

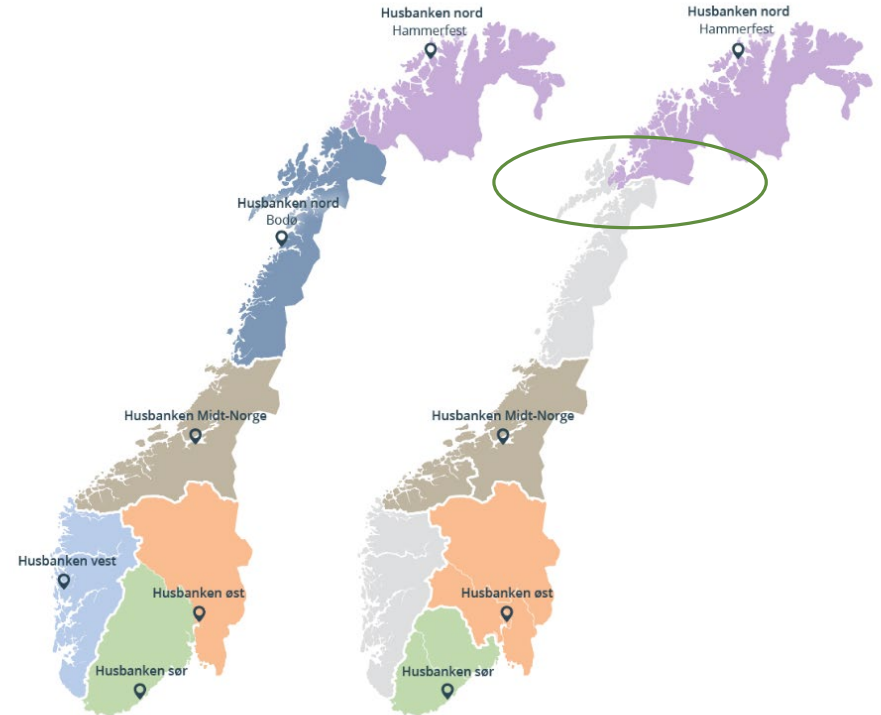
Husbankens økonomiske virkemidler for boligutvikling.

Vegard Dybvik

Husbanken Hammerfest

OM HUSBANKEN

- Ca. 300 ansatte fordelt på ni nasjonale kontor og fire regionskontor
- Hovedkontor i Drammen
- Har 158 mrd. kroner i utestående utlånsportefølje
- Disponerer 21 mrd. kroner i 2022



«BOLIGKARRIERE»

«Husbankens samfunnsoppdrag er å førebygge at folk blir vanskelegstilte på bustadmarknaden, og bidra til at vanskelegstilte kan skaffe seg og behalde ein eigna bustad.»



Bor hjemme Hybel/studenbolig Kjøper egen bolig Flytter i leilighet Sykehjem/omsorgsbolig
Bostøtte Finansiert av HB Startlån/lån fra HB Tilvisning/tildeling Investeringstilskudd

Vi kan alle bli vanskeligstilt på boligmarkedet

- Sykdom –fysisk eller psykisk
- Samlivsbrudd
- Banken sier nei/geografi
- Alder
- Avhengigheter
- Osv....



Husbankens økonomiske virkemidler for boligutvikling:

- Bostøtte
- Startlån
- Lån til boligkvalitet
- Lån til studentboliger
- Lån til utleieboliger
- Investeringsstilskudd
- Tilskudd utleieboliger
- Tilstandsvurdering
- Boligososiale tiltak



Husbanken

75 år

Renter

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	1,677	1,893	2,021	2,315	0,728
Kvartalsvis	1,679	1,896	2,025	2,320	0,728
Halvårlig	1,683	1,901	2,030	2,326	0,729

* Ny flytende rente fra 1. mars 2022 er 0,896%, 0,897% og 0,898%.

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

Bistå vanskelig-
stilte med å kjøpe
bolig

Bistå personer til
å bli boende i eid
eller leid bolig

Tilpasse
eksisterende
boliger og bygge
tilgjengelige
boliger

Bygging og
utbedring av
sykehjem,
omsorgsboliger og
dagaktivitetscenter

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger
(gis til utbygger)

Bostøtte

Startlån
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Lån til oppgradering
Lån til boligkvalitet
Tilskudd til heis

Investeringsstilskudd
Bostøtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggingsavtaler
Opprette BRL

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal bostøtte

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølging
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Tjenester
Øk. Sosialhjelp
Tilskudd til etabl.
Tilskudd til tilpass.

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning
Tilskudd til tilpass.
Tilskudd til prosj.
og utredning

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

STARTLÅN

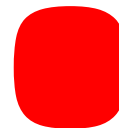
Hvem kan få startlån

Hovedregler:

- Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner
- Tildeles etter en behovsprøving
- Har langvarige problemer med å finansiere eid bolig
- Må vise til at de har benyttet muligheten til sparing

Unntak fra varighet og sparing når:

- **Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer**
- **Startlån er avgjørende for å kunne beholde bolig**
- **Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold**
- **Startlånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger**



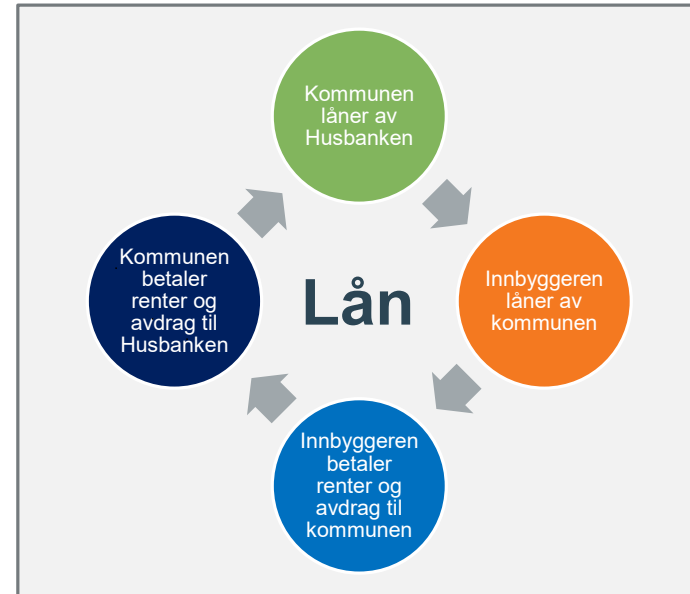
Startlån kan brukes til å oppnå distriktspolitiske mål

- § 5-4, 2. ledd c)
Kommunen kan fravike vanlige krav hvis kjøp av bolig er den eneste løsningen for å
 - opprettholde et arbeidsforhold
 - sikre tilgang til nødvendig arbeidskraft i kommunen
- § 5-4, 2. ledd d)
Kommunen kan også fravike vanlige krav for beboere i kommunale boliger for å få bedre utnyttelse av den kommunale boligmassen



Startlån er «gratis» for kommunen – formidlingslån som ikke belaster kommunekassen

- Låntakernes innbetalinger dekker kommunens renter og avdrag til Husbanken
- Kommunen kan legge på renten 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader
- Kommunene må gjøre en skikkelig risikovurdering i behandlingen av den enkelte søknad
- Lave tap/tapsdeling – tap kan reduseres med aktiv oppfølging

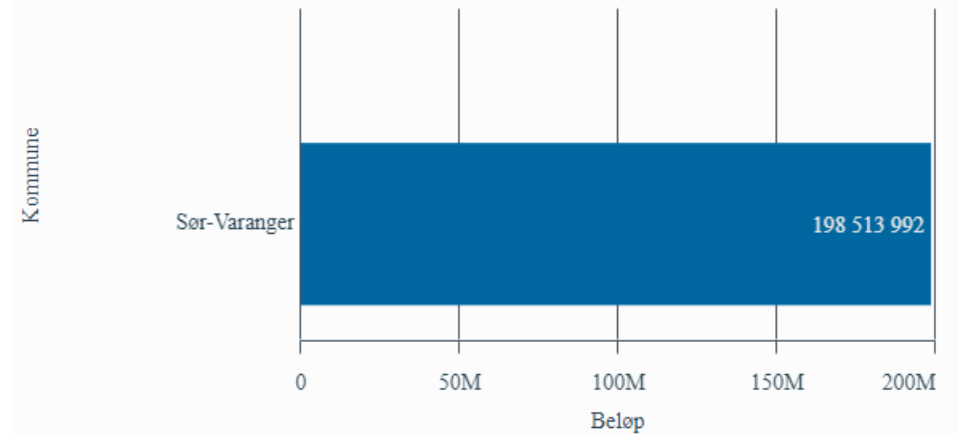


Kommunekassen

Startlån kan brukes til å

- kjøpe bolig
- refinansiere lån med pant i egen bolig
- kjøpe ut ektefelle
- tilpasse eller utbedre bolig

Beløp utbetaling NOT 2010, 2011, 2008, 2009



Bruke faktiske utgifter som mål

Hvilke husleie betaler/må husstanden
betale dersom alternativet er å leie?

Hvor stort lån kan leien betjene etter
fradrag for felleskostnader?

Eksempel (neste side):

En familie betaler i dag en leie på
12 000,- per måned



Potensialet i startlånordningen

Dagens husleie = disponibelt til lån og andre faste boutgifter

Kalkulasjonsrente og 30 års nedbetaling

Disponibelt	12 000
Felleskostnad	- 4 000
Disponibelt til lån	8 000
Kalkulasjonsrente	6,250 %
Nedbetalingstid	30 år
Mulig lån	1 286 814

Fastrente (10 år) og 30 års nedbetaling

Disponibelt	12 000
Felleskostnad	- 4 000
Disponibelt til lån	8 000
Kalkulasjonsrente	1,371 %
Nedbetalingstid	30 år
Mulig lån	2 348 237

Fastrente (10 år) og 50 års nedbetaling

Disponibelt	12 000
Felleskostnad	- 4 000
Disponibelt til lån	8 000
Kalkulasjonsrente	2,487 %
Nedbetalingstid	50 år
Mulig lån	3 457 751

Ved fast rente og 50 års nedbetalingstid:

Skattefradraget for rentekostnad første måned:

1 200,-

Avdrag første måned

4 050,-

Fordel eie vs leie

5 250,-

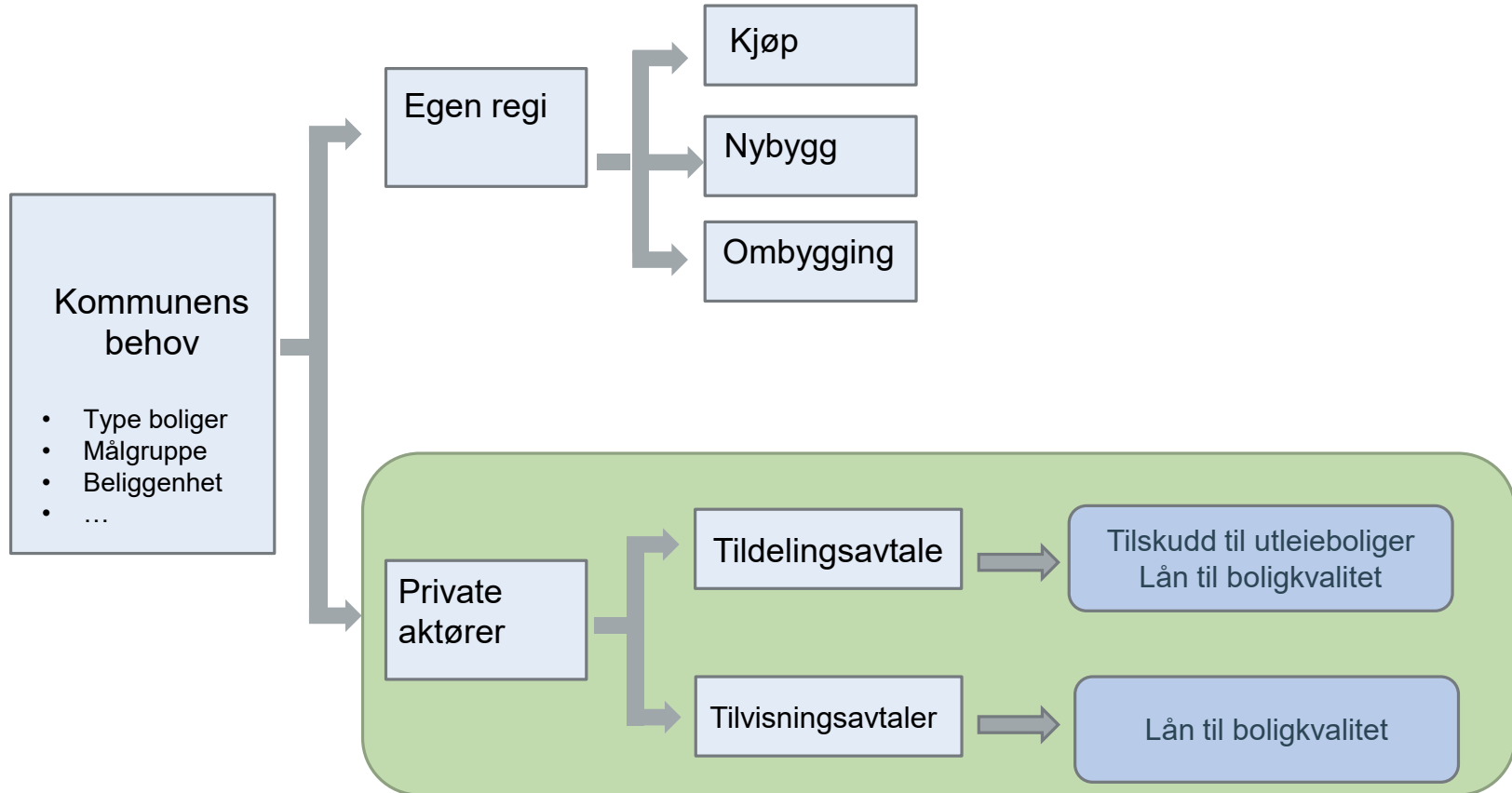
Hva er forskjellen på startlån fra kommunen og lån fra Husbanken til privatpersoner.

- Lån fra Husbanken omfatter lån til boligkvalitet. Det stilles ikke krav til pantesikkerhet.
- Krav ut over tek 17

- Startlån fra kommunen gjelder de som ikke får boliglån i vanlig bank og ikke har mulighet til å spare opp egenkapital. Krav om pantesikkerhet

Lån til Boligkvalitet

Samarbeid med private – en av flere muligheter





SJØSIDEN ETAPPE 1 ER NÅ UTSOLGT

Lån til boligkvalitet →

Bygge eller oppgradere boliger med høy kvalitet.

Lån og tilskudd til utleieboliger →

Bygge eller kjøpe boliger for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilskudd til heis →

Til prosjektering, kostnadsoverslag og installering av heis.

Lån og tilskudd til studentboliger →

For studentsamskipnader og studentboligstiftelser.

Tilskudd til boligsosiale tiltak →

Til kunnskapsutvikling, innovasjon og nytenkning om boligsosialt arbeid og boligsosial politikk.

Tilskudd til tilstandsvurdering →

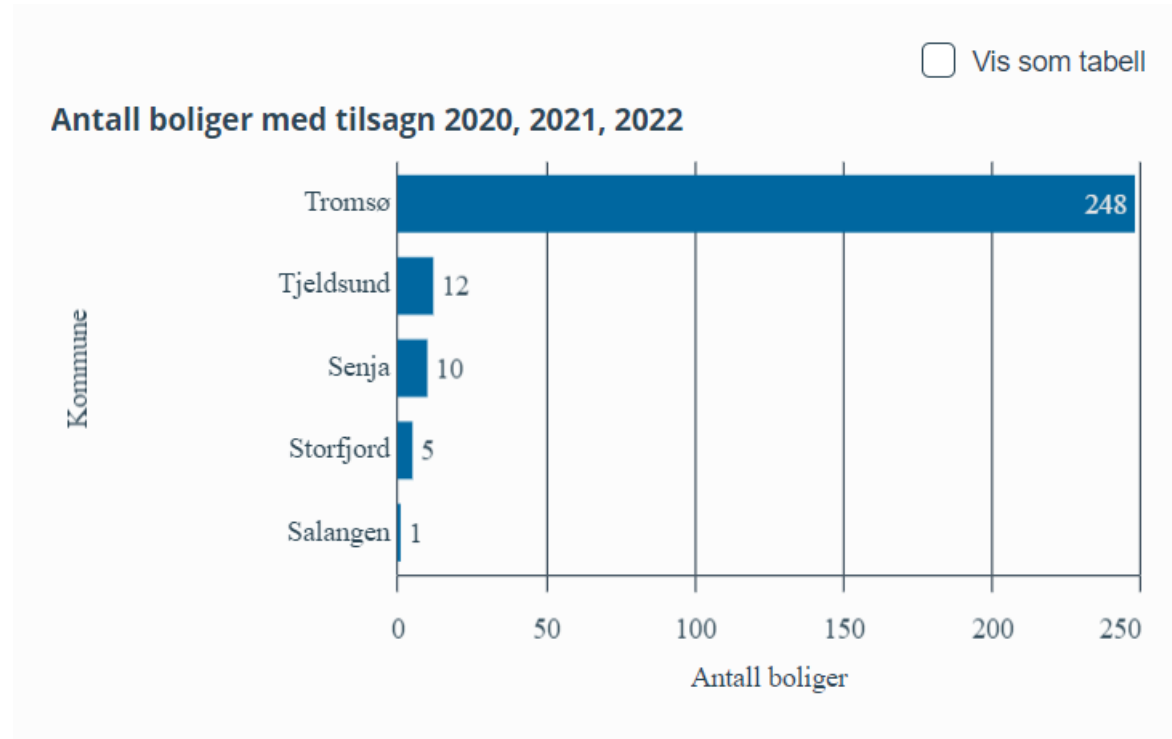
For borettslag, sameier og andre som vurderer behov for vedlikehold og oppgradering.

Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller →

for et større mangfold av botilbud og gode

Stipend til masteroppgaver →

Til masterstudenter som skriver om tema knyttet til bolig og boligsosialt arbeid.



Hvordan ta en mer aktiv
rolle i boligpolitikken?

**Hvordan gjør andre
kommuner det?**

Hvilken rolle skal kommunen ha i boligpolitikken?



- Vi kan ikke presse frem boligbygging i hager

■ Disse skolene får ikke plass til alle elevene (-)



Om noen når vil 10 prosent av Norges befolkning være over 80 år. Dagens politikk for eldre kan oppsummeres i mantraet «Elsjeme så lenge det går». Men skal enda mange flere eldre kunne bo hjemme, er det også behov for flere boliger som er tilrettelagte for eldre. (Illustrasjonsfoto: Kåre Viemose/ Scanpix)

Våger kommunene å drive boligpolitikk?

I etterkrigsårene var nye boliger viktig for norske kommuner. De siste 25 årene er boligbyggingen nesten kun blitt overlatt til markedskreftene. Det merker både unge og eldre.



Bård Amundsen
journalist



12.3.2017 04:00

Rundt 1990 skjedde det noe dramatisk med norsk kommunal boligpolitikk.

Den opphørte.

Fra å være aktive tilretteleggere av boligbygging for ungdom og andre grupper som behavde tak over hodet, ble kommunene passive tilskuerer til privat utbygging.

- Siden 1990 har vi i stor grad hatt en markedsstyrt boligproduksjon i Norge.

Konstatert: Jørund Semvold, historiker med boligpolitikk som spesialitet.

Les kommunal boligpolitikk?

ANVEND

SE OGSÅ



Skolebehovsplanen:

Sju rekkehus stoppet, fordi skolen er sprengt



Hva skal komme først? Skole eller boliger? +

Sjekk om din skolekrets er eller blir overfylt +



Virkemidler for å påvirke boligpolitikken?

- Eiendoms-/tomtepolitikk og grunnnerverv
- Plan- og reguleringsmyndighet og utbyggingsavtaler
- Dialog med private utbyggere
- Aktiv bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger.
- Kommunens virkemidler (eks. flere tilskuddordninger overført fra Husbanken og bruk av tildelings- og tilvisningsavtaler i samarbeid med private utbyggere)



Strategisk tomtekjøp

Kommunen har mange roller i en utbyggingsprosess, både lovpålagte roller som forvaltningsmyndighet og som regulator for arealbruken. I tillegg kan kommunen føre en aktiv tomtepolitikk ved å kjøpe, utvikle og selge tomter og eiendommer med sikte på boligbygging.

Strategisk tomtekjøp

Strategisk tomtekjøp er et virkemiddel hvor en kommune kjøper, utvikler eller selger seg tomter og eiendommer for å oppnå boligpolitiske mål. Det kan for eksempel brukes i kommuner der det er boligmangel, høye boligpriser eller der kommunen ikke har de boligene innbyggerne trenger.

I større utbyggingsprosjekter har kommunen ulike roller, fra å være en forvaltningsmyndighet, til en aktør som regulerer arealbruken på vegne av innbyggerne og de folkevalgte. Beslutningene blir i prinsippet tatt av kommunestyrene gjennom arealplanene. I mange tilfeller er beslutningene ulikt representert i den politiske beslutningsprosessen.

Kommunens rolle i areal og reguleringsplanlegging

Formelt er det kommunen som bestemmer hvilke areal som kan brukes til hvilke formål, boliger og utstrekningen av storbyområdet.

Sandnesmodellen

En modell for utbygging av den gode by Sandnes



Proessen

1 Sandnes tomteselskap utvikler tomter til boligformål i Sandnes-regionen.

2A Sandnes tomteselskap arrangerer prosjektkonkurranser for å fremskaffe rimelige boliger i Sandnes kommune.

3A Sandnes tomteselskap fremmer utbyggerens prosjekter gjennom konseptet Mitt i Sandnes.

Eks. Bærum kommune som strategisk eiendomsaktør

- **DET GODE NABOLAG:** Utbyggingsprosjekt med 70 boliger.
- Ulike beboer- og aldersgrupper i et godt bomiljø
- Samarbeid mellom kommunen som eier tomten, privat utbygger og Husbanken.
- **Mål for kommunen:** Sikre omsorgsboliger for kommunen, rimelige boliger til førstegangsetablerere og vanskeligstilte barnefamilier (startlån).
- **Prosjektkonkurransen** som ivaretar kommunens krav og ønsker

Eks. Hordasmibakken – offentlig privat samarbeid med boligsosial profil (tidligere Lindås kommune, nå Alver kommune)

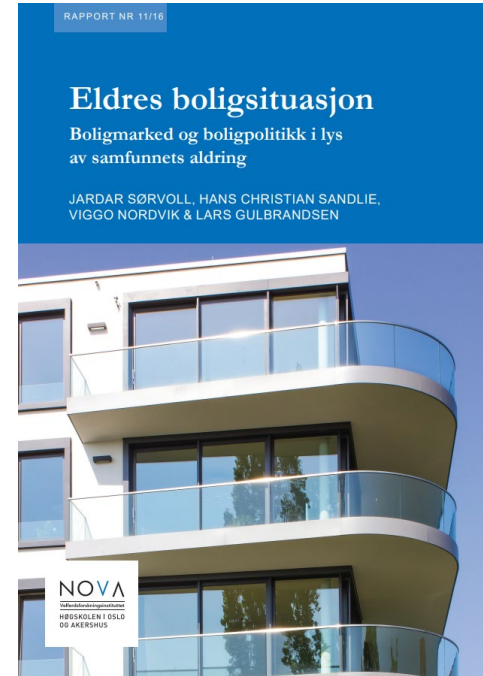
Mål med prosjektet:

- 1) *Få unge barnefamilier i etableringsfasen inn i eid bolig.*
 - 2) *Sikre gode boligkvaliteter i et godt bomiljø.*
 - 3) *Etablere et godt eksempel på offentlig privat samarbeid*
 - 4) *Målrettet bruk av startlån*
- Boligkonsept etablert av Lindås tomteselskap og Lindås kommune i tett samarbeid med utbygger og boligutvikler.
 - **Tomt solgt med betingelser:** Oppføring av 20 boligenheter for målgruppen unge i etableringsfasen.
 - **Kravspesifikasjon:** Lindås kommune peker ut 14 av 20 kjøpere.

Dialog

Kommunene kan ikke tvinge private aktører til å realisere målsettingene i areal- og reguleringsplanene.

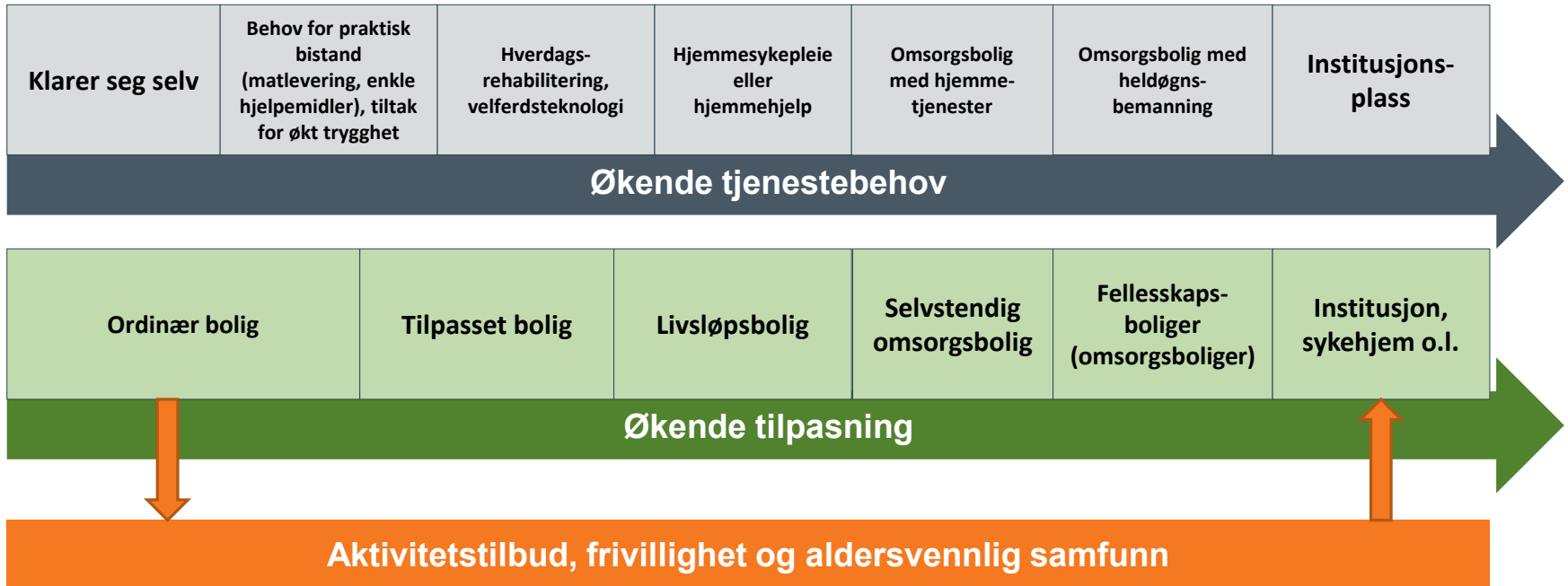
«Selv om mange av de største kommunene har utbyggingsplaner med tallfestede målsettinger er det ikke politikerne som bestemmer om spadene blir stukket i jorda»



investeringstilskudd

Tilskuddssatser i 2022 (i 1000-kroner)	Pressområde	Andre kommuner	anken
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 141	3 621	
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjon med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 278	1 992	
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad)	1 863	1 629	
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	3 933	3 440	
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjoner uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 164	1 892	
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad)	1 770	1 548	
Lokaler for dagaktivitetstilbud	55 pst. av anleggskostnad		
Fellesareal, velferdsteknologi og heving av teknisk standard i eksisterende bygg	55 pst. av anleggskostnad		

Egnet tilbud til rett tid



Driftskostnad i hjemmetjenester per bruker



Driftskostnad per sykehjemsplass



Byggekostnad per sykehjemsplass



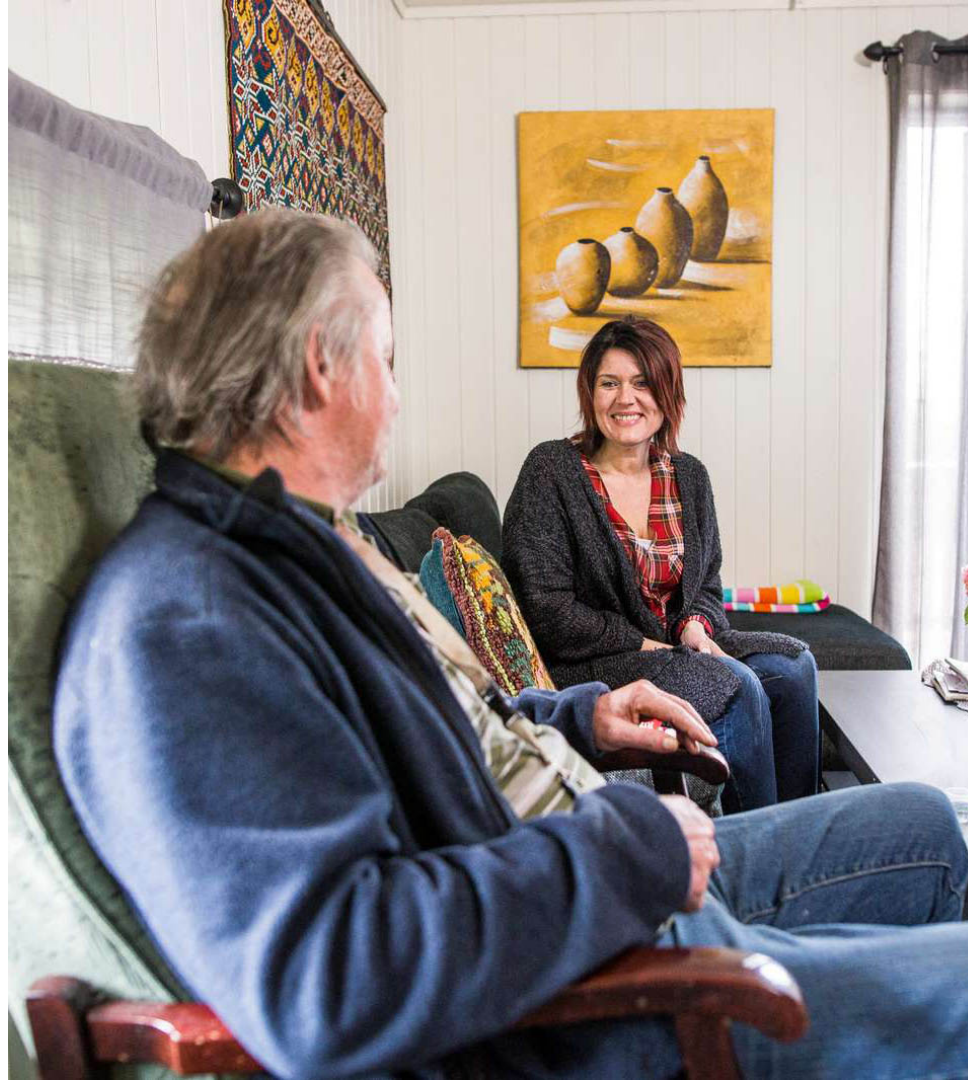
Eldre som tar
ansvar for eget liv
og bolig

Prosess i kommunen

1. kartlegging og analyse
2. planlegge – velge strategi
3. forankre i planarbeidet
4. tiltak

Flere eldre vil bo hjemme og motta helsetjenester der

- eksisterende boligmasse må tilpasset den enkeltes funksjonsnivå
- Husbanken prioriterer tiltak som bidrar til at folk kan bo hjemme lenger for å avlaste omsorgssektoren



Borettslagsmodellen



- ✓ Kommunene bygger boligene
- ✓ Kommunen får investeringstilskudd og MVA kompensasjon
- ✓ Bygg omgjøres til Borettslag
- ✓ Kommunen selger med Startlån

Husbanken står på tilbudssiden

Husbanken bistår dere i arbeidet mot at alle skal bo godt og trygt i Sør-Varanger

Vegard.Dybvik@husbanken.no