninger
- 330.043 God boligkvalitet på små tomter
- 330.114 Små boliger
- 220.300 Universell utforming. Oversikt
- 330.140 Omsorgsboliger. Utforming, størrelse og standard
- 311.109 Klimaundersøkelser
- 514.114 Løsning for lokal håndtering av overvann i bebygde områder
- 474.511 Vurdering av fuktsikkerhet. Kontrollpunkter
- 311.110 Arealdisponering og vernetiltak i værharde utbyggingsområder
- 321.010 Byggeskikk. Definisjoner og virkemidler
- 321.011 Vurdering av byggeskikk med byggeskikksirkelen
- 312.304 Felles og private utearealer
- 330.033 Utforming av arealer mellom veg og inngang på småhustomter

Energi/miljø - Fornybarandel

Teknisk forskrift til plan og bygningsloven (2010) - TEK 10 satte krav om 40 eller 60 % fornybarandel i boliger, avhengig av størrelse. Dette kravet har nå falt bort. SINTEF anbefaler at fornybarandel på 60/40 % inngår som ett av de valgfrie kriteriene for å kvalifisere til grunnlån, samt at det vurderes å skjerpe kravet til 70 % fornybarandel, gjeldende for alle boligtyper.

Dagens situasjon	Krav om 40% eller 60% fornybarandel i TEK10 for boliger har falt bort
Forslag	Videreføre (40/60) eller skjerpe kravet til 70 % fornybarandel
Konsekvenser (oppsummert)	<ul style="list-style-type: none">• Bedre luftkvalitet / innemiljø, reduserte CO2-utslipp• Høyere driftsutgifter for beboere (vannbåren varme)• Økte kostnader per prosjekt for utbyggere (vannbåren varme)• Medfører ikke økt behov for ressursbruk eller kompetanse hos Husbanken• Godt egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om 70% fornybarandel vil medføre at flere bygg må planlegges for drift med høy andel fornybar energi. For utbyggere kan dette medføre høyere byggkostnader i form av f.eks. systemer med vannbåren varme, tilkobling til fjernvarme, klargjøring for biokjel, eller tilsvarende.

En økning fra potensielt 0 % til 70 % fornybarandel vil medføre betydelige miljøgevinster for samfunnet i form av reduserte CO2-utslipp og bedre globalt klima.

Måloppnåelse

Et kriterium om 70% fornybarandel vil trolig gi redusert ressursbruk² og miljøbelastning, og kriteriet vil dermed ha positiv innvirkning på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon/-metoder. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggkostnader kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet er nytt og vil nødvendigvis medføre noe behov for ny/økt kompetanse i Husbanken innen temaet. Utbyggers søknadsutforming og Husbankens saksbehandling vil også kreve noe mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon.

Kriteriet tilrettelegger for enkel dokumentasjon gjennom bl.a. standard temperaturavhengig andel for byggkategori, forventet oppvarmingsbehov, tilgjengelige energikilder for bygget. Kriteriet er dermed antatt enkelt målbart, og anses derfor som egnet for digitalisering.

² Redusert bruk av ikke-fornybare karbonbaserte energiresurser

Energi/miljø - Energiproduksjon

EUs bygningsenergidirektiv krever nesten-nullenergibygg innen 2020.. Den teknologiske utviklingen går svært raskt innen energiproduksjonsteknologi (solceller, etc.). NVE har etablert plusskundeordningen for de som produserer elektrisitet til eget forbruk, men som i enkelttimer har overskuddskraft som de ønsker å selge til nettet. Det lokale nettselskapet kan kjøpe kraften og tariffere netto energiledd, og man slipper å betale andre tariffledd for innmating av kraft. For å omfattes av ordningen må tiltakshaver passe inn under NVE's definisjon av plusskunder: *Sluttbruker av elektrisk energi som har en årsproduksjon som normalt ikke overstiger eget forbruk, men som i enkelte driftstimer har overskudd av kraft som kan mates inn i nettet.* Produksjonsenheter hvor det kreves omsetningskonsesjon eller sluttbrukere med produksjon som også leverer elektrisk energi til andre sluttbrukere, er ikke omfattet av ordningen for plusskunder.

I dagens TEK, § 14-5, gis det rom for at rammekravet for energieffektivitet i § 14-2 første ledd kan økes med inntil 10 kWh/m² oppvarmet BRA pr. år. Dette forutsetter at det på eiendommen produseres fornybar elektrisitet til bygningen, minst 20 kWh/m² oppvarmet BRA pr. år. SINTEF foreslår at et absolutt krav til energiproduksjon inngår som et av de valgfrie kriteriene for å kvalifisere til grunnlån, dvs. at det på eiendommen produseres fornybar elektrisitet til bygningen, minst 20 kWh/m² oppvarmet BRA pr. år. Det må likevel forutsettes at energieffektiviteten opprettholdes som uten energiproduksjon.

Dagens situasjon	Ikke krav om energiproduksjon
Forslag	Krav om at det på eiendommen produseres fornybar elektrisitet til bygningen, minst 20 kWh/m ² oppvarmet BRA per år
Konsekvenser (oppsummert)	<ul style="list-style-type: none"> • Økte byggkostnader for utbyggere • Lavere driftsutgifter for beboere • Reduserte CO₂-utslipp og bedre luftkvalitet • Noe mer prosjektering/saksbehandling • Godt egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om energiproduksjon i bygg vil medføre at flere bygg må planlegges med kraftproduserende teknologi, som f.eks. solceller eller vindkraft. For utbyggere vil dette kunne innebære en kostnadsøkning sammenlignet med dagens situasjon. Dersom markedet ikke verdsetter potensialet i kraftproduserende teknologi kan det gå utover utbyggers marginer. Det kan også slå ut omvendt. For beboere vil kraftproduserende fornybar teknologi medføre lavere driftsutgifter. Det er ikke sikkert at de lavere årlige driftsutgiftene oppveier for en sannsynlig høyere investeringskostnad. Hvorvidt denne typen boliger blir mer attraktive og dyrere å anskaffe avhenger både av økonomiske forhold og miljøbevissthet. For samfunnet vil krav til energiproduksjon i bygg gi reduserte CO₂-utslipp og bedre globalt klima, forutsatt at det er teknologi for fornybar energi som installeres.

Måloppnåelse

Et kriterium om energiproduksjon vil trolig gi redusert miljøbelastning, og kriteriet virker dermed positivt inn på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon/-metoder. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet er nytt og vil nødvendigvis medføre noe behov for ny/økt kompetanse i Husbanken innen temaet. Utbyggers søknadsutforming og Husbankens saksbehandling vil også kreve noe mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon. Likevel kan gode veiledere og standarder effektivisere dette merarbeidet. Videre er kriteriet potensielt enkelt målbart, og anses derfor som egnet for digitalisering.

Energi/Miljø - Fortetting/knutepunkt

Fortetting er et av de viktigste klimatililtakene. Boligprosjekter som bygges nær sentrale knutepunkter bør derfor gis en belønning. En av mulighetene er å definere sentrale knutepunkter og sette krav om at boligprosjektet må ligge innen en viss radius fra et slikt knutepunkt.

SINTEF anbefaler at Husbanken innarbeider fortetting som et av de valgfrie kriteriene for å kvalifisere til grunnlån.

Dagens situasjon	Boligprosjekter som bygges nær sentrale knutepunkt gis ikke belønning
Forslag	Krav om at boligprosjektet må ligge innen en viss radius fra et knutepunkt
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none"> • Økte byggkostnader for utbyggere grunnet lengre prosjekteringstid • Reduserte transportkostnader for beboere • Reduserte CO₂-utslipp og bedre luftkvalitet • Noe mer prosjektering/saksbehandling • Lite egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om fortetting/knutepunkt vil medføre økt fokus på boligbygging i og rundt transportnett. Dette vil redusere transportkostnader for beboere, og i noen tilfeller også eliminere behovet for egen bil. Samtidig som myndighetene reduserer kostnader til infrastruktur. Kort avstand til offentlig transport, næring og service vil også være et viktig bidrag til universell utforming av boligområder og økt bokvalitet.

For utbyggere antas det at kriteriet vil medføre noe lengre og mer komplisert prosjekteringstid i tettbygde strøk, og dermed høyere byggkostnader. For samfunnet vil kriteriet føre til reduserte CO₂-utslipp og bedre globalt klima. For samfunnet vil kriteriet kunne føre til reduserte utslipp, og bidra til bedre lokale miljøforhold og reduserte globale klimautslipp. I tillegg vil kriteriet medføre reduserte utgifter til eldreomsorg i kommunen (flere eldre kan bo hjemme lenger og enklere omsorgsarbeid pga. korte avstander).

Måloppnåelse

Et kriterium om fortetting/knutepunkt vil trolig medføre redusert miljøbelastning, og kriteriet vil dermed ha positiv innvirkning på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon/-metoder. Kriteriet anses særlig positivt for målet om boligprosjekter som tilrettelegger for befolkningsvekst og fortetting.

Tomtepriser nær knutepunkt må ventes å ha høyere markedspris enn mindre sentrale tomter i samme område. Samtidig kan det tenkes at en arealeffektiv utbygging nært et knutepunkt med mindre enheter, fremfor f.eks. en feltbasert eneboligutbygging, gir flere boenheter som ligger innenfor budsjettsskranke til lavinntektshusholdninger.

Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere tomtekostnader, kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet er nytt og vil nødvendigvis medføre noe behov for ny/økt kompetanse i Husbanken innen temaet. Utbyggers søknadsutforming og Husbankens saksbehandling vil også kreve noe mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon.

Sentrale knutepunkt må defineres på forhånd, og det må foretas en konkret vurdering av hvorvidt det enkelte boligprosjektet ligger innenfor en viss radius fra et slikt knutepunkt. Digitale kartverktøy og søknadsskjema burde relativt enkelt kunne utvikles for å beregne dette. Dette skulle tilsi at kriteriet er egnet for digitalisering.

Aktuelle SINTEF Byggforsk anvisninger:

- 312.047 Fortetting i byområder
- 312.027 Fortettingsplanlegging i småhusområder

Energi/Miljø - Miljøgiftige stoffer og uønskede materialer

Det finnes enkelte etablerte lister over miljøskadelige stoffer som ikke er lov å bruke, eller som anbefales å ikke brukes. Prioritetslisten er et eksempel på en slik liste, hvor over 30 miljøgifter er oppført.

I tillegg er det en rekke materialer man ikke ønsker skal benyttes, blant annet treverk fra regnskogen etc.

SINTEF anbefaler at Husbanken utarbeider en egen liste over både miljøgiftige stoffer og uønskede materialer og tar dette med som et av de valgfrie kriteriene for å kvalifisere for grunnlån.

Dersom det kan dokumenteres at prosjektet ikke har noen av disse stoffene eller materialene, vil kriteriet være oppfylt.

Dagens situasjon	Det finnes enkelte etablerte lister over miljøskadelige stoffer som ikke er lov å bruke, eller som anbefales å ikke brukes
Forslag	Egen liste for Husbanken-prosjekter som forbyr miljøgiftige stoffer og uønskede materialer
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none"> • Redusert bruk av materialer med miljøgiftige stoffer • Redusert miljøbelastning og godt innemiljø • Økte byggkostnader for utbyggere • Noe mer prosjektering/saksbehandling, men arbeidet kan effektiviseres ved bruk av standarder og eksterne merkesystemer • Godt egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om forbud av miljøgiftige stoffer og uønskede materialer vil trolig medføre bedre bokkvalitet, og som konsekvens kan beboere oppleve helsegevinster. Det legges til grunn at kvaliteten på materialene er like god eller bedre som tradisjonelt valgte materialer. Begrensninger i antall godkjente materialer reduserer mulighetsrommet for materialvalg. Følgelig kan det tenkes at byggkostnadene for utbyggere vil økes noe. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenseres for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende.

For samfunnet vil mindre bruk av miljøgiftige stoffer og uønskede materialer ha positive konsekvenser for miljøet, som f.eks. bedret vannkvalitet og jordsmonn.

Måloppnåelse

Et kriterium om forbud av miljøgiftige stoffer og uønskede materialer vil trolig medføre redusert miljøbelastning og bedret innemiljø, og kriteriet vil dermed ha positiv innvirkning på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon/-metoder. Det antas også at kriteriet vil ha positiv innvirkning på målet om å tilrettelegge for beboergrupper med særskilte behov, f.eks. beboere med allergier, astma eller andre luftveissykdommer. Videre vil kriteriet bidra til målet om gode byggkvaliteter, jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Forslaget innebærer å utarbeide en egen liste over miljøgiftige stoffer og uønskede materialer for Husbanken, og vil medføre behov for noe mer ressurser til intern saksbehandling. Bruk av standarder og eksterne merkesystemer kan imidlertid effektivisere arbeidet. Slikt sett er forslaget også potensielt egnet for digitalisering. Kriteriet innebærer at Husbanken jevnlig må gjennomføre stikkprøver av bygget for å verifisere utbyggers erklæring om materialbruk. Systemet for stikkprøvekontroll eksisterer imidlertid allerede i Husbanken.

Energi/Miljø - Klimagassregnskap - Materialers bunden energi fra produksjon og transport

De senere årene har det vært mye fokus på å redusere energibruk og CO₂-utslipp knyttet til drift av bygninger. Materialenes "iboende energi" fra produksjon og transport har det vært mindre fokus på, men for å oppnå nullutslippsbygninger vil dette være et svært viktig fokusområde fremover.

SINTEF anbefaler at Husbanken innarbeider materialers "iboende energi" fra produksjon og transport som et av de valgfrie kriteriene. Som dokumentasjon kan verktøyet klimagassregnskap.no brukes. Nivået på måloppnåelsen bør utredes nærmere (f.eks. prosentvis reduksjon i forhold til et referansebygg som automatisk genereres i verktøyet).

Dagens situasjon	Lite fokus på materialers "iboende energi" fra produksjon og transport
Forslag	Krav om lav "iboende energi" fra produksjon og transport, med klimagassregnskap.no som verktøy til dokumentasjon
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none"> • Lavere produksjonsutslipp og flere «renere» materialer • Økt bruk av kortreiste materialer, og dermed økte byggkostnader for utbyggere • Utfordrende å dokumentere for utbyggere, men saksbehandling kan effektiviseres ved bruk av klimagassregnskap.no • Godt egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om lav «iboende energi» fra produksjon og transport vil medføre lavere produksjonsutslipp og økt bruk av «renere» materialer. Dette vil typisk handle om materialer som er produsert eller transportert med mindre energi, eller som behandles med mindre energi på byggeplass. Tilbudet av slike materialer kan være mer begrenset, og materialene kan således være dyrere enn de materialene som tradisjonelt benyttes. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenseres for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende. For beboere forutsettes det at valg av materialer med lav «iboende energi» ikke påvirker bokvaliteten.

For samfunnet vil krav om lav «iboende energi» medføre redusert energibruk. Dette kan skje i form av redusert transportbehov og/eller mindre energikrevende produksjonsprosesser. Dette vil kunne føre til reduserte utslipp og bidra til bedre lokale miljøforhold og reduserte globale klimautslipp.

Måloppnåelse

Et kriterium om lav «iboende energi» fra produksjon og transport vil trolig medføre redusert ressursbruk og miljøbelastning, og kriteriet vil dermed ha positiv innvirkning på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningsskonstruksjon/-metoder.

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet er nytt og vil nødvendigvis medføre noe behov for ny/økt kompetanse i Husbanken innen temaet. Utbyggers søknadsutforming og Husbankens saksbehandling vil også kreve noe mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon. Kriteriet er potensielt utfordrende å dokumentere for utbyggere, og som nevnt tidligere i rapporten må nivå på måloppnåelse utredes nærmere. Saksbehandling fra Husbankens side kan imidlertid effektiviseres ved bruk av klimagassregnskap.no, som er forholdsvis lett å håndtere hvis man velger forenklete antakelser. Bruk av dette verktøyet tilsier også at kriteriet vil være egnet for digitalisering.

Aktuelle SINTEF Byggforsk anvisninger:

- 470.101 Livsløpsvurdering (LCA) av byggevarer og bygninger. Innføring og begreper
- 470.102 Metodiske valg og problemstillinger ved livsløpsvurdering (LCA)
- 470.103 Miljødeklarasjoner (EPD) av byggevarer

Energi/Miljø - Gjenbruk

Gjenbruk av bygningsmaterialer er en relativt liten næring i Norge, sammenlignet med flere andre land, blant annet Storbritannia. Her er det store potensialer for å utnytte ressursene på en mye bedre måte enn i dag. Men større tilbud krever større etterspørsel.

SINTEF anbefaler at Husbanken innarbeider gjenbruk som et av de valgfrie kriteriene for å kvalifisere for grunnlån.

Dagens situasjon	Ikke krav om gjenbruk (lite utbredt i Norge)
Forslag	Krav om en viss andel resirkulerte bygningsmaterialer
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Flere bygg med resirkulerte materialer• Dyrere materialer, og dermed økte byggkostnader for utbyggere• Redusert ressursbruk og miljøbelastning• Uklart hvordan kriteriet vil påvirke ressursbruk og kompetansebehov i Husbanken• Uklart hvorvidt kriteriet er egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om gjenbruk av bygningsmaterialer vil medføre flere bygg med resirkulerte materialer. Det forutsettes at resirkulerte materialer er av like god eller bedre kvalitet som tradisjonelt valgte materialer. Tilbudet av slike materialer kan være mer begrenset, og materialene kan således være dyrere enn de materialene som tradisjonelt benyttes. Krav til gjenbruk kan medføre økt fokus og større volumer av gjenbrukte materialer, som igjen fører til reduserte produksjonskostnader for disse materialene. Eventuelt økte materialkostnader vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenseres for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende. For beboere forutsettes det at valg av resirkulerte materialer ikke påvirker bokvaliteten.

For samfunnet vil krav om gjenbruk kunne medføre redusert energi- og ressursbruk.

Måloppnåelse

Et kriterium om gjenbruk av byggematerialer vil trolig medføre både redusert ressursbruk og redusert miljøbelastning, og kriteriet vil dermed ha positiv innvirkning på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon/-metoder.

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet er nytt og vil nødvendigvis medføre noe behov for ny/økt kompetanse i Husbanken innen temaet. Utbyggers søknadsutforming og Husbankens saksbehandling vil også kreve noe mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon.

Foreløpig er det uklart hvordan kriteriet skal løses bl.a. med hensyn til dokumentasjon fra utbyggere. Derfor er det for tidlig å si noe om hvorvidt kriteriet er egnet for digitalisering.

Svanemerket

En svanemerket bolig er (ifølge markedsføringen av merkeordningen):

- Bygget med materialer som inneholder så lite miljø- og helseskadelige stoffer som mulig
- Har et godt innemiljø som gjør den sunn å bo i
- Holder høy kvalitet
- Har en gjennomtenkt drifts- og vedlikeholdsplan som gjør det enkelt å sørge for at boligen forblir energieffektiv og beholder det gode innemiljøet i lang tid

SINTEF anbefaler at en svanemerket bolig er et av kriteriene for å kvalifisere til grunnlån, gjerne alene sammen med en obligatoriske grunnpakke for helhetlig bokvalitet.

Dagens situasjon	Ikke krav om svanemerkede boliger
Forslag	Krav om oppfyllelse av svanemerket bolig
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Redusert miljøbelastning og godt inn klima• Lavere driftsutgifter for beboere• Økte byggkostnader for utbyggere• Trolig liten innvirkning på ressursbruk og kompetansebehov i Husbanken• Godt egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om svanemerkede boliger vil medføre at flere boliger utstyres med energieffektive og klimavennlige egenskaper. For beboere vil miljøklassifiseringssystemet innebære et bedret innemiljø, som i tur kan gi helsegevinster. Videre vil boligens energieffektivitet innebære lave driftsutgifter. For utbyggere vil høyere standard på boligene kunne medføre økte byggkostnader. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenserer for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende.

For samfunnet vil energieffektivitet og et minimum av miljøgiftige materialer trolig føre til reduserte utslipp og bidra til bedre lokale miljøforhold og reduserte globale klimautslipp.

Måloppnåelse

Et kriterium om svanemerkede boliger vil trolig medføre redusert miljøbelastning og bedret inn klima, og kriteriet vil dermed ha positiv innvirkning på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon/-metoder. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Ordnings med svanemerkede boliger er ikke et nytt konsept, og flere utbyggere er kjent med sertifiseringsprosessen allerede. For utbyggere vil søknadsutforming kreve noe mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon. I tillegg er det kostnader forbundet med å oppnå sertifisering.

Sertifiseringen forutsetter en involvering av en tredjepart - Svanemerkeordningen. Dette kan være risikofyllt, ettersom Husbanken ikke har kontroll over denne parten. På en annen side vil mye av saksbehandlingen og godkjenningprosessen ivaretas av denne tredjeparten. For Husbanken vil saksbehandling ikke nødvendigvis bli mer ressurskrevende sammenlignet med dagens situasjon, ettersom dokumentasjonsprosessen kun innebærer at utbygger oversender svanemerketsertifikatet. Således vil kriteriet også være egnet for digitalisering.

Passivhusstandard

Passivhusstandard forutsetter en svært energieffektiv bygningskropp innenfor et robust, gjennomtenkt og helhetlig konsept med lite oppvarmingsbehov samt uten behov for aktiv kjøling. Standarden ivaretar også kriterier om fornybarandel ved energiforsyning. For passivhus-boliger i henhold til Norsk Standard NS 3700 ligger tillatt netto oppvarmingsbehov under halvparten av kravet i skjerpet TEK fra 2017, både i boligblokker (ca. 57 % lavere) og i småhus (rundt 63 % lavere).

SINTEF anbefaler at en bolig i henhold til passivhusstandard er et av kriteriene for å kvalifisere til grunnlån, gjerne alene sammen med en obligatoriske grunnpakke for helhetlig bokvalitet.

Dagens situasjon	Ikke krav om passivhusstandard
Forslag	Krav om oppfyllelse av passivhusstandard
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Reduserte CO₂-utslipp og bedre luftkvalitet• Økte byggekostnader for utbyggere• Lavere driftsutgifter for beboere• Noe mer prosjektering• Godt egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium for oppfyllelse av passivhusstandard vil medføre flere boliger med robust bygningskropp med potensial for færre bygningskader, som kommer både utbyggere og beboere til gode. Videre vil boligene ha svært lavt oppvarmingsbehov, noe som gir beboerne lavere driftskostnader. For utbyggere vil byggekostnader erfaringsmessig bli noe høyere, samt at noe mer prosjektering vil bli nødvendig. Standardens krav om fornybarandel kan i seg selv også medføre noe høyere kostnader for utbyggere. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenseres for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende.

På grunn av det lave oppvarmingsbehovet i passivhus er en høy andel fornybar energi lettere å oppnå enn i boliger etter teknisk forskrift. For samfunnet vil dette medføre betydelig reduserte CO₂-utslipp og bidra til bedre globalt klima.

Måloppnåelse

Et kriterium om passivhusstandard vil trolig gi redusert ressursbruk³ og miljøbelastning i driftsfasen. Kriteriet vil også ha positiv innvirkning på Husbankens mål om spredning av innovasjon i bygningskonstruksjon/-metoder. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Kunnskap om det foreslåtte kriteriet finnes allerede i Husbanken, og hos flere utbyggere. Husbankens saksbehandling vil ikke kreve mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon.

Kriteriet krever ikke sertifisering, men dokumentasjon i henhold til standarden. Det er mange aktører i bransjen som er vant til dette. Kriteriet er dermed antatt enkelt målbart, og anses derfor som egnet for digitalisering.

³ Redusert bruk av ikke-fornybare karbonbaserte energiresurser

Universell utforming - Heis

Per i dag kan utbyggere unngå å etablere heis i bygg på 2 etasjer, og i bygg på 3 etasjer der 1. etasje ligger under hovedinngangen. Følgelig er mange småhus på 2-3 etasjer ikke tilgjengelige for bevegelseshemmede. Disse byggene er gjerne overrepresentert i kommuner som enten ikke tillater flere etasjer, eller hvor det ikke er marked for større prosjekter.

Dagens situasjon	TEK krever heis i boligbygninger med flere enn 2 etasjer. Krav til heis utløser krav om tilgjengelig boenhet. Husbanken krever heis f.o.m. 2 etasjer og disse boligene skal ha universell utforming.
Forslag	Valgfrihet: Premiering av heis f.o.m 2 etasjer for utbyggerne som velger det.
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Flere boliger med universell utforming• Flere tilgjengelige boliger for bevegelseshemmede• Økte byggekostnader for utbyggere• Godt egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

For beboere vil det være nyttig med heis mellom etasjene, også i lavere småhus. Det kan gi enklere varetransport etc., men det vil også medføre økte felleskostnader til drift og vedlikehold av heis i forhold til et bygg uten heis. I tillegg kan det ha noen negative helsemessige effekter ved at beboere som normalt sett ville gått trapper, nå i større grad benytter seg av heis.

For utbyggere vil et kriterium om heis utvilsomt innebære en ekstra installasjonskostnad. I tillegg beslaglegger heisen et areal som kunne vært utnyttet til andre formål, og gitt høyere salgsverdi for prosjektet. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenserer for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende.

Forslaget innebærer å premiere tiltak som inkluderer heis og boliger med universell utforming i småblokker eller horisontaldelte bolighus på 2 etasjer. Dette vil være særlig relevant i områder der det ikke finnes marked for større boligblokker, f.eks. utenfor de store byområdene. En konkret effekt av tiltaket kan således være flere tilgjengelige uu-enheter i grisgrendte strøk.

Måloppnåelse

Et kriterium om heis vil ha positiv innvirkning på Husbankens mål om å tilrettelegge boliger for eldre og for beboergrupper med særskilte behov. På en annen side, dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet krever hverken mer ressurser i Husbanken eller spesiell kompetanse. Kriteriet egner seg dessuten godt for digitalisering.

Universell utforming - Felles uteoppholdsarealer - Kvaliteter i bebyggelsesplanen

Med hensyn til universell utforming blir plassering på tomten, kvaliteter som korte avstander mellom funksjonsområder/interessepunkter utomhus (avstand mellom hovedinngangsdør og uteplass/ avstand mellom kjørbær vei og uteplass) og variasjon i uteoppholdsarealer (type, størrelse, avstander) sentrale. Funksjonsområder inkluderer parkering, grillplass, hovedatkomst, gjesteparkering, lekeplass, hvilebenker etc. Det foreslås at kriteriet utformes slik at det appellerer til variert bruk med spesifisering av overflater, innredning og beplantning (for eksempel benker/ikke allergene planter etc.).

Dagens situasjon	Krav i TEK til universell utforming av uteareal for boligbygning med krav om heis og funksjonskrav til brukbarhet av uteareal for andre boliger. Kravene er rundt formulert og henviser til en mengde anvisninger.
Forslag	Tydelige og spesifikke kriterier for universell utforming, som f.eks. avstander mellom interessepunkter, plassering av parkering og grad av åpenhet for allmenheten. Krav til dokumentasjon (belysningsplan og detaljert utomhusplan).. Krav rettes mot feltutbygging og boligområder med blokker.
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Flere uteoppholdsareal med universell utforming• Noe mer prosjektering• Økte investeringer for utbyggere (som på sikt kan gi konkurransefortrinn)• Lite egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om kvaliteter i bebyggelsesplanen / felles uteoppholdsarealer vil medføre høyere bokvalitet for alle typer beboergrupper. Slike arealer vil ha stor rekreasjonsverdi når funksjonsområder tydeliggjøres og plasseres hensiktsmessig i forhold til hverandre. De felles utearealene vil ofte være på bakkeplan, men det er også mulig å få til gode utearealer for eksempel på bygningstak.

Kriteriet vil i mange tilfeller kreve en holdningsendring hos utbyggere, med grundigere planlegging tidligere, både ved reguleringsplan og senere i prosjekteringsprosessen. Videre vil det være behov for tidlig involvering av landskapsarkitekter i større boligprosjekter og avsetting av midler til behandling av flater, beplantning og belysning utomhus. Følgelig kan det tenkes at byggkostnadene for utbyggere vil økes noe. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenseres for kostnadsøkningen, eller om salgspriisen på boligen kan økes tilsvarende. På sikt vil de utbyggerne som bygger kunnskap om, og profilerer seg på, gode uteområder kunne oppnå et konkurransefortrinn, både i omdømme og kostnader.

For samfunnet vil mer uteoppholdsareal med bredere bruksområde og gode møteplasser fremmes sosial inkludering og gir økt livskvalitet/bokvalitet for flere mennesker. I en fremtid der flere mennesker vil bo nærmere knutepunkt er det viktig at boligene og arealene rundt tilrettelegger for god livskvalitet og levende byområder for beboere og andre innbyggere.

Måloppnåelse

Et kriterie om kvaliteter i bebyggelsesplanen / felles uteoppholdsarealer vil ha positiv innvirkning på Husbankens mål om økt antall prosjekter med boligstandard / bygningskvaliteter som bidrar til miljø, helse og gode levekår. På en annen side, dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det imidlertid tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Det er en potensiell motsetning mellom dette potensielt arealkrevende kriteriet og kriteriet om fortetting i knutepunkt dersom utearealene planlegges på bakkeplan. Utbyggere vil ønske å maksimere utnyttelsen av tomten, som må antas å være dyrere enn tomtearealer som ligger lengre unna knutepunkt. Husbanken bør derfor vurdere om de skal pålegge dette kriteriet når en utbygger søker finansiering til fortetting i knutepunkt.

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Husbanken har hatt flere publikasjoner om temaet (f. eks. Gode boligområder, HB 3020, sist revidert i 1992). SINTEF har flere anvisninger i byggforskserien som forholdsvis enkelt kan tilpasses/revideres til kriterier. Prosjektene skal dokumenteres med situasjonsplan hvor orientering, uteplasser, atkomst og andre vesentlige forhold skal være inntegnet.

Ved enkelte vanskelige terrengforhold kan det eventuelt kreves modell av prosjektet. Mange av disse elementene kan inngå i sjekklister til avkrysning, men det vil antagelig være nødvendig med skjønsmessige vurderinger basert på dokumentasjonen. Kriteriet vil dermed være lite egnet for digitalisering.

Universell utforming - Dagslys og utsyn

Boligprosjekter i tett bysituasjon kan ofte ha mangelfull tilgang til dagslys. I tillegg til at andre bygninger kan skjerme for dagslys, kan også balkonger og svalganger bidra til skjerming. Vindusflater og -plassering må prosjekteres med hensyn til dette. For eksempel vil en konvensjonell svalgangsløsning skjerme for dagslys i planløsninger som ofte omtales som "gjennomlyste", i tillegg til å skape sjenerende innsyn. I slike situasjoner vil ikke den preaksepterte løsningen i veiledning til TEK (rommets dagslysflate på minimum 10 % av bruksarealet) være tilstrekkelig.

Arealet for de utkragede elementene som skjermer for dagslyset må medtas i bruksarealet, eller må gjennomsnittlig dagslysfaktor beregnes. Dette skal imidlertid ivaretas av TEK. Kriteriene fra Husbanken bør derfor ta for seg kvaliteter ved dagslystilgang som TEK ikke ivaretar, som gjennomlys eller lys fra flere himmelretninger. Kriteriene kan også angi en høyere % av bruksarealet for enkelte oppholdsrom, som stue og kjøkken. De kan være mer spesifikke enn TEK med hensyn til både innsyn og utsyn. Forslag til kriterier kan være:

- Tosidige/flersidige orienterte boliger (gjennomlys/lys fra minst 2 sider)
- Ensidige små boliger med økt vindusflate, avhengig av forhold mellom fasadebredde og leilighetsdybde (som bør være mest mulig likt). Her kan Husbanken kreve et forhold, som f.eks. fasadebredde på minst 80 % av dybden på leiligheten.
- Orientering av ensidige små boliger: redusere antall mot nord
- Ekstra takhøyde, som bl.a. gjør det mulig med større vindusflater kan premieres
- Utsyn og fri sikt forbi nabobygning fra minst et oppholdsrom (sjekkes på tegning)

Dagens situasjon	Funksjonskrav i TEK, med en preakseptert løsning som kan være for svak, spesielt i tette bysituasjoner.
Forslag	Tydelige kriterier for dagslys, redusere antall småboliger ensidig orientert mot nord
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Flere boliger med bedre bokvalitet, større helsegevinster• Høyere krav til prosjektering, og dermed økte kostnader for utbyggere• Lite egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Et kriterium om dagslys og utsyn vil sette høyere krav til prosjektering, og målet er følgelig flere bygg med bedre bokvalitet. For beboere vil bedre bokvalitet medføre bedre brukskvalitet, som i tur kan gi helsegevinster. Kriteriet vil være særlig fordelaktig for eldre og for beboere med synshemminger. Høyere krav til prosjektering kan utgjøre en kostnadsøkning for utbyggere sammenlignet med dagens situasjon.

Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenseres for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende.

Mer dagslys som følge av flersideorienterte boliger har sannsynlige folkehelsegevinster, spesielt i vinterhalvåret.

Måloppnåelse

Et kriterium om dagslys og utsyn vil bidra positivt til Husbankens mål om økt antall prosjekter med boligstandard / bygningskvaliteter som bidrar til miljø, helse og gode levekår. Kriteriet vil gi bedre bokvalitet for alle beboergrupper, herunder også eldre og beboergrupper med særskilte behov.

Lengre prosjekteringstid anses som en konsekvens av tiltaket. Sett i lys av Husbankens hovedmål (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet) kan kriteriet dermed være til hinder for det første hovedmålet om raskere boligbygging. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det også tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Kriteriet innebærer en tydeliggjøring og moderat skjerping av dagens regelverk, og det antas derfor at kompetansebehovet holdes uendret. Det kan imidlertid være ressurskrevende å kontrollere om andre bygninger skjermer for hele eller deler av prosjektet. Videre vil kryss-sjekking av vindusflater opp mot svalganger/balkonger og tilgrensende bygg kreve en viss grad av manuell innsats, noe som tilsier at kriteriet ikke vil være spesielt godt egnet for digitalisering.

Universell utforming - Tilpasningsdyktige planløsninger

SINTEF har gjort undersøkelser som viser at mange beboere vurderer soverommene som små i nyere blokkleiligheter, spesielt soverom nr. 2 eller 3. Generelle rom, dvs. rom som kan brukes på forskjellige måter uten spesielle bygningsmessige tiltak fordrer imidlertid en viss størrelse på rom. Hftet God bolig (1985) viser at både møbelgrupper og forskjellige bruksmåter lar seg innpasse innenfor et areal på ca. 3 m x 4 m.

Forslag til kriterier kan være:

- Stue/oppholdsrom
 - o Maksimalt et soverom med atkomst gjennom stua
 - o Gjeninnføre et minstekrav om rombredde

Dagens situasjon	Krav til uu i Husbanken sikrer lite utover fri gulvplass i boligen (med unntak av soverom).
Forslag	Krav om tilpasningsdyktig planløsning
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Flere boliger med økt brukskvalitet og tilpasningsdyktighet som tilfredsstillende framtidens behov• Mer gjennomtenkt prosjektering• Anvendelighet gjennom flere livsfaser• Lite egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

En gjennomtenkt planløsning med rom for tilpasninger og variert bruk er sentralt for bokvalitet, spesielt når beboer/bruker ikke er kjent ved prosjektering. Tilpasningsdyktige planløsninger vil gi beboerne valg- og påvirkningsmuligheter som kan øke boligkvaliteten. I den grad tilpasningsdyktighet skulle gå på bekostning av størrelse på de største oppholdsrommene, oppleves ikke kriteriet nødvendigvis som ensidig positivt.

Det kan også planlegges for senere oppdeling av store oppholdsrom. For utbyggere stilles det høyere krav til mer gjennomtenkt prosjektering, herunder gjennomtenkt plassering av vinduer, dører og vegger. Boenheten kan oppleves som mer attraktivt ved at den har rom som er tilrettelagt for flere anvendelser, noe som kan verdsettes av ulike typer husholdninger, enten de inkluderer bevegelseshemmede, beboere i forskjellige aldre eller har ulike familiestrukturer. En utbygger kan tilby tilrettelagte rom med større arealer, f.eks. på bekostning av antall rom.

Alternativt kan den høye graden av anvendelighet gå på bekostning av det største oppholdsrommet som f.eks. redusert størrelse på kjøkken/stue. Det er dermed ikke gitt at boligens attraktivitet vil stige. Høyere krav til prosjektering kan utgjøre en kostnadsøkning for utbyggere sammenlignet med dagens situasjon. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenseres for kostnadsøkningen, eller om salgsprisen på boligen kan økes tilsvarende.

Tilpasningsdyktige boenheter legger til rette for at samme familier kan benytte boenheten over flere livsfaser. Man får leiligheter av typen "one size fits all", og i mindre grad spesialtilpasset enkeltgruppers behov (f.eks. unge par uten barn, små barnefamilier, store barnefamilier, og eldre uten barn). En slik boenhet vil kunne være attraktiv for kjøpere på ulike stadier i livet.

Måloppnåelse

Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller at noen opplever dette som høyere kvalitet, kan det tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet). På en annen side, dersom markedet anser disse boligene som mindre attraktive pga redusert p-rom, kan boligene bli billigere, og bidra til målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet er ikke nytt, men har vært tema i Husbanken med jevne mellomrom siden 70-tallet. Nødvendig kompetanse ligger hos Husbanken, antagelig må referansene/foreliggende litteratur gjennomgås, evalueres og eventuelt tilpasses ønsket situasjon.

Kriteriet vil nødvendigvis innebære bruk av sjekklister og veiledere, som vil kunne være krevende å digitalisere. I tillegg må det påberegnes en viss ressursbruk.

Universell utforming - Møblerbarhet

Kravene til uu i dagens kriterier sikrer bare noen få boligkvaliteter. F. eks. sier kriteriene og standarden svært lite om møblerbarhet og innredningsmuligheter. Et hovedpoeng, og velkjent i Husbanken, er at møblerbarhet og uu (eller krav til livsløpsbolig) sikrer to ulike sett med kvaliteter som må gå hånd i hånd: uu tar seg av de viktigste behovene for fri plass i rommene; "romdimensjonerende møbelmål" (det gamle begrepet for møblerbarhet) sikrer at det også er plass til nødvendige møbler og innredninger. Et hovedspørsmål er hvilke møbelgrupper og innredninger som bør kreves og hvor mye kriteriene skal forutsette. Det kan også legges vekt på at de største oppholdsrommene i boligen ikke bare skal ha plass til møbler og betjening av disse, men at de i tillegg skal kunne møbleres på minst 2 ulike måter.

Forslag til kriterier kan være:

- Minst et oppholdsrom må kunne møbleres på ulike måter
- Rom skal ha plass til nødvendige møbler og innredninger i tillegg til fri plass for rullestol
- Gjennnføre et minstekrav om vegg lengde og rombredde i stue

Dagens situasjon	Krav til uu i Husbanken sikrer lite utover fri gulvplass i boligen (med unntak av soverom).
Forslag	Krav om møblerbarhet og dokumentasjon av denne (med tegning)
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Flere boliger med økt brukskvalitet som tilfredsstillende framtidens behov• Mer gjennomtenkt prosjektering• Anvendelighet gjennom flere livsfaser• Lite egnet for digitalisering

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Møblerbarhet er sentralt for bokvalitet, spesielt når beboer/bruker ikke er kjent på prosjekteringstidspunktet. Dette vil gi beboerne valg- og påvirkningsmuligheter som kan øke boligkvaliteten. For utbyggere stilles det høyere krav til mer gjennomtenkt prosjektering, herunder gjennomtenkt plassering av vinduer, dører og vegger, samt tekniske installasjoner. Høyere krav til prosjektering kan utgjøre en kostnadsøkning for utbyggere sammenlignet med dagens situasjon. Dette vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenserer for kostnadsøkningen, eller om salgspriisen på boligen kan økes tilsvarende. Møblerbarhet legger til rette for at samme familie kan benytte boenheten over flere livsfaser. En slik boenhet vil kunne være attraktiv for kjøpere på ulike stadier i livet. Flexibiliteten man oppnår kan imidlertid komme på bekostning av økt arealbruk.

Måloppnåelse

Fokus på møblerbarhet vil bidra positivt til Husbankens mål om økt antall prosjekter med boligstandard / bygningskvaliteter som bidrar til miljø, helse og gode levekår. Kriteriet vil gi bedre bokvalitet for alle beboergrupper, herunder beboergrupper med særskilte behov. Lengre prosjekteringstid anses som en konsekvens av tiltaket. Sett i lys av Husbankens hovedmål (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet) kan kriteriet dermed være til hinder for det første hovedmålet om raskere boligbygging. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere krav til prosjektering kan det også tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Det foreslåtte kriteriet er langt fra nytt Husbanken hadde tidligere krav og kriterier til møbler, møbelgrupper og innredninger. Kravene gjaldt som betingelser for finansiering fra 60- årene og opp gjennom 1970-tallet. De var formulert i de såkalte HB-bladene. I minstestandarden og i kravene til livsløpsboligen lå de gamle "romdimensjonerende" møbleringsmålene til grunn og var i noen grad medtatt.

Utbyggeres søknadsutforming og Husbankens saksbehandling vil imidlertid kreve noe mer ressurser sammenlignet med dagens situasjon. Kriteriet vil nødvendigvis innebære bruk av sjekklister og veiledere, som vil kunne være krevende å digitalisere.

Universell utforming - Bodplass/skapplass

Flere SINTEF undersøkelser viser at nye boliger ofte har mangelfull bod- og skapplass, selv om TEK kan være oppfylt. Erfaringer i bruk viser til manglende skapplass både på soverom og kjøkken, selv i prosjekter hvor det har vært fokus på universell utforming og god brukskvalitet. Ikke sjelden er tekniske installasjoner plassert i boden uten at bodarealet økes utover minimumskravet i TEK, noe som kan redusere brukbarheten betraktelig.

Aktuelle kriterier

Flere enkelt verifiserbare kriterier kan utledes av anvisningene i Byggforskserien og Husbankens minstestandard. Minst en 1m klesskap per sengeplass vurderes av SINTEF som nødvendig i tillegg til bodplass som kreves i TEK (SINTEF, Planlegging 366.101). Hvis bod erstattes med skap, skal skapene komme *i tillegg* til nødvendige klesskap og nødvendig skapplass i entre. Husbankens gamle minstestandard anbefalte 1 lm garderobeskap i entréen i to-roms, og 0,5 lm i tillegg per rom i større boliger. Anvisning 363.110 Boligens inngangsrom anbefaler ca. 2 lm garderobeinnredning for boliger med 3-5 sengeplasser.

- 363.110 Boligens inngangsrom (2006)
- 366.101 Oppbevaringsplasser i boliger (2007)

Dagens situasjon	Krav i TEK, men behov for skapplass er rundt formulert/mange henvisninger til anvisninger
Forslag	Tydelige krav til størrelse og plassering av bod- og skapplass
Konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">• Økt bokkvalitet for personer som bruker hjelpemidler• Noe mer prosjektering for utbyggere

Effekter for beboere, utbyggere og samfunnet for øvrig

Økt bod- og skapplass antas å være positivt for alle typer beboere isolert sett. Mangel på bod- og skapplass rammer alle beboere, men er spesielt merkbare for personer som bruker hjelpemidler (som bl.a. rullator, rullestol, barnevogn). Hvis skapplass går på bekostning av p-rom som f.eks. stue/kjøkken/gangareal, er det ikke sikkert alle beboergrupper vurderer den økte bod- og skapplassen til å ha positiv netto nytte. For utbyggere antas det at kriteriet vil medføre noe mer prosjektering. Økt bod- og skapplass vil kunne gå på bekostning av p-rom i boenhetene, eller den samlede arealutnyttelsen. Alle disse elementene vil kunne redusere resultatmarginen for utbyggere, avhengig av hvorvidt finansieringen fra Husbanken kompenserer for kostnadsøkningen og potensielt prisfall. Hvis utbygger derimot klarer å innpasse økt bod- og skapplass gjennom smarte planløsninger, vil det ikke ha samme negative effekt. For samfunnet vil økt krav til bod- og skapplass potensielt kunne føre til at en lavere andel av arealene benyttes til p-rom. Hvorvidt dette er en ineffektivitet eller ikke, er usikkert.

Måloppnåelse

Et kriterium om bedre bod- og skapplass vil bidra positivt til Husbankens mål om økt antall prosjekter med boligstandard / bygningskvaliteter som bidrar til miljø, helse og gode levekår. Kriteriet vil gi bedre bokkvalitet for alle beboergrupper, herunder også eldre og beboergrupper med særskilte behov. Lengre prosjekteringstid anses som en konsekvens av tiltaket. Sett i lys av Husbankens hovedmål (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet) kan kriteriet dermed være til hinder for det første hovedmålet om raskere boligbygging. Dersom boligene blir dyrere som følge av høyere byggekostnader eller høyere kvalitet, kan det også tenkes at kriteriet er til hinder for målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet). På en annen side, dersom markedet anser disse boligene som mindre attraktive på grunn av redusert p-rom, kan boligene bli billigere, og bidra til målet om at mindre ressurssterke skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig (jfr. tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Ressursbruk, kompetansebehov og egnethet for digitalisering

Kriteriet er potensielt lett beregnelig, og dermed også antatt enkelt målbart. Dette tilsier også at kriteriet er godt egnet for digitalisering. Endelig antas det at kriteriet ikke vel medføre økt behov for kompetanse i Husbanken.

5 Forslag til alternative system for kriteriepakker

Det finnes flere muligheter for hvordan kriteriepakkene kan utformes. Utformingen bør blant annet sikre:

- Måloppnåelse for boligpolitikken og grunnlånet
- Effektiv søknadsprosess for søker
- Effektiv saksbehandling for saksbehandlere i Husbanken
- Attraktivitet i markedet
- Kvalitet på prosjektene
- Unngå stor grad av "spekulasjon" i kriteriene

Vi ser for oss tre alternative måter å utforme kriteriepakkene på. Det er i det følgende kun vist overordnet hvordan dette kan systematiseres med ulike kriterier. Begrunnelse for hvorfor vi anbefaler de spesifikke enkelt-kriteriene finnes i kapittel 5.

Alternativ 1 – Grunnpakke med tre valgfrie tilleggpakker

Helhetlig boligkvalitet vurderes som så viktig for å oppnå måloppnåelse at det burde inngå som en grunnpakke som alle prosjekter må tilfredsstillende og dokumentere. Den helhetlige boligkvaliteten bør være målgruppeorientert og det bør legges til rette for en variasjon i type beboere. Helhetlig bokvalitet bør dokumenteres kvalitativt (med tekst) supplert med tegninger, og evt. enkle beregninger. Det bør utarbeides en enkel veiledning på hva som skal inngå i helhetlig boligplanlegging og hvordan dette dokumenteres.

Tabell 2: Kriterier for energi/miljø og universell utforming

Energi/miljø	Universell utforming
Klimagassregnskap	Heis
Gjenbruk	Bod/skapplass
Miljøgiftige stoffer	Tilpasningsdyktighet
Fornybarandel	Møblerbarhet
Fortetting/knutepunkt	Dagslys
Energiproduksjon	Felles uteområde

- Alternativ 1a: Obligatorisk grunnpakke (helhetlig bokvalitet) + 1 energi/miljø og 1 uu (fra tabell 2)
- Alternativ 1b: Obligatorisk grunnpakke (helhetlig bokvalitet) + Svanemerket
- Alternativ 1c: Obligatorisk grunnpakke (helhetlig bokvalitet) + Passivhusstandard

Alternativ 2 – Tre valgfrie kriteriepakker

Dette alternativet har ingen obligatorisk grunnpakke, men legger opp til at man må velge et "tungt" kriterium supplert med et "lett" tiltak for energi/miljø og et "lett" tiltak for universell utforming.

I hver pakke blir det da ett "tungt" kriterium og to "lette" kriterium. Denne gir mer fleksibilitet, men sikrer ikke nødvendigvis like gode, helhetlige prosjekter som alternativ 1.

- Alternativ 2a: Svanemerke + 1 energi/miljø + 1 uu (valgfritt fra tabell 2)
- Alternativ 2b: Passivhusstandard + 1 energi/miljø + 1 uu (valgfritt fra tabell 2)
- Alternativ 2c: Helhetlig bokvalitet + 1 energi/miljø + 1 uu (valgfritt fra tabel 2; samme som alt 1a)

Alternativ 3 – Fritt valg av et fast antall (f.eks. fire stk.) kriterier

Alternativ tre likestiller alle de "lette" kriteriene, men man må velge et fast antall - for eksempel fire stk. – to fra energi/miljø og to fra universell utforming i tabellen under. Dette alternativet gir mest fleksibilitet, men også størst fare for spekulasjon – dvs. minste motstands vei vil kunne bli valgt av bransjen på sikt, noe som kan medføre at et fåtall av kriteriene blir prioritert.

6 Forslag til effektivisering av søknadsarbeid og saksbehandling

Regjeringens visjon for boligpolitikken er at alle skal kunne bo trygt og godt. Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken. Tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) setter hvert år hovedmål og arbeidsmål for Husbankens virksomhet. I tillegg får Husbanken, gjennom egne tildelingsbrev, oppdrag fra andre departement knyttet til enkelte tilskuddsordninger. Hovedmålene i tildelingsbrevet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet for 2016 er (Husbanken, 2016c):

- Raskere boligbygging og gode byggkvaliteter.
- Vanskeligstilte skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.
- Forvaltningen av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet.

Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd (Husbanken, 2016d).

Det er et ønske om å effektivisere søknads- og behandlingsarbeidet når det gjelder Husbankens grunnlån. På samme tid må man sikre at kvaliteten på boligene blir like god, eller bedre, enn før. Det er i dette kapittelet sett på hvordan søknadsarbeidet og behandlingstiden kan endres og effektiviseres basert på det nye kriteriesettet. Det overordnede målet er at bokvaliteten blir bedre og at prosessene går raskere, samtidig som man oppnår den politiske målsetningen som er satt for grunnlånet og Husbanken.



Figur 1: Illustrasjon av viktige momenter i utvikling av nye kriteriesett for Husbankens grunnlån (Illustrasjon, SINTEF).

Basert på faglige vurderinger, innspill fra intervjuene i bransje/kommune og blant Husbankens ansatte – sett i lys av oppdragets bestilling – gis det her følgende anbefalinger til hvordan Husbanken kan legge om rutiner, system og kompetanse for å effektivisere og tilrettelegge for framtidsrettede kriterier for grunnlånet. Deler av teksten er hentet fra SINTEF sitt parallelloppdrag som omhandler saksbehandling for grunnlånet i Husbanken. Utfyllende info finnes i Almås, mfl. (2016).

1. Tettere kontakt med bransje, kommuner og markedet generelt

Deler av bransjen etterlyser mer informasjon og kursing, spesielt når det gjøres endringer i kriteriesettene for grunnlånet. Hyppige endringer vil kunne gjøre det tungvint for enkelte aktører, siden de kanskje må endre produksjonslinjene for å tilfredsstille nye krav/kriterier. Markedsføring av grunnlånet kan også forbedres, og det bør tilstrebes en aktiv markedsføring lokalt. En ny veileder må utarbeides når de nye kriteriene er fastlagt, denne bør være så enkel som mulig og basere seg på et elektronisk, nettbasert søknadssystem for søker (se punkt 2). Bransjen opplever utfordringer med tidsaspektet når det gjelder innsending av søknad. Lånerammen blir fort oppbrukt, og bransjen "stresser" derfor med å sende inn søknader tidlig på året. En mulig løsning er å endre rutineene slik at deler av lånerammen reserveres til andre halvår. Stort sett alle intervjuobjektene trekker frem saksbehandlere med lokal tilknytning/kunnskap som svært positivt og ressursbesparende, spesielt med hensyn til diskusjon av nye prosjekter – samt at saksbehandlerne blir godt kjente med konseptene til de lokale aktørene/søkerne. SINTEF anbefaler derfor at den tette kontakten med bransjene ute i regionene og distriktene opprettholdes.

2. Effektiv søknadsprosess

Bransjen godtar kriteriene for grunnlånet så fremt det er relativt lite ressurskrevende å dokumentere og søke. For å opprettholde, eller øke, attraktiviteten må det derfor ikke bli mer arbeidskrevende å dokumentere og søke grunnlån basert de nye kriteriene.

En sentral del her, er å effektivisere søknadsprosessen på nett – der det enkelt og tydelig går frem hvilken dokumentasjon som kreves for hvert kriterium. Det bør også være et system som sørger for at man ikke kan sende inn søknaden før dokumentasjonen er komplett. I 2012 startet Husbanken utviklingsprogrammet SIKT for å modernisere IKT-systemene sine. Formålet er å digitalisere tjenester, effektivisere saksbehandlingen og bidra til bedre styring av Husbankens virkemidler. Digitaliserte tjenester støtter opp under Regjeringens satsingsområde *En enklere hverdag for folk flest*. eSøknad for bostøtte ble innført høsten 2014. Utvikling av eSøknad for startlån er startet opp. Regjeringen foreslår å bevilge 21,2 mill. kroner for at Husbanken kan ferdigstille eSøknad for startlån og utvikle et tilhørende saksbehandlersystem i kommunene. Tiltakene vil bidra til at kommunene årlig kan spare inntil 40 000 arbeidstimer. Målet er å modernisere alle Husbankens låne- og tilskuddsordninger (Prop. 1 S, 2015-2016, KMD). Det er selvsagt naturlig at arbeidet med effektivisering av søknadsarbeidet til grunnlånet inngår til dette arbeidet.

Hvilken dokumentasjon som skal kreves for hvert kriterium, er en øvelse som er for omfattende til å kunne inkluderes i dette oppdraget – men som et minimum bør det dokumenteres:

- Nøkkeldata for prosjektet
 - Lokasjon, størrelse, utbygger, målgruppe for kjøpere etc.
- Plantegninger, fasadetegninger, snitt-tegninger, situasjonsplan og utomhusplan
- Kvalitativ beskrivelse av helhetlig bokkvalitet (ved helhetlig bokkvalitet som obligatorisk grunnpakke)
- En mest mulig kvantitativ dokumentasjon av hvordan de valgfrie kriteriene er oppfylt

3. Effektiv saksbehandling med ekspertgruppe i Husbanken

Parallelloppdraget gjennomført av SINTEF viser at det er mye å hente på å jobbe mer aktivt med intern kunnskaps- og erfaringsdeling knyttet til både de prinsipielle/overordnede tema og de operative/saksrelaterte spørsmålene i forvaltningen av grunnlånet. I dag er det for sporadisk og tilfeldig dialog i og mellom ansvarsområdene, mye på grunn av stort arbeidspress og knappe ressurser. Det gjør at det blir for lite fokus på interne prosesser og for lite ressurser til læring på tvers. Det er også for få arenaer der en kan diskutere tvilstilfeller og dele løsninger. Det er også behov for en klargjøring av roller og mandat i forhold til ansvarsområdene grunnlån, energi og miljø og uu. SINTEF foreslår at det opprettes et internt utvalg som får i ansvar å konkretisere tiltak som forbedrer kommunikasjonen/læringen internt knyttet til grunnlånet. Det kan være bedre tilgang på og rutiner for bruk av felles sjekklister, bedre lagring og tilgjengelighet av kompliserte/prinsipielle saker for eksempel i form av et saksregiseter. I tillegg erfarer vi at det er et stort behov for mer dialog om tvilstilfeller for å utvikle en mer omforent praksis. Det krever bedre kanaler og

møteplasser enn de som eksisterer i dag og et tydelig ledelsesfokus for at slik erfaringsdeling skal bli en del av ny praksis i Husbanken og ikke bare et tiltak en kan gjøre når det er ledige ressurser. Det bør også tydeliggjøres hvordan de ulike fagansvarlig skal konsulteres i tvilstilfeller og på hvilken måte de kan instruere/gå inn i konkrete saker.

En mulig løsning er å opprette en ekspertgruppe i Husbanken med faglig ansvar for de ulike kriteriene. Ekspertgruppen blir ansvarlig for å være faglig oppdatert, samt å utarbeide kurs/veiledning for bransjen og kommuner. I tillegg vil ekspertgruppen ha ansvar for å oppdatere de ulike saksbehandlerne innen de ulike fagtemaene. Gruppen knyttes tett til markedsansvarlig/kommunikasjonsansvarlig. De "lokale" saksbehandlerne behandler søknadene som kommer inn og rådfører seg med ekspertgruppen når det er tvilstilfeller i søknaden/dokumentasjonen. Det opprettes et bedre sakregister enn i dag, hvor alle saker lagres og gjøres lett tilgjengelig for søk. Da kan saksbehandler søke svar i sakregisteret for lignende saker før ekspertgruppen eventuelt rådføres. Videre bør det utarbeides en felles sjekkliste for saksbehandlerne, som fylles ut og lagres i sakregisteret. Saksbehandler anbefaler godkjenning eller ikke godkjenning. Til slutt sendes dette automatisk til sidemannskontroll i Husbanken, som kan være en annen saksbehandler eller en representant fra ekspertgruppen. Sidemannskontrollør sjekker og attesterer før søker får automatisk melding om søknaden er godkjent eller avvist.

Tabellen under viser momenter med dagens ordning/krav sammenstilt med et forslag til endringer i kriteriesettene for grunnlån som er presentert mer i detalj i neste kapittel. I dag har kriteriene spesiell fokus på tekniske krav, og da primært krav knyttet til energi/miljø og universell utforming. SINTEF foreslår at ordningen gjøres mer målgruppeorientert med primærfokus på helhetlig bokvalitet (se kapittel 4, alternativ 1). Det vil si at elementene som bør ligge til grunn for hva som inngår i helhetlig bokvalitet vil variere avhengig av hvilken målgruppe det skal bygges for.

Tabell 3: Sammenligning av dagens krav og forslag til nytt krav (se også neste kapittel).

I dag	Forslag
Fokus på tekniske krav	Målgruppeorientert med fokus på bokvalitet
Kriterier knyttet til energi/miljø og UU	Mer fleksible tilleggskriterier (valgfrihet). Alternativ med en obligatorisk grunnpakke for helhetlig bokvalitet. UU som førende prinsipp blir dermed en del av grunnpakken.
Noe (etter skjerpet TEK) utdaterte krav knyttet til energi/miljø	Mer fremtidsrettede krav til energi/miljø utover varmetap/netto energibehov. Fornybarandel og energiproduksjon som nye kriterier.
Relativt statisk og teknisk i forhold til dokumentasjon/søknad og påfølgende saksbehandling. Det rapporteres om lang behandlingstid på grunn av manglende innsendt dokumentasjon	Mer fleksible dokumentasjonskrav gjennom kvalitativ beskrivelse av utforming, som også må gi enklere saksbehandling. Nytt/forbedret system for elektronisk søknad/dokumentasjon.
Husbanken: Spesialkompetanse på energi/miljø og UU. Kjennskap til helhetlig bokvalitet	Husbanken: Spesialkompetanse innen hvert kriterium gjennom egen ekspertgruppe. God kjennskap og generell basiskunnskap hos saksbehandlere for alle kriterier og intensjonene i dem. Tilleggsutdanning/kurs for ansatte i Husbanken og mer informasjon/dialog med bransjen (potensielle søkere)
Lånerammen brukes opp tidlig på året	Jevnere fordeling av midlene gjennom året

Tabellen under viser et skisse-forslag for hvordan dokumentasjonen for de ulike kriteriene kan gjennomføres, basert på alternativ 1 i kapittel 4 (helhetlig bokkvalitet som obligatorisk grunnpakke). De valgfrie kriteriene (utførlig presentert i de to neste kapitlene) er relativt tekniske og vil kunne utarbeides slik at det kreves lite tid til saksbehandling. Når det gjelder det foreslåtte, obligatoriske kravet om helhetlig bokkvalitet, vil dette kreve en annen type kompetanse i Husbanken enn i dag, men med riktig etterutdanning og/eller kursing vil denne kompetansen kunne tilføres, slik at saksbehandlingen blir effektiv også for dette kriteriet.

Tabell 4: Skisse-forslag til dokumentasjon for Husbankens grunnlån

Kriterium	Beskrivelse	Dokumentasjon	Husbanken
Helhetlig bokkvalitet	Kvaliteten beskrives kvalitativt basert på gitte forutsetninger og forventinger til elementene som skal inngå (se neste kapittel).	Vedlegg 0: Plantegninger, snitt-tegninger, utomhusplaner etc.	Leser gjennom beskrivelsen og vurderer dette opp mot dokumenterte plantegninger, utomhusplaner etc. Skjønnsvurderinger.
Kriterium 1	Velges av syv valgfrie kriterier (se neste kapittel). Dokumenteres ved beregning og/eller kvalitativ beskrivelse (tekst).	Vedlegg 1	Enklere gjennomgang pga. mer teknisk dokumentasjon etter beregninger.
Kriterium 2	Velges av syv valgfrie kriterier. Dokumenteres ved beregning og/eller kvalitativ beskrivelse (tekst).	Vedlegg 2	Enklere gjennomgang pga. mer teknisk dokumentasjon etter beregninger.
Kriterium 3	Velges av syv valgfrie kriterier. Dokumenteres ved beregning og/eller kvalitativ beskrivelse (tekst).	Vedlegg 3	Enklere gjennomgang pga. mer teknisk dokumentasjon etter beregninger.

En endring av kriteriene, samt et endret dokumentasjonskrav, vil kreve ny kompetanse hos Husbankens medarbeidere. Det er flere muligheter for hvordan dette kan løses. Etterutdanning og/eller "outsourcing" vil være mulige alternativer. Potensielle søkere bør også tilbys enkle, nettbaserte kurs i hvordan man kan oppfylle de ulike kriteriene.



7 Referanser

Almås mfl, 2016: *Case-studie: Forvaltning av kvalitetskriterier i grunnlån til oppføring – praksis og måloppnåelse*. SINTEF rapport på oppdrag for Husbanken. 2016.

Husbanken, 2016a: *Konkurransegrunnlag for kjøp av "Nye kriterier for Husbankens grunnlån til oppføring"*. Husbanken, 2016.

Husbanken, 2016b: *Veileder for Husbankens grunnlån*. Husbanken. 2016.

Husbanken, 2016c: *Tildelingsbrev 2016 – Husbanken*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2016.
<http://www.husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier/>

Husbanken, 2016d: *Retningslinjer for grunnlån i Husbanken*. Husbanken. 2016.
<http://nedlasting.husbanken.no/Files/7b9.pdf>

Prop. 1 S 2015-2016: *Prop. 1 S (2015-2016) Proposisjon til Stortinget (forslag til stortingsvedtak). For budsjettåret 2016*. Statsbudsjettet. Det kongelige finansdepartement. 2016.

SINTEF, 2016: *Prosjektilbud – revidert etter forhandlingsmøte. Nye kriterier for Husbankens grunnlån til oppføring*. SINTEF. 2016.

Vedlegg 1

Intervjuer – Bransjeaktører og kommuner

Intervjuguide:

- Hvor stor andel av prosjektene deres er Husbankenfinansiert?
 - o Internt og hos bransjen generelt

- Hvordan vurderer dere kriteriesettene?
 - o Er Husbankens grunnlån attraktivt for dere og bransjen generelt?
 - o Fokuseres det på riktige kriterier?

- Har dere et samarbeid med Husbanken, og hvordan foregår dette?
 - o Husbankens regionkontor sin arbeidsmåte/metodikk
 - o Varighet av samarbeid
 - o Forbedringspotensiale

- Hvordan bygger man generelt i bransjen i regionen når man ikke har finansiering fra Husbanken?
 - o Er det kvalitetsforskjeller?
 - o Mer forskjeller på UU, Miljø/Energi eller begge?

- Hvilke kvaliteter/kriterier velger dere å bygge etter uten Husbanken-finansiering?
 - o UU
 - o Energi/Miljø
 - o Tas Grunnlåns-kriteriene med i andre prosjekter? Hvilke og hvordan?

Vedlegg 2

Intervjuguide – ledere i Husbanken

Informasjon til informanten: Kartlegging bestilt av HB Midt-Norge. Tema for studien er forvaltning av kvalitetskriterier i grunnlån, hva er praksis og hvordan påvirker det måloppnåelsen. Fokus er på alle kvalitetsaspekter dekket av kriteriene for grunnlån til nye boliger, med spesiell vekt på uu.

Dette er et læringsprosjekt der målet er innsikt i arbeidsmetoder ved ulike kontorer, drøfte ulikheter og fellestrekk, og drøfte eventuelle behov for justeringer i låneordningen. Informasjon i rapporten vil ikke kunne spores tilbake til personer, fokus er på praksis ved de ulike kontorene. Personrelatert informasjon håndteres konfidensielt av SINTEF. Som et supplement til intervju av medarbeidere blir det gjennomført samtaler med utvalgte ledere med en litt annen vinkling av spørsmålene.

SINTEF Byggforsk har også fått et annet oppdrag fra Husbanken Midt-Norge om utvikling av nye kriterier for grunnlån til oppføring. De to siste spørsmålene dreier seg om potensielle innspill til dette.

A. Bakgrunnsinformasjon leder

1. Navn:
2. Arbeidssted:
3. Utdanning/yrkesbakgrunn:
4. Arbeidserfaring andre steder enn Husbanken:
5. Stilling i HB (nevnt også tidligere ulike stillinger/steder):
6. Antall år i HB:
7. Eventuell rolle i saksbehandlingen utover formelle vedtak av tilsagn/avslag:

B. Bakgrunnsinformasjon regionkontor

1. Hvordan er saksbehandling av grunnlån for nye boliger og arbeid med kvalitetskriterier organisert?
 - Antall medarbeidere, yrkesbakgrunn/fagkompetanse
 - Sitter disse i samme eller flere seksjoner/faggrupper/team?
 - Hvordan fordeler dere oppgavene?
 - Er det hovedsakelig én saksbehandler gjennom hele prosessen eller flere faser med ulike ansvarlige/involverte medarbeidere?

C. Regionkontorets mål og arbeidsmetoder

2. Har regionkontoret satt seg spesifikke mål for arbeidet med grunnlån for nye boliger?
3. Har regionkontoret utarbeidet en strategi for å oppnå disse mål (egne og generelle)?
4. Hvordan jobber dere for å oppnå god måloppnåelse?
(Stille åpent spørsmål først, så eventuelt spørre videre etter følgende eksempler:)
 - Forhåndskonferanser og jevnlig kontakt med kommuner og bransje vedr. aktuelle prosjekter
 - Tydelig kommunikasjon og bruk av fastsatte kriterier i ordningen
 - Skjønnsutøvelse i vurdering av kriteriene

- Dialogen med søkere per e-post, telefon, møter og konferanser
 - Ressurser ved kontoret avsatt til dette arbeidet vurdert i forhold til saksmengde
 - Aktiv bruk av / henvisning til veiledere, håndbøker e.l.
 - Eventuelt andre arbeidsmåter som regionkontoret bruker
5. Hvordan brukes kolleger på kontoret systematisk som ressurs?
- I hvilken grad tror du det påvirker kvalitet og effektivitet?
6. Hvordan arbeider regionkontoret for å tilby en omforent praksis?
(Forutsigbarhet og likebehandling for bransjen er bakgrunnen her)
- På hvilken måte jobber kontoret med forbedrede prosedyrer og verktøybruk?
 - Jobbes det også med erfaringsutveksling, felles rutiner osv. på tvers av ulike regionkontorer?
 - Hvordan er samarbeid med fagansvarlige kontor (uu, energi/miljø/grunnlån)?
7. Er det forskjeller i arbeidsmåten relatert til f.eks.
- De ulike kvalitetsområdene universell utforming og energi og miljø?
 - Ulike deler av bransjen?
 - Ulike boligtyper?
 - Ulike regioner/kommuner innenfor kontorets geografiske ansvar?
8. Er det konkrete årsaker, erfaringer osv. som gjorde at regionkoret valgte den/de spesifikke arbeidsmetoden(e)?
- F.eks. markedssituasjonen i regionen, bransjen, viktige aktører ...
9. Hvordan gjennomfører dere dialogen med eksterne?
- Hva kjennetegner den strategiske dialogen med kommuner, bransjer og andre faste samarbeidsparter?
 - Hvordan gjennomføres dialogen med søkere, hvilke verktøy er hensiktsmessige i hvilke faser av kommunikasjonen og i hvilken grad tilrettelegges kommunikasjonen i forhold til bruker?
 - Kommer noen utbyggere på møte på kontoret?
10. Ekstern kommunikasjon ellers: I hvilken grad har kontoret utarbeidet felles standarder, og i hvilken grad er det opp til den enkelte?

D. Regionkontorets ressursbruk og måloppnåelse

11. Hvordan er ressursene fordelt på ulike hovedoppgaver og arbeidsmåter?
- Er det relativt statisk eller avhenger mye av eksterne faktorer?
12. Hvordan avgjøres fordelingen? Er den knyttet opp mot konkrete mål og måleindikatorer?
- I hvilken grad er ansatte involvert i vurderingene?
13. Kan du si noe generelt om måloppnåelsen i regionkontorets geografiske område?
(Kan være tendenser, konkrete enkeltprosjekter, aktører, nederlag ..., men her gjelder det også å analysere Husbankens statistikk)
- I hvilken grad har den geografiske tilknyttingen som hvert kontor har til sin region, noe å si for måloppnåelse?
 - Kan du nevne et eksempel dere på regionkontoret er stolt av?

E. Videreutvikling av kriterier for grunnlånet

14. Ut fra din erfaring og markeds-/bransjekunnskap: På hvilken måte / i hvilken retning burde / kunne kriteriene for grunnlånet videreutvikles?
- I lys av skjerpete krav i TEK15 og kommende TEK20: Enda mer avanserte krav for grunnlån eller krav på andre områder / andre aspekter innenfor dagens kvalitetsområder?

- Eventuelle kriterier relatert til andre kvalitetsområder?
15. Har du noen mening om eventuelle nye kriteriesett på følgende to områder (tenk også på effektiv saksbehandling):
- i. Redusert ressursbruk/miljøbelastning, godt inneklime gjennom innovasjon i bygningskonstruksjon og byggemetoder?
 - Eksempler: energibruk/miljøbelastning over hele livsløpet; spesifikke kriterier for materialbruk eller byggemetoder
 - ii. Boligstandard eller bygningskvaliteter som bidrar til helse, miljø og gode levekår?
 - Eksempler: kriterier knyttet til utforming av boligområder, boligtyper, planløsninger

F. Huskestikkord for intervjuerne (etter samtalen)

- a. Dele ut / ettersende selvrapporteringsskjema hvor relevant.*
- b. Spørre etter relevante kontakter i bransjen (utbyggere) og kommuner i regionen.*
- c. Spørre etter regional HB-statistikk (hvis vi ikke har fått det fra Midt-Norge; spørsmålet rettes*

Intervjuguide – medarbeidere i Husbanken

Informasjon til informanten: Kartlegging bestilt av HB Midt-Norge. Tema for studien er forvaltning av kvalitetskriterier i grunnlån, hva er praksis og hvordan påvirker det måloppnåelsen. Fokus er på alle kvalitetsaspekter dekket av kriteriene for grunnlån til nye boliger, med spesiell vekt på uu.

Dette er et læringsprosjekt der målet er innsikt i arbeidsmetoder ved ulike kontorer, drøfte ulikheter og fellestrekk, og drøfte eventuelle behov for justeringer i låneordningen. Informasjon i rapporten vil ikke kunne spores tilbake til personer, fokus er på praksis ved de ulike kontorene. Personrelatert informasjon håndteres konfidensielt av SINTEF. Som et supplement til intervju av medarbeidere blir det gjennomført samtaler med utvalgte ledere med en litt annen vinkling av spørsmålene.

SINTEF Byggforsk har også fått et annet oppdrag fra Husbanken Midt-Norge om utvikling av nye kriterier for grunnlån til oppføring. De to siste spørsmålene dreier seg om potensielle innspill til dette.

A. Bakgrunnsinformasjon

1. Navn:
2. Arbeidssted:
3. Utdanning/yrkesbakgrunn:
4. Arbeidserfaring andre steder enn Husbanken:
5. Stilling i HB (nevnt også tidligere ulike stillinger/steder):
6. Antall år i HB:

B. Individuelt arbeid: Egen rolle og prosess i forvaltning av grunnlån

1. Hva er din rolle i saksbehandlingen knyttet til grunnlån for nye boliger?
2. Kan du beskrive en ”typisk” søknadshåndtering, slik den arter seg for deg?
 - Kan du gi et anslag på hvor mye tid du bruker på et søknad/prosjekt? (Det bør være relatert til spesifisert prosjektstørrelse/boligtype/kvalitet osv., gjerne bruk et konkret prosjekt som case)
 - Er det en mal/standard for dette på kontoret? Blir du målt på dette – hvordan?
 - Hvilke verktøy (kriteriesett, sjekklister, prosedyrer etc) er viktig for deg i vurdering av søknaden - hvordan bruker du de?
3. Hvordan bruker du IKT i saksbehandlingen?
 - Har dere gode systemer som understøtter vurderingsprosessene.
 - Hva kan forbedres? Hvilke begrensninger / muligheter ser du?
4. Hva legger du mest vekt på i vurderingen av søknaden?
 - Hvordan vurderer du søknader ut fra kriteriet om UU? Er det etablert en fast prosedyre for dette? I hvilken grad inngår utøvelse av skjønn i prosessen?
 - Hvordan vektlegges UU i forhold til andre kvalitetskriterier, som energi- og miljøkvaliteter?
5. Hvordan har arbeidet med UU endret seg over de siste årene?

C. Samarbeid (internt og med eksterne)

6. Hvordan samarbeider du med andre på kontoret i konkrete søknadsløp?
 - Hvem samarbeider? (Skjer det på eget initiativ eller er det forventet?)

- Skiller det seg ut tema med større grad av samarbeid?
 - Hvor mye samarbeid vs individuell søknadsbehandling?
 - Gjøres vurderingen av flere sammen, som team?
 - Eller kjennetegnes prosessen av flere faser, der ulike eksperter og beslutningsnivå er involvert til ulike tider?
7. I hvilken grad tror du samarbeidet påvirker kvalitet og effektivitet?
8. Hvordan samarbeider du med fagansvarlige kontor (UU, grunnlån, energi/miljø)?
9. Hvordan foregår dialogen med kunden?
- I tidligfase, underveis i prosessen? hvor tett er dialogen – hvor mye råd og veiledning gir du? (ser en på tegninger/energiberegninger om det blir spurt om?)
 - Hvilke verktøy er hensiktsmessige i hvilke faser av kommunikasjonen og i hvilken grad tilrettelegges kommunikasjonen i forhold til bruker?
 - Hvilke kriterier og kompetanseområder står i fokus?
 - Hvilke erfaringer har du med møter med kunden i forkant? (læring, videre samarbeid etc.)
10. Inkluderer prosessen andre eksterne, ut over kunde? I så fall, hvem og hvordan?
- a. Er det forskjeller i arbeidsmåten relatert til f.eks. bransjer, boligtyper, ulike kvalitetsområder?
 - b. I hvilken grad har geografisk nærhet noe å si for saksbehandlingen?

D. Kontinuerlig forbedring og læring

11. Hvordan jobber dere med erfaringsdeling og kunnskapsutvikling ved deres kontor? Hvordan lærer dere av hverandre (verktøybruk, vurdering av vanskelige saker, kundedialog etc)
12. Har dere egne rutiner, fora, tiltak som er dedikert til dette? Er det aktiviteter som er spesielt rettet inn mot grunnlån / UU? Er disse gode nok, tydelige nok?
13. Byr den regionale situasjonen rundt kontoret på bestemte muligheter og/eller begrensninger når det gjelder læring og kompetanseutvikling?
14. Hvordan jobber Husbanken med tjenesteutvikling generelt - hvordan kan en legge til rette for økt læring mellom ulike region-kontor?
15. Er det andre ting som kan gjøres for å utvikle en mer forutsigbar og omforent praksis (i regionkontorets ansvarsområde og hele Husbanken), og derigjennom øke bokvaliteten, spesielt med hensyn til universell utforming og energi- og miljøkvaliteter?

E. Videreutvikling av kriterier for grunnlånet

16. Ut fra din erfaring og markeds-/bransjekunnskap: På hvilken måte / i hvilken retning burde / kunne kriteriene for grunnlånet videreutvikles?
- I lys av skjerpete krav i TEK15 og kommende TEK20: Enda mer avanserte krav for grunnlån eller krav på andre områder / andre aspekter innenfor dagens kvalitetsområder?
 - Eventuelle kriterier relatert til andre kvalitetsområder?
17. Har du noen mening om eventuelle nye kriteriesett på følgende to områder (tenk også på effektiv saksbehandling):
- i. Redusert ressursbruk/miljøbelastning, godt innklima gjennom innovasjon i bygningskonstruksjon og byggemetoder?
 - Eksempler: energibruk/miljøbelastning over hele livsløpet; spesifikke kriterier for materialbruk eller byggemetoder
 - ii. Boligstandard eller bygningskvaliteter som bidrar til helse, miljø og gode levekår?

- Eksempler: kriterier knyttet til utforming av boligområder, boligtyper, planløsninger

F. Huskestikkord for intervjuerne (etter samtalen)

- a. Dele ut / ettersende selvrapporteringsskjema.*
- b. Spørre etter relevante kontakter i bransjen (utbyggere) og kommuner i regionen.*
- c. Spørre etter regional HB-statistikk (hvis vi ikke har fått det fra Midt-Norge; spørsmålet rettes eventuelt bare til lederen).*



Teknologi for et bedre samfunn

www.sintef.no