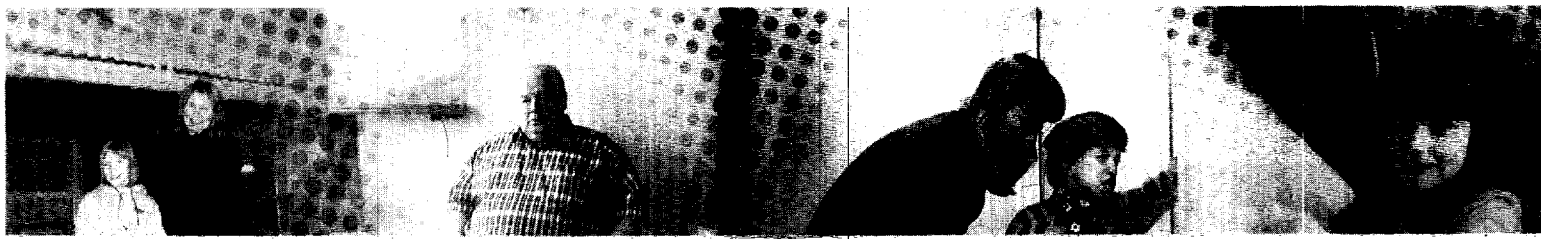


Husbankens årsrapport 2000



Husbankens visjon og overordna mål

Alle skal kunne disponere ein god bustad i eit godt bumiljø

Hovudmål

- God bustaddekning og ein bustad- og byggjemarknad som fungerer godt
- God bustadfordeling
- Butryggleik
- Ei funksjonell og rettferdig organisering av eige- og leigeforhold

Husbanken 1946–2000

Den Norske Stats Husbank vart grunnlagd i 1946 med sosial bustadbygging og atterreisning etter krigen som hovudformål. Banken har sidan vore breitt inne på bustadmarknaden, og i 1999 vart bustad nr. 1 million finansiert med oppføringslån.

Finansieringsordningar har kome til, vorte endra, og somme har forsvunne. Dei mest kjende låna, i tillegg til oppføringslån, er utbetningslån (1969), lån til barnehagar, etableringslån (1972) og kjøpslån (1977).

Husbanken administrerer òg ei rad tilskotsordningar. Bustøtta er den viktigaste, og den skaper butryggleik for over 100 000 husstandar.

Andre tilskot er utbetningstilskot på sosialt grunnlag, no tilskot til tilpassing (1977), tilskot til byfornyng (1981) og bustadtilskot til etablering og utleige (1982). Dei nyaste tilskotsordningane er oppstartingstilskot og kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar (1994 og 1998) og kvalitetstilskot (1996).

Husbanken har store oppgåver når det gjeld rettleiing, utviklings- og informasjonsverksemd. Dette blir brukt saman med dei økonomiske verkemidla for å nå dei bustadpolitiske måla. Banken har òg ansvaret for det statlege arbeidet med god byggeskikk.

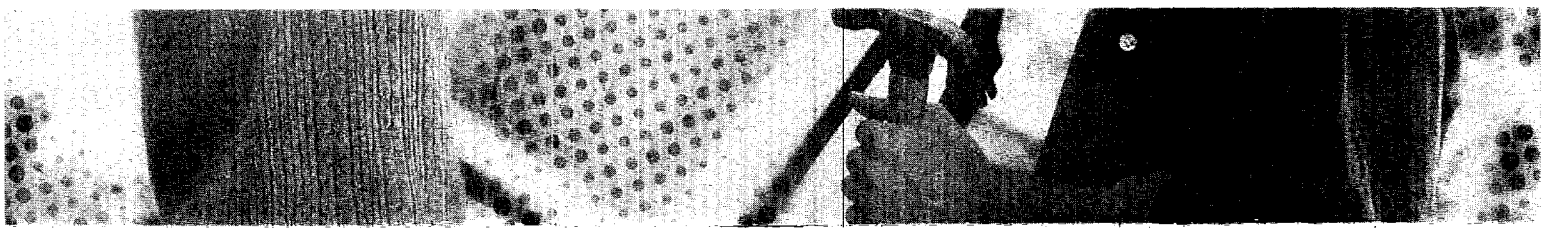
Bustadsektoren har utvikla seg til å verte stadig mindre regulert og meir marknadsorientert. Husbanken har likevel ei viktig oppgåve i å bidra til ei samfunnsutvikling utover det ein oppnår gjennom reine marknadsløysinger.

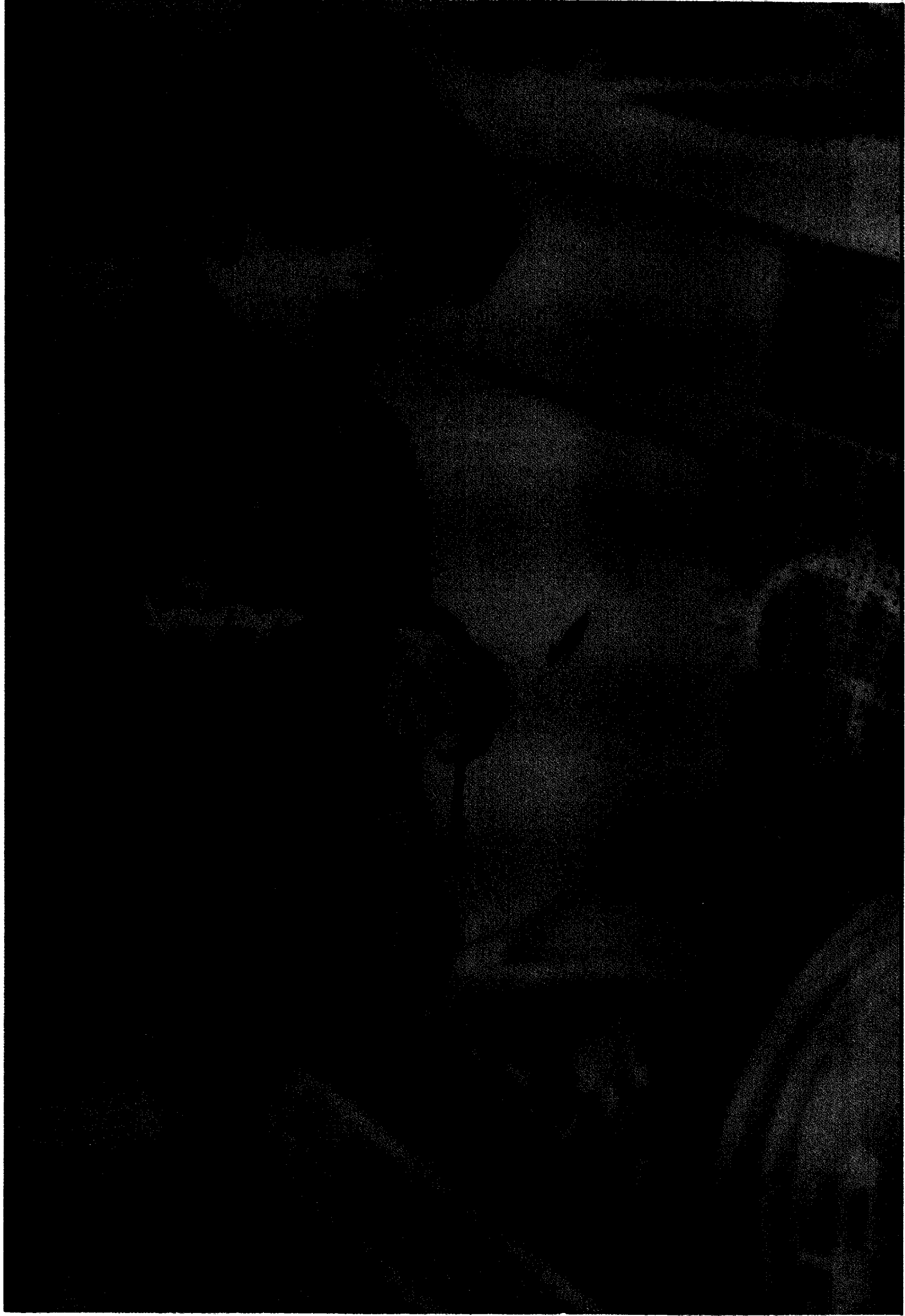
Husbanken har peikt ut følgjande hovudutfordringer for arbeidet i dei neste fem åra:

- Gjere det lettare å etablere seg for ungdom og vanskelegstilte grupper
- Bidra til å redusere regionale ubalansar i bustadmarknaden
- Oppnå betre utnytting av eksisterande bustadmasse
- Bidra til å auke berekraftig bustadbygging, utbetring og bygningsmiljø.

Innhald

- 3 Årsmelding og rekneskap**
 - 3 Årsmelding frå hovudstyret
 - 10 Rekneskap
- 19 Ein lettare kvardag for Linn (12) (artikkel)
- 20 Mål og verkemiddel**
 - 21 Rammevilkår for Husbanken 1996 til 2000
 - 22 Tilsegnfullmakter og aktivitetsnivå
- 25 – Har det som plomma i egget? (artikkel)
- 26 God bustaddekning og ein godtfungerande bustad- og byggemarknad**
 - 27 Oppføringslån til nye bustader
 - 28 Tilskot og lån til omsorgsbustader og sjukeheimar
- 31 Fekk kjøpe drømmehuset (artikkel)
- 32 God bustadfordeling**
 - 33 Finansiering av bustader til vanskelegstilte
 - 33 Bustadtilskot til etablering
 - 34 Etableringslån
 - 34 Kjøpslån
- 37 – No trivst vi på Romsås (artikkel)
- 38 Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø**
 - 39 Lånetillegg til oppføringslån
 - 39 Utbetingslån
 - 40 Tilskot til bustadkvalitet
 - 40 Tilskot til tilpassing av bustad
 - 41 Tilskot til byfornyng
 - 41 Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk
 - 43 God byggjeskikk
- 45 Mindre stigmatiserande å søkje bustøtte (artikkel)
- 46 Butryggleik**
 - 47 Bustøtte
 - 49 Lånevilkåra
 - 49 Økonomisk rådgiving
 - 49 Gjeldsforsikring
- 51 Husbankens låneforvaltning og administrasjon**
 - 52 Låneforvaltning
 - 55 Administrasjon og organisering
 - 58 Organisasjon
 - 59 Styret og geografisk inndeling





Årsmelding frå hovudstyret

Husbankfinansiering gir auka bustadkvalitet og nøgde kundar

Bustadpolitikken fekk i 2000 ein meir framskoten plass på den politiske dagsordenen enn på lenge. Særleg vart søkjelyset sett på bustadsituasjonen for ungdom og andre vanskelegstilte og på bustad-produksjonen i pressområda.

Den nye regjeringa sette bustadpolitikken i fokus gjennom programmet «Ein solidarisk bustadpolitikk». Her vart det varsla ei rad tiltak for å gjere det lettare for vanskelegstilte å skaffe seg bustad.

Både regjeringa og Stortinget har ved inngangen til det nye århundret stadfesta den sentrale rolla Husbanken har for å gjennomføre den statlege bustadpolitikken. Ei viktig brikke i rammevilkåra for Husbanken fall på plass då EFTAs overvakingsorgan ESA i sitt endelege vedtak av 28.06.00 fastslo at låneverksemnda til Husbanken ikkje strir mot gjeldande føresegner i Det europeiske økonomiske samarbeidsområdet, EØS.

På bakgrunn av dette står Husbanken godt rusta til å ta seg av viktige bustadpolitiske oppgåver i tida framover.

Bustadsektoren er i større grad enn tidlegare styrt av marknadskreftene. Det er ei oppgåve for Husbanken å korrigere marknaden slik at viktige bustadpolitiske mål som ikkje marknaden tek seg av, kan bli nådde. Denne oppgåva stiller stadig større krav til banken og til utvikling av dei verkemidla banken har til rådvelde. Då Stortinget auka budsjetttramma monaleg i 2000, gav det Husbanken betre armslag til å løyse dei bustadpolitiske oppgåvene sine slik styresmaktene hadde føreset.

Det var stor interesse for dei ulike låne- og tilskotsordningane frå Husbanken og for rådgivingstenesta. Utnyttinga av rammene for lån og tilskot var òg god. I sum er det viktige føresetnader for god måloppnåing.

Utlånsramma, som auka med 2 mrd. kroner til 11 mrd. kroner i 2000, vart nytta fullt ut. Dei samla tilskotsmidlane utgjorde nær 2,7 mrd. kroner. Også dei vart brukte, med

unnatak av om lag 50 mill. kroner til kompensasjon for renter og avdrag på lån til omsorgsbustader og sjukeheimar. Denne summen vil bli nytta i seinare år. I tillegg kjem bustøtta, der det siste året vart utbetalt vel 1,6 mrd. kroner til noko over 106 000 hushald.

Hovudstyret ser den gode måloppnåinga i 2000 i samanheng med at Husbanken har eit verkemiddelsystem som er stabilt over tid. Det gir kundar og samarbeidspartnarar høve til å gjere seg godt kjende med dei låna og tilskota som Husbanken yter. Det er viktig at kundane kan ha tillit til at dei ordningane banken tilbyr, er robuste mot kortsiktige svingingar i økonomien elles. Dette er spesielt avgjerande for at verkemidla skal ha den effekten ein ønskjer i bustad- og byggjesektoren, der investeringane er langsiktige og plan- og byggeprosessane tek lang tid.

Det er hovudstyret si oppfatning at Husbanken framleis må vere ein pådrivar for å vidareutvikle og forbetre verkemidla i lys av røymsler og evalueringar med sikte på å betre måloppnåinga endå meir. Husbanken må òg vidareutvikle seg som ein endringsdyktig organisasjon som kan meistre nye utfordringar i bustadpolitikken. Ei slik utfordring er bustadbygging i pressområda.

Trass i at låna ikkje lenger er subsidierte, er husbanklåna framleis konkurransedyktige og medverkar til at måla i bustadpolitikken kan nåast. Gjennom långivinga kjem Husbanken i dialog med marknaden og kan dermed få innverknad på kvaliteten og funksjonaliteten i prosjekta tidleg i planprosessen. Dette er viktig for måloppnåinga. Mellom anna har Byggforsk vist i ei evaluering av oppføringslån frå Husbanken (notat 44/2000) at husbankfinansierte bustader har høgare bustadkvalitet enn bustader finansierte på annan måte. Dei som bur i bustadene, er òg i stor grad nøgde med bustadene. Undersøkinga kan likevel ikkje påvise at finansiering gjennom Husbanken verkar kostnadsdempande. Styret vil følgje opp kostnadsutviklinga og banken si rolle i samband med dette.

Lån og tilskotsmidlar blir brukte i eit aktivt samspel for å nå dei bustadpolitiske måla best mogleg, og slik styret ser det, lykkast banken godt på ei rad område. Ut frå dei gjeldande

bustadpolitiske måla har vi likevel framleis den oppfatninga at for knappe rammer for bustadtilskot og kvalitetstilskot er den viktigaste avgrensande faktoren for å nå måla.

Breitt inne i bustadmarknaden

Etter oppgangen i bustadbygginga i 1999 vart det eit endå sterkare oppsving i igangsetjinga av nye bustader i 2000. Dette skjedde trass i at Noregs Bank sette opp renta fire gonger med til saman halvtanna prosentpoeng. Ifølgje byggjearealstatistikken til Statistisk sentralbyrå var veksten i bustadbygginga særleg sterk mot slutten av året.

Etterspurnaden etter bustader var framleis sterk gjennom fjoråret, og det er det naturleg å sjå i samanheng med den gode økonomien til hushalda, som følgje av høg sysselsetjing gjennom fleire år, inntektsvekst og auka sparing. Samtidig hadde hushalda ei von om at rentetoppen var nådd i denne omgangen. Den sterke veksten i prisane både på nye og brukte bustader heldt fram i 2000. Prisane på brukte bustader har stige mest, og det har òg medverka til den auka bustadbygginga. Særleg har etterspurnaden etter bustader vore stigande i dei største byane, og mest i Oslo-området, som òg har fått den sterkaste prisoppgangen. Totalt har igangsetjinga av nye bustader i Oslo og Akershus auka med over 40 prosent samanlikna med i 1999.

Eit anna teikn på at lønsemda innanfor bustadbygginga har betra seg, er den aukande skilnaden mellom prisen på nye einbustader og utviklinga i byggjekostnadsindeksen for einbustader. Samtidig har bustadprodusentar og utbyggjarar opplevd ein markert oppgang i ordreserven for nye bustadbygg. Denne oppgangen er større enn veksten når det gjeld ordrar for utbyggingsprosjekt innanfor anna næringsverksemd. Dette har gitt klare incitament for byggebransjen til å bruke meir produksjonskapasitet på bustadbygging.

I alt vart det sett i gang bygging av 24 688¹ nye bustader i 2000, og det er om lag 4300 fleire enn året før. Husbanken medverka for sin del til å finansiere om lag 10 000 ordinære bustader og drygt 3500 omsorgsbustader. Hovudstyret finn det tilfredsstillande at Husbanken er breitt inne i finansieringa av bustadbygginga med ein prosentdel på rundt 55.

Regjeringa signaliserer i «Ein solidarisk bustadpolitikk» at eit prioritert område er fleire bustader i storbyane, og særleg i Oslo-området. Til saman vart det sett i gang bygging av nærmare 5300 nye bustader i Oslo og Akershus, og det er over 20 prosent av bustadbygginga

i 2000. Hovudstyret har lagt vekt på at Husbanken følgjer aktivt opp med tiltak for å betre balansen i bustadmarknaden i Oslo-regionen.

Auka utlånsrammer vart utnytta fullt ut

Året opna med ein monaleg auke i utlånsramma. Ein utlånskø frå året før kunne dermed avviklast etter måten snøgt, samtidig som det viste seg at dei resterande utlånsmidlane var godt tilpassa ein låneetterspurnad omtrent på 1999-nivå. Husbanken har etter det styret kan sjå, hatt eit fornuftig grep om rammestyringa i tråd med både etterspurnad og politiske prioriteringar, slik at det ikkje var nokon særleg utlånskø og heller ikkje ubrukte utlånsmidlar då året var slutt.

Når det gjeld dei politiske prioriteringane, la Kommunal- og regionaldepartementet til grunn at Husbanken stod fritt til å fordele utlånsramma på dei ulike låneordningane under føresetnad av at etableringslån, kjøpslån og personretta utbetningslån vart særleg høgt prioriterte i 2000. På den andre sida har Husbanken ført vidare vedtaket i hovudstyret frå våren 1999 om å vise søknader om lån til omsorgsbustader og sjukeheimar vidare til Kommunalbanken eller andre långivarar. Dette er prosjekt der den bustadpolitiske påverknaden heilt ut blir sikra av dei tilskota som blir gitt gjennom Husbanken.

Etterspurnaden frå kommunane etter behovsprøvde etableringslån til vanskelegstilte grupper – og bruken av slike lån – auka markert i 1999, og aktivitetsnivået vart ført vidare i 2000. Det vil vere vesentleg at Husbanken i inneverande år held fram med arbeidet for å gjere bustadtiltak for unge betre kjende og meir brukarvenlege. Dette er òg viktig for å kunne følgje opp dei politiske måla som er knytte til auka bruk av etableringslån.

Hovudstyret har elles merka seg den kraftige auken andre året på rad i bruk av utbetningslån. Desse låna vart i hovudsak gitt til burettslag til opprusting av bustader og det fysiske miljøet, medan berre vel 500 lån vart gitt til einskildpersonar. Etter styret si meining er det nødvendig å arbeide vidare med å forenkle ordninga for personkundar.

Banken har i lengre tid lagt vekt på bustadtilskotet som eit særleg effektivt verkemiddel for at unge og vanskelegstilte skal kunne etablere seg i ein bustad dei sjølve eig, eller i utleigebustad. På grunn av knapp ramme er det gjennomført streng prioritering i 2000. Hovudstyret er såleis tilfreds med at bustadtilskotet vart auka med drygt 150 mill. kroner i statsbudsjettet for 2001. Etter at også låneramma er auka, kan Husbanken i større grad setje kommunane i stand til å følgje opp bustadbehova på ein effektiv og målretta måte.

¹ Førebels tal frå byggjearealstatistikken til SSB

Styret har spesielt merka seg kommunalministeren sitt initiativ for å setje i gang tiltak for å hjelpe dei mange bustadlause. Bustadløyningar for denne gruppa har elles gjennomgåande vist seg å vere avhengige av høg tilskotsfinansiering.

Hovudstyret har lenge sett med uro på dei høge kostnadene som er registrerte ved finansiering av omsorgsbustader og sjukeheimsplassar som er oppførte i kommunal regi. Styret har merka seg at ASPLAN Analyse i ein rapport påviser årsaker til at denne typen prosjekt blir omlag 40 prosent dyrare enn ordinære husbankfinansierte bustader. For å motverke dette foreslår ASPLAN Analyse mellom anna at fleire bustader blir bygde utanfor sentrumsområda, og at kommunane deler røynslar med kvarandre og samanliknar kostnadene med andre kommunar. Hovudstyret vil at Husbanken følgjer opp dette i det vidare arbeidet sitt.

Styret har med glede merka seg at det i budsjettframlegget for bustøtta for 2001 vart foreslått ein generell auke i bu-utgiftsgrensene, og konstaterer at Stortinget i tråd med dette vedtok å auke grensene for buutgifter for alle husstandar med 5000 kroner pr. år.

Det vart i 2000 laga to større utgreiingar om bustøtta. Den første (Statistisk sentralbyrå) freistar å gi svar på korleis bustadkonsumet blir påverka av bustøtta, medan den andre undersøkinga tek for seg forholdet mellom bustøtte og sosialhjelp (Norges byggforskningsinstitutt). I den første undersøkinga er hovudkonklusjonen at bustøtta har god effekt på bustadkonsumet til mottakarane. Styret er tilfreds med at bustøtteordninga set mottakarane i stand til å bli buande i bustaden, og at bustøttemottakarane oppfatar bustaden som føremålstenleg ut frå det dei treng. Hovudstyret har merka seg at samanlikna med sosialhjelp viser bustøtte seg som eit verkemiddel med eigenskapar som gjer ho betre eigna for vanskelegstilte på bustadmarknaden enn bruk av sosialhjelp for at dei skal kunne klare buutgiftene. Samtidig må ein peike på at store grupper med behov for hjelp i dag ikkje får bustøtte. Dette er eit område som banken vil følgje opp i det vidare arbeidet.

Ein pådrivar i bustadpolitikken

Hovudstyret vil spesielt understreke kor viktig det er med kompetanse- og ressursinnsats når ein gjer vedtak som inneber store investeringar og satsingar for samfunnet. Det er viktig at satsingar av denne typen blir lagde opp slik at røynslar frå éin kommune eller éin sektor kan kome andre til nytte, og at stordriftsfordelar kan utnyttast godt. Husbanken vil ha ei rolle som formidlar av slike røynslar og dessutan vere ein pådrivar for å initiere og setje i verk samfunnsøkonomisk fornuftige bustadtiltak.

Husbanken har i 2000 sentralt og regionalt lagt ned eit omfattande arbeid for å motivere kommunane til å utarbeide bustadsosiale handlingsplanar. Dette arbeidet set søkjelyset på korleis kommunane kan gjennomføre den bustadpolitikken som det blir lagt til rette for gjennom dei statlege verkemidla. Hovudstyret har merka seg den praktiske angrepsvinkelen som er lagd til grunn for arbeidet, og at det blir lagt vekt på å ha ein omfattande dialog med brukarane. Målet er å medverke til godt samarbeid mellom ulike aktorar på kommunenivå som arbeider med ulike delar av bustadpolitikken, å spreie kunnskap om statlege verkemiddel, å gi råd om god organisering lokalt og å medverke til betre effektivitet i bruken av verkemidla. Dette blir gjort ved å auke kompetansen så vel i kommunane som i Husbanken om kommunalt bustadarbeid. Prosjektet fokuserer på den rolla Husbanken har som pådrivar i bustadpolitikken gjennom rettleiing, metodeutvikling, erfaringsutveksling og kompetanseoverføring. Styret ser dette som ein framtidseretta og føremålstenleg bruk av dei ressursane Husbanken har.

Styret er også tilfreds med at Husbanken i løpet av 2000 markerte seg med nytenking og offensiv tilnærming for å finne gode løyningar for bustader for unge. Ikkje minst har bustadkonkurransane, som fokuserer på rimelege og usubsidierte bustader for denne gruppa, fått mykje positiv merksemd i byggjebansjen, hos politikkarar og i pressa. Banken har på dette området tatt initiativ og tilpassa verkemidla slik styret meiner er naudsynt for å nå måla om å lette særleg dei unges tilgang til bustadmarknaden.

Banken har òg medverka til erfaringsutveksling på feltet *bustader for eldre*. Mellom anna arrangerte Husbanken i samarbeid med OECD i mai månad ein konferanse om eldre og bybustader, med deltakarar frå 18 land. I ettertid har Husbanken fått gode tilbakemeldingar om arrangementet, og styret vil gi administrasjonen honnør for gjennomføringa av det vellykka arrangementet.

Banken arrangerte òg ein bustadkonferanse i samarbeid med Norske Boligbyggelags Landsforbund og Kommunenes Sentralforbund. Temaet for konferansen var fornying og nybygging i eksisterande byggnadsmiljøer.

Styret har merka seg ønsket frå regjeringa om at Husbanken skal finansiere fleire gode, miljøvenlege og nøkterne bustader i storbyane, særleg i Oslo-området. Dette er ei spesiell utfordring for Husbanken i kostnads-samanheng. Sjølv om Husbanken har gitt oppføringslån til svært få bustader i Oslo dei siste åra, vil styret likevel peike på at når det gjeld andre låne- og tilskotsordningar, er biletet eit anna. I 2000 gav Husbanken lån for rundt 1,1 mrd.

kroner i Oslo kommune, som svarar til rundt 10 prosent av den totale utlånsramma, medan det vart gitt tilskot for nær ein kvart milliard kroner (eksklusive bustøtte), som utgjorde om lag 9 prosent av tilskotsmidlane. Til samanlikning har Oslo 11 prosent av folketalet i landet.

For at det skal kunne bli lettare å husbankfinansiere nye bustader, mellom anna i Oslo, vedtok hovudstyret hausten 2000 justeringar i retningslinjene for vurdering av kostnader og for låneutmålinga i pressområde med høgt kostnadsnivå. Dette inneber aksept av høgare tomte- og byggjekostnader. Det inneber òg at i Oslo og andre område der kostnadene ligg på linje med hovudstaden, kan lånet aukast ut over gjeldande retningslinjer. Lånet kan òg aukast ut over ordinære reglar der det av samfunnsmessige årsaker blir rekna som viktig at Husbanken er med på finansieringa, til dømes når ei slik finansiering er avgjerande for at prosjektet tek opp i seg bustadpolitisk prioriterte kvalitetar.

- 6 Oppgåvene til Statens byggjeskikkutval vart overførte til Husbanken frå årsskiftet. Styret registrerer at dette synest å ha vore vellykka. Arbeidet med lokal byggjeskikk ved regionkontora er starta opp gjennom eit eige prosjekt, og særskilde fagdagar, som vart arrangerte i Oslo og Trondheim, var fullt ut vigde byggjeskikk. I tillegg er det halde eigne seminar og møte lokalt. Det vart dessutan gjennomført ein omfattande annonsekampanje som viste byggjeskikk i praksis, og i samband med det vart byggjeskikkboka, som er utarbeidd i Husbanken, sendt ut i ganske mange eksemplar.

Lågt misleghald og tap

Tapa rekna brutto gjekk framleis litt ned i 2000 samanlikna med det låge nivået året før, og også talet på misleghaldne lån var litt mindre enn ved utløpet av 1999. På grunn av reduserte tilbakeføringar av tidlegare tap som følgje av innbetalingar etter inngåtte avtalar vart resultatet likevel ein liten oppgang i nettotapa.

Det er eit strategisk mål for Husbanken å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Spesielt legg styret vekt på å følgje opp tapsutsette engasjement. Målet er å avgrense tapa mest mogleg samtidig som tilhøva blir lagde til rette for at låntakarar kan bli buande i bustaden.

Ved utgangen av 2000 hadde Husbanken om lag 3200 misleghaldne lån, dvs. låneengasjement med uteståande terminar på meir enn 3 månader. Dette utgjorde 2,69 prosent av det samla talet på utlån, mot 2,86 prosent ved det førre årsskiftet. Dei misleghaldne låna utgjorde 1,6 mrd. kroner, eller 1,77 prosent av samla utlån frå Husbanken, dvs. den same prosentdelen som ved utgangen av 1999.

Tapsfondet vart belasta med 21,3 mill. kroner i tap, hovudsakleg på personlege låntakarar, medan det vart tilbakeført 9,3 mill. kroner av tidlegare tap. Det samla netto tapet for Husbanken i 2000 utgjorde såleis 12 mill. kroner.

Særleg viktige for moglege tap på lån til personlege låntakarar er gjeldsordningane. Hovudstyret vart i mai kjent med ei høyringsfråsegn om endringar i gjeldsordningslova frå 1993. Det vart konstatert at Husbanken er part i ca. 950 gjeldsordningar (februar 2000); av desse gjaldt rundt 350 restkrav etter sal av bustad. I dei sistnemnde sakene får Husbanken lita eller inga dekning. I dei andre ca. 600 gjeldsordningssakene har Husbanken pant i bustad som skal behaldast i samsvar med gjeldsordninga. Tap ved at gjeld som overstig verdien av bustaden, fell bort som følgje av gjeldsordninga, vart då berekna til 26 mill. kroner.

Det vart registrert berre eitt tap på engasjement til utleigeføremål i 2000. Dette tapet utgjorde 200 000 kroner. Ved utløpet av året stod det snautt 160 mill. kroner inne på tapsfondet. Korkje for 2000 eller for 2001 har det vore behov for nye løyvingar til fondet.

Dei pårekna tapa på utleigelån som er gitt til stiftingar i perioden frå 1987 til 1992, har så langt vore nokså små, jf. avsnittet ovanfor. I staden for å realisere tap på tvangssal har Husbanken engasjert seg aktivt for å sikre vidare drift i dei fleste av desse bustadstiftingane. Samtidig har ein gunstig marknadssituasjon gjort det lettare å få leigd ut bustadene. Dette har gitt auka inntekter, som gjer det lettare å greie gjelda. Hovudstyret er svært tilfreds med at ei aktiv oppfølging av desse engasjementa har medverka til å redusere tapspotensialet vesentleg i forhold til tidlegare overslag for denne typen lån.

Korkje renteutviklinga eller utviklinga i misleghaldet tilseier nokon vesentleg auke i dei samla tapa dei neste to åra.

Hovudstyret vil generelt peike på kor viktig det er at Husbanken har god kompetanse og følgjer opp rettleiing og førebyggjande tiltak på forvaltnings sida. Det sikrar buttryggleik for kundane til Husbanken, noko som vil vere viktig for å nå dei bustadpolitiske måla.

Satsing på service, kompetanse og bedriftskultur

I tråd med krav frå regjeringa vart det i løpet av 2000 utarbeidd servicefråsegner for viktige delar av verksemda. Styret ser på dette som ei viktig vidareutvikling av service og kundekontakt for banken. I perioden april-oktober 2000 vart det gjennomført ei utprøving av servicefråsegnene ved somme regionkontor.

Styret registrerer ei positiv utvikling av saksbehandlingstidene for lån og tilskot i 2000, og fleire regionkontor har full måloppnåing i høve til driftsmåla. Styret vil følgje nøye med på utviklinga ut frå dei nye servicefråsegnene. Styret har òg merka seg at bustøtta blir administrert effektivt med eit minimum av ressursinnsats frå Husbanken si side. Men klagebehandlinga kan enno bli betre. Talet på klager som ikkje er behandla, var om lag 1600 ved siste årsskiftet, om lag på same nivå som ved utgangen av 1999. Dette dreiar seg om klager som er opp til 5 månader gamle ved årsskiftet. Styret merker seg at administrasjonen har sett i verk tiltak som kan redusere restansane på dette viktige området.

Husbanken har i 2000 sett søkjelyset på målstyring i det interne arbeidet. Dette er arbeid som blir ført vidare, og som stiller større krav til organisasjonen. Arbeidet er særskilt viktig ut frå dei ambisjonane som blir lagde til grunn for god måloppnåing gjennom ein smidig organisasjon tilpassa det kundane har behov for.

Stillingsstoppen som det var nødvendig å innføre i 1999 på grunn av den vanskelege ressursituasjonen banken var i, vart avvikla i 2000. Den nødvendige oppbemanninga har teke lengre tid enn føreset, samtidig som arbeidsmengda har auka. Dette har ført til ein viss slitasje i delar av organisasjonen, men hovudstyret har likevel merka seg at banken samla sett har handtert situasjonen godt. I tillegg til at ein har greidd å få til ei klar forbetring av saksbehandlingstidene, er det òg nytta ressursar til å gjennomføre fleire gode utviklingstiltak. Av 48 utviklingsprosjekt som var førte opp på verksemdsplanen, er 25 gjennomførte og 5 vidareførte i samsvar med planen. Hovudstyret er glad for den vekta som blir lagd på utviklingsarbeid og evalueringar, og ser det som nødvendig at arbeidet med utviklingsoppgåver framleis blir prioritert. Styret legg til grunn at den omorganiseringa som vart gjennomført i banken i 1998, mellom anna med etablering av ei planavdeling og ei marknadsavdeling og med utskiljing av ei eiga avdeling for region Aust og ei for region Sør, har hatt positiv verknad.

Husbanken har lagt ned store ressursar i kompetanseutvikling, slik at personalet heile tida har best mogleg kompetanse når det gjeld måten å gjere jobben på, kundebehandling og service. Innføringa av servicefråsegner har òg kravd kompetanseutvikling. I tillegg til relevant ekstern kursing er det oppretta faglege nettverk på tvers av avdelingane og gjennomført fleire nettverksamlingar. Leiarutvikling har òg vore prioritert. Fleire leiarar har vore med på eksterne leiarutviklingsprogram, og internt er det gjennomført egne teamutviklingsopplegg.

Som ledd i likestillingsarbeidet i banken er det laga ein eigen handlingsplan for likestilling. Det vart gjennomført eigenutviklingskurs for kvinner med god deltaking i 2000, og temaet «Kvinner til leiing» vart inngåande behandla på leiarsamlinga i banken i februar. Prosentdelen kvinner i leiarstillingar har stige frå 26,7 prosent i 1999 til 31,0 prosent i 2000. Hovudstyret er nøgd med ei slik utvikling og ber banken følgje opp dette arbeidet med sikte på ytterlegare utjamning i åra som kjem.

Det vart 15.12.00 vedteke å endre husbanklova. Endringa blir sett i verk 01.03.01 og fører mellom anna til at det blir oppretta egne regionstyre for regionkontora Sør og Aust. Hovudstyret blir i større grad eit overordna koordinerande organ under departementsnivå. Vidare blir kontrollkomiteen for banken lagd ned. For at styret skal kunne føre uavhengig kontroll med den daglege leiinga, skal administrerande direktør ikkje lenger vere medlem av styret.

I evalueringa av organisasjonsomlegginga i 1998 vart det mellom anna tilrådd å gjennomføre eit bedrifts- kulturprosjekt for heile Husbanken. Prosjektet er etablert i 2000, og det er gjennomført fleire seminar i banken for å finne fram til ei felles plattform for bedriftskultur. Banken har vore oppteken av å knyte bedriftskulturen til andre strategiske utfordringar, som god service, målstyring og arbeidsmiljø. Ein tek sikte på å leggje fram resultatane frå prosjektet sommaren 2001.

Etter omorganiseringa i 1998 og evalueringa av ho i 1999 er det ikkje gjennomført organisasjonsendringar i år. Styret er tilfreds med at service, kompetanse og bedriftskultur er gitt høg prioritet.

Større vekt på miljø

Verksemda Husbanken driv gjennom lån, tilskot og rettleiing, tilgodeser i stor grad miljøomsynet innanfor bustad- og byggjesektoren. Tradisjonelt har økonomiske og sosiale mål vorte lagde til grunn for bustadpolitikken. Den mangeårige satsinga på nøktern standard og nøkterne bustadløyvingar, som skal sikre også framtidige, langsiktige samfunnsmessige behov, er grunnelement i miljøinnsatsen til banken.

Miljøomsyn vart særleg sette i fokus frå 1998 av ved behandlinga av Habitat-meldinga i Stortinget. Det vart då slått fast at auka omsyn til miljø og økologi innanfor bustad- og byggjesektoren er heilt avgjerande for ei berekraftig utvikling. Husbanken har teke utfordringa på alvor, og miljøomsyn er integrerte i verkemiddelapparatet. Eit av verkemidla er tilskot til utviklings- og informasjonsarbeid. Tilskot via denne ordninga skal medverke til ein meir miljøvenleg bustadsektor, mellom anna gjennom samarbeid med

ØkoBygg-programmet og oppfølging av tiltaka i regjeringa sin miljøhandlingsplan for 2001–2004. Av relevante resultat-område nemner vi energieffektivitet og fleksibilitet, helse- og miljøskadelege stoff, innemiljø, materiale og avfall osv. Styret er oppteke av at Husbanken gjer sitt til å nå mål som blir sette for ein berekraftig bustad- og byggjesektor. I miljøhandlingsplanen blir det referert til at bustad- og byggjebnansjen står for 40 prosent av materialbruken og like mykje av avfallsproduksjonen i Noreg. Miljøinnsats er derfor heilt vesentleg innanfor dette feltet. Styret merkar seg at regjeringa i miljøhandlingsplanen seier at lånetillegg og tilskot har vist seg å vere effektive verkemiddel for å påverke kvalitative sider ved bustadbygginga, men at miljøpåverknaden skjer best gjennom dei tilskotsordningane Husbanken har. Særleg peiker regjeringa på kvalitetstilskotsordninga, som frå neste år av meir må rettast inn mot planleggingssida for å stimulere til miljømessig planlegging og prosjektering. Styret sluttar seg til denne vurderinga.

8 Helse, miljø og tryggleik

Den interne verksemda til Husbanken belastar i seg sjølv miljøet lite. Men det er auka medvit når det gjeld mellom anna redusert papirbruk, avfallssortering og gjenbruk. Husbanken har ei lokalisering som motiverer til bruk av kollektiv transport, og det er ikkje lagt til rette for parkeringsplassar til dei tilsette. Utanfor vintersesongen blir det oppfordra til og lagt til rette for å bruke sykkel til og frå jobb, og banken har i 2000 vore med på aksjonen «Sykle til jobben» i regi av Bedriftsidrettsforbundet.

Høgt aktivitetsnivå og avgrensa ressursar etter tilsetjingsstoppen i 1999 har vore ei ekstra utfordring for arbeidsmiljøet i banken i 2000 òg. Elektronisk saksbehandling kan vere intenst og einsformig, og det er registrert visse belastningsskadar. Banken arbeider aktivt for å rette på desse tilhøva gjennom innkjøp av møblar og hjelpemiddel som reduserer belastningane. Vidare blir det oppmuntra til pausegymnastikk, og fleire einingar synest å ha gode rutinar for dette.

Sjukefråværet har auka frå 5,6 prosent til 6,7 prosent frå 1999 til 2000. Dette ligg likevel framleis markert under gjennomsnittet for staten sett under eitt, der sjukefråværet

er på 8,0 prosent. Det er, som i staten elles, langtidsfråværet som aukar. Hovudstyret kan vanskeleg kople fråværestala til bestemte årsaker, men vil følgje opp utviklinga fortløpande. Fråværsstatistikk er fast tema på møta i arbeidsmiljøutvalet, og det blir halde jamne møte med bedriftshelsetenesta for å følgje opp helse-, miljø- og sikkerheit. Det er ikkje registrert arbeidsulykker eller akutte skadar i meldingsåret.

Styret legg i år òg vekt på det gode samarbeidet som er etablert mellom leiinga av administrasjonen og dei tillitsvalde. Det er ein viktig føresetnad for å utvikle eit godt arbeidsmiljø. Mellom anna blir saker med tilknytning til Hovudavtalen og tilpassingsavtalen etter arbeidsmiljølova behandla som hovudavtalesaker i faste møte mellom leiinga og dei tillitsvalde.

It-utviklinga

Informasjonsteknologien i Husbanken har etter styret si vurdering utvikla seg på ein svært positiv måte og i høg grad medverka til at Husbanken på ein effektiv måte løyser dei bustadpolitiske oppgåvene sine. It-verkøya til banken er no heilt avgjerande for heile verksemda, både når det gjeld kundebehandling, informasjon og rapportering. Banken har utarbeidd eigne strategiplanar for it-verksemda. It-strategien vart vurdert på nytt i 2000, og ein ny strategiplan er utforma for perioden 2001–2004.

Satsing på Internett har kome sterkt i fokus, mellom anna som følgje av regjeringa sin eNorge-plan. Utfordringa for Husbanken, slik det er nedfelt i Husbanken sin it-strategiplan for 2001–2004, er å utvikle og leggje til rette for:

- elektronisk saksbehandling med bruk av elektronisk informasjon og kommunikasjon
- interaktive tenester over Internett retta inn mot lånekundar og samarbeidspartnarar



- å vidareutvikle bruken av Internett som reiskap for informasjonsformidling
- nye former for dialog og samarbeid med kommunane via Internett
- elektronisk rapportering.

Styret ser det som positivt at informasjonsformidlinga via Internett har vorte monaleg vidareutvikla i 2000. Eit større utval av publikasjonar og blankettar kan lastast ned frå nettet. Regionkontora har fått eigne lokale nettsider. Servicefråsegner er lagde ut på dei lokale sidene. Under kommunekategorien er det lagt til rette for rapportering om lån og tilskot. Stoff om bustadsosiale handlingsplanar er lagt ut. Besøksstalet på nettsidene til Husbanken stig jamnt og er ved slutten av året oppe i rundt 4000 pr. veke.

Internt i banken er første del av Datavarehuset sett i produksjon. Det har gitt betre og meir effektiv rapportering av leiingsinformasjon, noko styret har sett pris på.

Styret har merka seg at det i 2000 er inngått 2 års driftsavtalar mellom Statens nærings- og distriktsutbyggingsfond (SND) og Husbanken om drift av SNDs stormaskinsystem (dei tidlegare landbruksbanksystema) og mellom Statens landbruksforvaltning (SLF) og Husbanken om drift av eit mindre system.

Husbanken la ned ganske store ressursar i å førebu overgangen til år 2000. Ingen nemneverdige problem har vist seg i løpet av året. Hovudstyret er såleis tilfreds med måten administrasjonen handterte denne oppgåva på, og kan konstatere at it-systema i banken har fungert tilfredsstillande etter overgangen til år 2000. Det knytte seg òg stor uvisse til korleis etterspurnaden etter it-personell ville utvikle seg etter tusenårsskiftet. Hovudstyret må konstatere

at marknaden i år 2000 var like stram som i føregåande år. Det vil derfor framleis vere ei utfordring å sikre seg kvalifiserte søkjarar til ledige stillingar og ta vare på kvalifisert personale.

Hovudstyret takkar

Det har vore stor aktivitet på driftssida med auka lån- og tilskotsrammer. Etterspurnaden etter ordningane banken tilbyr, har vore svært stor. Samtidig er det gjennomført viktig utviklingsarbeid, og aktiviteten i profileringsarbeidet har vore høg. Etter hovudstyret si oppfatning har leiinga i banken og øvrige tilsette løyst oppgåvene sine godt, og styret ønskjer å takke for den innsatsen som er lagd ned i år 2000.

Vegen vidare

Etter hovudstyret si meining bør bustadpolitikken framleis vere innretta mot å korrigere uheldige verknader av marknadskreftene og leggje til rette for eit samarbeid med marknaden for å nå samfunnsnyttige mål.

Sosiale omsyn og omsynet til ein god fordelingspolitikk står sentralt i arbeidet til banken. Husbanken arbeider òg for god ressursbruk på kort og lang sikt i byggje- og bustadsektoren, og legg vekt på korleis bustader og buområde kan utformast og påverkast slik at dei fungerer godt. Husbanken vil derfor i endå større grad satse på kompetansebygging, kunnskapsformidling og rettleiing – ikkje minst mot kommunane som har særskilte viktige oppgåver i bustadpolitikken.

Den viktigaste målgruppa for Husbanken er dei som skal etablere seg på bustadmarknaden for første gong. Banken si rolle i pressområde er derfor ei særleg utfordring i åra framover på grunn av dei verknadene høge bustadprisar har for fordelingspolitikken. For banken framstår dette som ein viktig del av arbeidet for å medverke til betre regional utjamning i bustadmarknaden.



Resultatrekneskap

| | Note | 2000 1000 kroner | | 1999 1000 kroner | | | |
|---|------|---|---|---------------------|-----------|-----------|-------------------|
| 1 | | Renteinntekter | 1 | 4 818 310 | | 4 750 849 | |
| 2 | | Rentekostnader | | 4 895 652 | | 4 845 375 | |
| | | Netto rentekostnader | | | 77 342 | | 94 526 |
| Rentestønnad som er dekt av staten | | | | -77 342 | | | -94 526 |
| 3 Andre tilskot til bustadsektoren | | | | | | | |
| 3.1 | 2 | Bustøtte | | 1 636 726 | | 1 555 840 | |
| 3.2 | 3 | Bustad- og miljøtiltak | | 745 037 | | 611 549 | |
| 3.3 | | Omsorgsbustader og sjukeheimplassar | | 1 168 391 | | 891 821 | |
| 3.4 | 4 | Kompensasjon for renter/avdrag | | 379 556 | | 201 659 | |
| 3.5 | 5 | Bustadlauseprosjekt | | 1 828 | 3 931 538 | 0 | 3 260 869 |
| Andre tilskot til bustadsektoren som er dekte av staten | | | | -3 931 538 | | | -3 260 869 |
| 4 Administrasjonsutgifter | | | | | | | |
| 4.1 | | Løn og godtgjersler | 6 | 122 137 | | 119 397 | |
| 4.2 | | Varer og tenester | | 92 498 | | 81 131 | |
| 4.3 | | Større kjøp av utstyr | | 4 058 | 218 693 | 3 250 | 203 778 |
| Administrasjonsutgifter som er dekte av staten | | | | -218 693 | | | -203 778 |
| 5 Driftsinntekter og diverse innbetalningar | | | | | | | |
| 5.1 | 7 | Andre driftsinntekter | | 49 711 | | 47 549 | |
| 5.2 | 8 | Diverse refusjonar og innbetalningar | | 7 294 | | 2 772 | |
| 5.3 | 9 | Renter av krav statskassen har | | 15 328 | 72 333 | 39 438 | 89 759 |
| Driftsinntekter og diverse innbetalningar som er overførte til staten | | | | -72 333 | | | -89 759 |
| 6 Tap på utlån/engasjement på det tidlegare SIFBO | | | | | | | |
| 6.1 | 15 | Netto konstaterte tap som er belasta risikofondet | | 11 977 | | 7 522 | |
| 6.2 | 15 | Drift/sal eigedommar frå det tidlegare Sifbo (overskot) | | -3 728 | 8 249 | -2 277 | 5 245 |
| Netto tap på utlån og engasjement på tidlegare Sifbo som er belasta risikofondet | | | | -8 249 | | | -5 245 |

Balanse pr. 31.12.

| | Note | 2000 1000 kroner | 1999 1000 kroner | |
|--|------|---------------------|---------------------|-------------------|
| EIGEDLAR | | | | |
| Likvide midlar og innskot | | | | |
| Kontantar og innskot i Noregs Bank | | 22 613 | 3 855 | |
| Innskot i norske bankar | | 221 439 | 263 259 | 267 114 |
| Diverse kortsiktige krav | | | | |
| Forfalne, ikkje betalte renter | | 89 786 | 82 352 | |
| Opptente, ikkje forfalne renter | | 1 140 871 | 1 074 064 | |
| Andre kortsiktige krav | | 1 705 | 1 716 | 1 158 132 |
| Ordinære utlån | | | | |
| Ordinære løpande pantelån og gjeldsbrevlån | 10 | 90 386 939 | 86 552 717 | |
| Utestående lån ved overtekte pant | 11 | 2 384 | 3 500 | 86 556 217 |
| Anleggsmidlar | 12 | | 7 131 | 11 810 |
| SUM EIGEDLAR | | 91 872 868 | | 87 993 273 |
| GJELD OG EIGENKAPITAL | | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| I mellomrekning med Finansdepartementet | | 50 601 | 44 566 | |
| Anna kortsiktig gjeld | 13 | 929 389 | 921 156 | 965 722 |
| Ordinære innlån | | | | |
| Lån frå staten | 14 | | 90 713 252 | 86 839 676 |
| Eigenkapital | | | | |
| Grunnfond | | 20 000 | 20 000 | |
| Risikofond | 15 | 159 626 | 167 875 | 187 875 |
| SUM GJELD OG EIGENKAPITAL | | 91 872 868 | | 87 993 273 |
| Garantiansvar for det tidlegare SIFBO pr. 31.12. | | | 1 855 | 4 202 |

Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.00: 6 968 000 000 kroner
Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte tilskot utgjorde pr. 31.12.00: 2 856 000 000 kroner

Oslo, 31. desember 2000
2. april 2001


Ole Eimund Øverland
leiar


Thorbjørn Berntsen
nestleiar


Barbro Lill Hætta


Trond Nordahl Pedersen


Monika Mæland


Frank Lund
underdirektør, regnskapsseksjonen

Rekneskapsprinsipp

Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapen for Husbanken er sett opp etter rekneskapsprinsipp som tilfredsstiller dei krava som er stilte i lov og forskrifter for banken. Banken kjem ikkje inn under *rekneskapslova* og reglane frå Kredittilsynet for bankrekneskap.

Renteinntekter og rentekostnader

Både renteinntektene og rentekostnadene blir tekne inn i resultatrekneskapen etter kvart som rentene blir opptente som inntekter eller blir pådregne som kostnader (periodisering).

Føring av andre inntekter og kostnader

Desse inntektene og kostnadene blir tekne inn i rekneskapen etter kontantprinsippet.

Overtekne eigedommar

Desse eigedommane er tekne inn i rekneskapen med overtakingsprisen på tvangsauksjon. Eigedommane er ikkje nedskrivne til pårekna marknadsvardi på overtakingstidspunktet.

Tap på utlån

Banken utgiftsfører og tek med tap i årsrekneskapen først når tapet er endeleg konstatert. Det vil seie at tap blir registrerte ved tvangssal og etter vidaresal av eigedommar som banken sjølv overtek ved tvangssal, og når oppgjeret er motteke. Ein vesentleg del av rekneskapsførte tap er renter fram til realisasjonstidspunktet.

Tapet blir tilbakeført dersom det blir gjort betalingsavtale og lånet på ny er oppretta som ei ordinær fordring.

Banken tek ikkje med pårekna tap på overtekne eigedommar, krav om tvangssal og andre misleghaldne lån i årsrekneskapen. Det inneber at det i rekneskapen for banken ikkje er gjort berekningar og avsetningar for spesifiserte tap. Det er heller ikkje i årsrekneskapen gjort berekningar og avsetningar for uspesifiserte tap. For at ein skal kunne vurdere tapsrisikoen som ligg i utlånsporteføljen til banken, er det gitt kommentarar til og opplysningar om misleghald, tvangsauksjonar og liknande i meldinga frå styret og i delen om låneforvaltning.

Inntektsføring av renter på misleghaldne utlån

Banken stoppar ikkje inntektsføringa av renter på slike utlån. Rentene blir rekna med og inntektsførte fram til tidspunktet for bokføring av konstatert tap.

Tilskot

Tilskot som blir avskrivne over åtte eller ti år, er lagde inn i bankens utlånsreskontro, men er frå 1997 tekne ut or balanseoppstillinga, slik at rekneskapen viser kor stor forvaltningskapitalen reelt sett er.

Tilbakebetalte bustadtilskot

Tidlegare år vart bustadtilskot som mottakarar betalte attende, godskrivne tilskotsposten etter kvart. Dette førte til at utgiftene til bustadtilskot vart presenterte med netttotal i rekneskapen. Etter at det vart innført tilsegnfullmakt for denne tilskotsordninga i 1999, blir dei tilbakebetalte bustadtilskota behandla og presenterte etter brutto-prinsippet. Dette inneber at tilbakebetalte tilskot blir godskrivne staten som inntekt i statsrekneskapen. Tilbakebetalingar frå tilskotsmottakarar påverkar dermed ikkje den årlege tilsegnsramma banken har for nye tilskot.

Notar til rekneskapan

| | 2000 | 1999 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Note 1 Renteinntekter | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Renter av pantelån og gjeldsbrevlån | 4 818 156 | 4 750 741 |
| Andre renteinntekter | 154 | 108 |
| Renteinntekter | 4 818 310 | 4 750 849 |

Frå 1998 blir morarenter dregne frå i rentestøtta, og inntektsbeløpet er overført til posten «Andre driftsinntekter» – jf. note 7.

| | 2000 | 1999 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Note 2 Bustøtte | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Bustøtte til barnefamiljar | 452 160 | 401 255 |
| Bustøtte til pensjonistar og uføre | 1 184 566 | 1 154 585 |
| Bustøtte | 1 636 726 | 1 555 840 |

| | 2000 | 1999 |
|---|-----------------|-----------------|
| Note 3 Bustad- og miljøtiltak | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet | 189 836 | 149 291 |
| Tilskot til opplysning og informasjon | 250 | 0 |
| Bustadtilskot | 531 029 | 438 241 |
| Tilskot til utvikling av bumiljø m.m. | 23 922 | 24 017 |
| Bustad- og miljøtiltak | 745 037 | 611 549 |

Tilskot til utvikling av bumiljø omfattar i 1999 gjeldssanering med 85 900 kroner. Denne tilskotsordninga vart avvikla i fjor.

Note 4 Tilskot til kompensasjon for utgifter til renter og avdrag

Den nye tilskotsordninga vart oppretta i 1998 på bakgrunn av St. meld. nr. 50 (1996-97). Tilskotet går til kommunar som tek opp lån til finansiering av nye omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Tilskotsordninga gir kompensasjon for faktiske utgifter på slike lån.

Note 5 Bustadlauseprosjekt

I samband med Utjæmningsmeldinga (St. meld. nr. 50 (1998-99)) samarbeider Sosial- og helsedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken om eit fireårig prosjekt, «Utviklingsarbeid for venskelegstilte bustadlause». Føremålet er å førebygge at nokon sit utan bustad i forsøkskommunane Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand. Det er utbetalt tilskot til desse kommunane med til saman 1,5 mill. kroner. Det er brukt 328 237 kroner til administrasjon og ekstern hjelp ved oppstarten av prosjektet.

Note 6 Løn og anna godtgjersle

Godtgjersla til hovudstyret i banken og fire avdelingsstyre utgjorde 454 261 kroner, og godtgjersle til medlemmene av kontrollkomiteen 62 530 kroner. Løn/godtgjersle til administrerande direktør var 637 263 kroner. Honorar til ekstern revisor er utgiftsført med 414 200 kroner, av dette er bistand 79 200 kroner. Leiaren av avdelingsstyret i Hammerfest har eit lån på 340 560 kroner med dei ordinære vilkåra til banken som er sikra med førsteprioritets pant i bustad. Andre styreleiarar eller leiinga i banken har ikkje lån og har ikkje fått tilskot frå Husbanken.

| | 2000 | 1999 |
|---|-----------------|-----------------|
| | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Utgifter til pensjonsordning for tilsette | 5 089 | 5 034 |
| Telefongodtgjersle til tilsette | 121 | 114 |
| Talet på årsverk | 340 | 320 |

| | 2000 | 1999 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Note 7 Andre driftsinntekter | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Takstgebyr | 6 657 | 7 173 |
| Gebyr for seksjonering | 49 | 54 |
| Inkassogebyr | 78 | 68 |
| Forvaltningsgebyr | 15 499 | 15 844 |
| Gebyr for gjeldsforsikring | 1 121 | 837 |
| Varslingsgebyr | 5 636 | 5 610 |
| Sal av datatenester | 1 774 | 1 605 |
| Leigeinntekter | 60 | 60 |
| Tilfeldige inntekter* | 18 837 | 16 298 |
| Andre driftsinntekter | 49 711 | 47 549 |

* Auken i tilfeldige inntekter fra året før består i hovedsak av morarenter fra kunder (+ 0,4 mill. kroner) og tilbakebetalte bustadtilskot (+ 2,3 mill. kroner)

| | 2000 | 1999 |
|---|-----------------|-----------------|
| Note 8 Diverse innbetalinger | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Refusjon av fødselspengar* | 1 203 | 2 567 |
| Direkte refusjon av sjukepengar (fra 2000)* | 2 937 | 0 |
| Arbeidsgivaravgift til folketrygdfondet** | 3 154 | 0 |
| Avdrag på alminnelige krav fra statskassen | 0 | 205 |
| Diverse innbetalinger | 7 294 | 2 772 |

* Kan disponeres over administrasjonsbudsjettet til banken

** Gjeld inntektsføring i statsrekneskapen av avgift for 4. og 5. termin for hovedkontoret og regionkontora Aust og Sør etter innføringa av statens konsernkonto for utbetaling av løn osv. i 2. halvår 2000.

14

Note 9 Renter av krav statskassen har

Reduksjonen i renteinntekta fra året før kjem av vesentlig lågare likvidtetsbeholdning etter nedbetaling av mellomregningsaldo med Finansdepartementet med 415 mill. kroner i desember 1999.

Note 10 Ordinære pantelån og gjeldsbrevlån

Banken tilbyr alternative rentevilkår. Låntakarane kan velje mellom flytande eller fast rente. For løpende lån med flytande rente kan det avtalast endring til fast rente med fem års bindingstid.

| a) Utviklinga i rentevilkåra | | 2000 | | 1999 | |
|---|------------|----------|---------|----------|------|
| | | flytande | fast | flytande | fast |
| Utlånsrente i prosent p.a. etterskotsvis: | | | | | |
| | 1. kvartal | 6,3 | 6,2-6,4 | 6,7 | 5,8 |
| | 2. kvartal | 6,0 | 6,5-6,6 | 8,1 | 5,8 |
| | 3. kvartal | 6,0 | 6,6-6,8 | 7,3 | 5,6 |
| | 4. kvartal | 6,4 | 6,8-7,0 | 6,6 | 5,6 |

Frå 2000 blir rentetilbodet for fastrente endra kvar måned. Etter utløpet av månaden blir det bestemt kva fastrentesats som skal tilbydast, med verknad to månader etter observasjonsmånaden.

| b) Fordeling etter utlån etter rentenivå | Prosent | Særvilkår/spesialvilkår | 2000 | | 1999 | |
|--|---------|-------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | | | Absolutte tal | 1000 kr | Absolutte tal | 1000 kr |
| | 0-5,6 | Særvilkår/spesialvilkår | 7 608 | 4 761 421 | 8 943 | 5 807 699 |
| | 4,6-6,6 | Flytande rente | 32 833 | 15 276 373 | 31 211 | 10 882 016 |
| | 5,5-7,2 | Fast rente | 83 077 | 70 351 529 | 84 810 | 69 866 502 |
| | | Sum abs. tal/restgjeld | 123 518 | 90 389 323 | 124 964 | 86 556 217 |

c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfattar tapsførte utlån etter realisering av pant der kravet mot låntakaren ikkje er fråfalle. Krava er med i brutto utlånsportefølje og blir tekne med for oppfølging og mogleg inndriving. I balansetalet for utlåna er desse restkrava dregne frå med 269 mill. kroner. Rekneskapen viser såleis banken sine netttotal for utlån.

| Note 11 Utestående lån på overtekne pant | Absolutte tal | 2000 | | 1999 | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|--|
| | | 1000 kr | Absolutte tal | 1000 kr | |
| Overtekne pant etter regionkontor: | | | | | |
| Regionkontor Aust | 0 | 0 | 1 | 170 | |
| Regionkontor Bergen | 2 | 604 | 3 | 1 001 | |
| Regionkontor Trondheim | 1 | 300 | 1 | 300 | |
| Regionkontor Bodø | 4 | 850 | 2 | 620 | |
| Regionkontor Hammerfest | 2 | 630 | 4 | 1 410 | |
| Utestående lån på overtekne pant | 9 | 2 384 | 11 | 3 501 | |

| | 2000 | 1999 |
|--|--------------|---------------|
| | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Note 12 Anleggsmidler | | |
| Det tidlegare SIFBO: | | |
| Andelsbustader | 4 690 | 5 599 |
| Eigedommar | 2 441 | 6 211 |
| Eigen eigedom (bokført til 100 kroner) | 0 | 0 |
| Anleggsmidler | 7 131 | 11 810 |

| | 2000 | 1999 |
|--|----------------|----------------|
| | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Note 13 Anna kortsiktig gjeld | | |
| Betalte, ikkje avrekna renter og avdrag* | 173 045 | 222 262 |
| Påkomne, ikkje forfalne renter på innlån | 420 391 | 403 709 |
| Betalte ikkje forfalne renter | 328 080 | 291 130 |
| Anna kortsiktig gjeld | 7 873 | 4 055 |
| Anna kortsiktig gjeld | 929 389 | 921 156 |

* Ordinære og ekstraordinære innbetalingar ved årsskiftet som ikkje er avrekna mot låna

| | 2000 | 1999 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Note 14 Lån frå staten | | |
| Samla innlån pr. 01.01. | 86 839 676 | 82 484 826 |
| + Opptak av nye lån i året | 8 937 012 | 9 275 819 |
| + Nedbetaling avdrag | -5 063 436 | -4 920 969 |
| Lån frå staten | 90 713 252 | 86 839 676 |

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksemda ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtalar med koutforande bankar er oppretta i samsvar med økonomireglementet og tilhøyrande funksjonelle krav. Innlåna har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarar med gjennomsnittet av pårekna renter på utlån og realiserte avdrag frå kundar. Den flytande og faste rentesaten varierer i takt med marknadsrenta for høvesvis 3-månaders statsertifikat og 5-års statsobligasjonslån med tillegg av ein margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde ei inntekt på 445 mill. kroner til staten i 2000.

15

| | 2000 | 1999 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | 1 000 kr | 1 000 kr |
| Note 15 Risikofond | | |
| Inngående beholdning pr. 01.01. | 167 875 | 173 119 |
| Løyvd i året | 0 | 0 |
| Avskrive tap | -21 305 | -23 453 |
| Godskrive tilbakeført tap | 9 328 | 15 932 |
| Årsoverskot drift tidlegare SIFBO* | 3 728 | 2 277 |
| Utgående beholdning pr. 31.12. | 159 626 | 167 875 |

| * Spesifikasjon av årsoverskot drift: | 2000 | 1999 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Overskot husleiger | 1 039 | 1 161 |
| Netto renteinntekt | 278 | 233 |
| Netto gevinst/tap ved sal av bustader | 1 399 | 779 |
| Gått inn på tidlegare avskrivne tap | 1 012 | 103 |
| Sum overskot tidlegare SIFBO | 3 728 | 2 277 |

Note 16 Ikkje realiserte tap

Tap ved tvangssal der det er kjent kor stort oppgjeret er, men der oppgjeret først skjer i 2001, omfattar tolv lån med til saman 0,5 mill. kroner i realiserbare tap. Av desse hadde sju lån dato for tapsberekning i 2000, men oppgjeret hadde ikkje skjedd pr. 31.12.00. Tre av sakene fører ikkje til tap for Husbanken. Samla venta tap i denne gruppa utgjør 0,4 mill. kroner. For dei siste fem låna skal oppgjeret skje i 2001. Av desse låna fører to saker ikkje til tap for Husbanken. Samla tap for denne gruppa vil utgjere 0,1 mill. kroner.

Revisjonsmelding



PricewaterhouseCoopers DA
N-0245 Oslo
Telefon 23 16 00 00
Telefaks 23 16 10 00

Til Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement

Revisjonsmelding for 2000

Vi har revidert årsrekneskapen for Den Norske Stats Husbank for rekneskapsåret 2000. Vi har også revidert opplysningane i årsmeldinga om årsrekneskapen og føresetnaden om at drifta skal halde fram. Årsrekneskapen er samansett av resultatrekneskap, balanse og opplysningar i notar. Årsrekneskapen og årsmeldinga er lagde fram av styret og administrerande direktør for banken. Vår oppgåve er å vurdere og uttale oss om årsrekneskapen og andre tilhøve slik revisorlova krev.

16

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorlova, lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal og regionaldepartementets instruks og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krev at vi planlegg og utfører revisjonen slik at han gir oss den tryggleiken vi treng for at årsrekneskapen ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon. Revisjon omfattar kontroll av utvalde delar av materialet som ligg til grunn for informasjonen i årsrekneskapen, vurdering av dei rekneskapsprinsippa som er nytta, og av vesentlege rekneskapsestimat, og dessutan vurdering av innhaldet i og presentasjonen av årsrekneskapen. I den grad det følgjer av god revisjonsskikk, omfattar revisjon også ein gjennomgang av forvaltninga av formua og rekneskaps- og intern kontroll-systema i banken. Vi meiner at revisjonen vår gir eit forsvarleg grunnlag for konklusjonane.

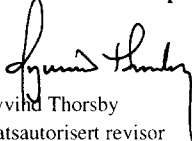
Vi meiner at

- årsrekneskapen er lagt fram i samsvar med lov og forskrifter for Den Norske Stats Husbank.
- leiinga har oppfylt plikta si til å syte for ordentleg og oversiktleg registrering og dokumentasjon av rekneskapsopplysningar i samsvar med norsk god rekneskapskikk
- opplysningane i årsmeldinga om årsrekneskapen og føresetnaden om at drifta skal halde fram er konsistente med årsrekneskapen og er i samsvar med lov og forskrifter

Med omsyn til dei rekneskapsprinsippa som er nytta, viser vi til nærmare omtale av dei i årsmeldinga.

Oslo, 2. april 2001

PricewaterhouseCoopers DA


Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Fråsegn frå kontrollkomiteen

Fråsegn frå kontrollkomiteén

Fråsegn frå kontrollkomiteén i Den Norske Stats Husbank for året 2000.

Kontrollkomiteén har i samsvar med forskrifter ført kontroll og tilsyn med verksemda til banken. Komiteén har sett til at verksemda har gått føre seg på ein tillitvekkjande og føremålstenleg måte og i samsvar med lova og det regelverket banken pliktar å rette seg etter.

Komiteén har ingen merknader å kome med.

17


Oslo, 19. april 2001


Ketil Solvik-Olsen


Else Tellefsen


Ivar Grimsmo


Erik Carlsen



Den utviklingshemma Linn Evensen (12) og foreldra hennar fekk ein lettare kvardag då dei bygde om badet og resten av husværet. No er bustaden betre tilpassa det familien treng. Jon Evensen og Alette Reinholdt fekk utbetningslån i 2000.

Ein lettare kvardag for Linn (12)

Ved vaskeservanten som kan hevast opp og ned, plaskar Linn i vatnet som ein sel. Det er tydeleg at ho kosar seg. Hjelpemiddelsentralen har betalt for den spesielle servanten, men dei spesielle tilpassingane kravde større baderom. Det har Husbanken gitt lån til, i tillegg til breiare dører og andre tilretteleggingar for rullestol.

Linn har ein spesiell kromosomfeil som gjer ho sterkt tilbakestående. Ho har vanskeleg for å gå, men krabbar snøgt langs golvet når ho skal nokon stad. Derfor kan servanten senkast til golvnivå. I tillegg til rullestolen har ho òg ein spesiell stol som ho bruker når ho vaskar seg eller skal på toalettet. Når ho sit på denne stolen, kan vaskeservanten raskt hevast igjen. Badekaret har eit liknande system. Pappa Jon Evensen viser fram bilete av dottera på skulen. Der trivst ho godt når ho er saman med leikekameratar. Linn bur òg ein del av tida hos ein avlastingsfamilie.

– Linn treng hjelp i alle situasjonar. Men rullestolen kan ho kjøre sjølv. Derfor er det viktig å få breie nok dører utan dørstokk i huset, slik at ho kan kome seg rundt utan å krabbe, seier han. Til sommaren planlegg familien å byggje rullestolrampe på kvar side av huset, slik at ho òg kan trille ned i hagen.

Husbanken har lånt paret Jon Evensen og Alette Reinholdt 330 000 kroner for å utbetre leilegheita dei kjøpte for eit drygt år sidan. Det var eigentleg meininga å senke golvet på badet, men det vart for dyrt. Derfor har dei i staden laga ein planke som gjer overgangen frå lågt golv i gangen til høgt golv på badet overkomeleg med rullestol.

Tilpassingane

– Rampar som gjer at Linn kan trille ut og inn av huset, var eitt av krava som vart stilte for at vi skulle få lån i Husbanken, seier Jon Evensen.

Han skjønar at det må vere slike krav, men synest likevel at det kunne vore mindre byråkrati for å få lånet. Det vart mykje papirarbeid og dokumentasjon frå ulike faginstansar. Jon Evensen er advokat og trur han med kjennskap til det byråkratiske systemet har hatt ein føremon samanlikna med andre i same situasjon.

Han avsluttar med eit venleg råd til Husbanken:

– Vanlege bankar krev langt mindre dokumentasjon, så eg trur Husbanken burde freiste å redusere papirarbeidet sitt noko, seier advokaten.

Yngve Emil Marcussen

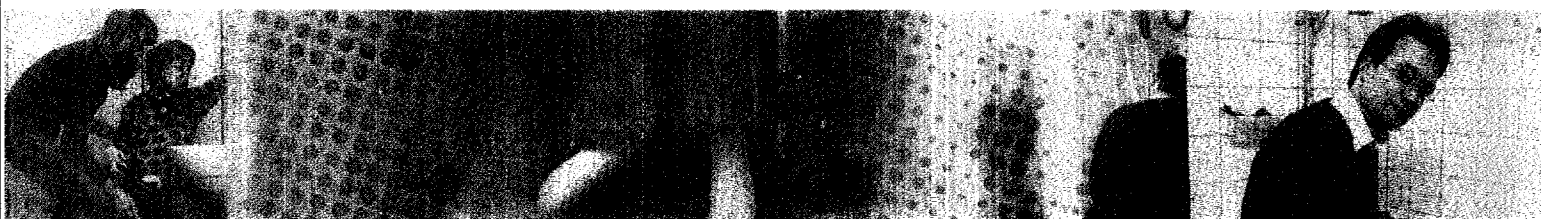
19

KOSAR SEG: 12 år gamle Linn Evensen liker å leike med vatn. Her er det mamma Alette Reinholdt som hjelper ho ved vaskeservanten som kan hevast opp og ned.

(Foto: Vegard Valde)

GJER DØRA VID...: Rullestolen krev breiare dører. Linn Evensen har vanskar med å gå og er derfor avhengig av rullestol. Husbanken har gitt familien lån for å gjere dørene breiare og fjerne dørstokkane.

«KJØRER» BADEKAR: Pappa Jon Evensen viser fram badekaret som kan hevast opp og ned. Eit slikt badekar tek meir plass enn eit vanleg, derfor var det nødvendig å utvide badet, og det gav Husbanken lån til



Mål og verkemiddel

Målstrukturen i bustadpolitikken har vist seg robust mot endringar i samfunnsforholda og har i hovudsak stått fast i den siste tiårsperioden. Stortinget vedtek årleg måla i statsbudsjettet.

Det overordna bustadpolitiske målet for regjeringa er:

Alle skal kunne disponere ein god bustad i eit godt bumiljø

Bustadpolitiske hovudmål:

1. **God bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggemarknad**
2. **God bustadfordeling**
3. **Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø**
4. **Butryggleik**
5. **Ei funksjonell og rettferdig organisering av eige- og leigeforhold**

20

Husbanken er det viktigaste verktøyet til regjeringa for å nå dei bustadpolitiske måla.

Husbanken har ei rad verkemiddel for å medverke til at dei bustadpolitiske måla blir nådde: lån, tilskot, råd og rettleiing. Verkemiddelbruken vart lagd om i 1996 då rentesubsidiane vart avvikla og nye, målretta tilskotsordningar vart oppretta. I hovudsak er det bustadpolitiske opplegget ført vidare i åra etter, også i 2000.



Auka utlånsrammer

Når det gjeld budsjettet, vart låneramma auka frå 1999 til 2000 med 2 mrd. kroner til 11 mrd. kroner. Den sterke satsinga til regjeringa i samband med handlingsplanen for eldre heldt fram, og Stortinget auka løyvinga til oppstartingstilskot til sjukeheimar og omsorgsbustader og kompensasjonstilskotet til same føremålet. Samtidig auka løyvinga til bustadtilskot, som er eit svært effektivt verkemiddel for å skaffe bustader til økonomisk vanskelegstilte grupper. Kvalitetstilskotet, som vart innført i 1996, vart monaleg redusert.

Ein nærmare omtale av verkemidla og ei vurdering av måloppnåinga i meldingsåret er gitt under behandlinga av kvart einskilt hovudmål. Dei fleste verkemidla verkar på fleire mål samtidig. Verkemidla er omtala under det hovudmålet der det er sterkast tilknytning. Kvart einskilt verkemiddel har ein føremålsparagraf i Husbankens retningslinjer som er knytt til det aktuelle hovudmålet. Det er utarbeidd resultatindikatorar for kvart verkemiddel som viser måloppnåing.

Med bakgrunn i ønsket om størst mogleg måloppnåing har Husbanken sett seg desse måla for den interne verksemda i banken:

Husbanken skal vere eit effektivt verktøy for å gjennomføre bustadpolitikken til regjeringa.

Under dette hovudmålet har Husbanken formulert fire hovudoppgåver:

1. Forvalte og utvikle effektive og målretta verkemiddel
2. Yte god service, informasjon og rettleiing
3. Forvalte statlege utlån effektivt og sikkert
4. Utvikle ein rasjonell, tilpassingsdyktig og effektiv organisasjon.

Rammevilkår for Husbanken 1996–2000

I 1996 vart verkemiddelapparatet i Husbanken mykje omarbeidd. Rentestøtta for lån vart avskaffa, og midlane skulle i staden givast i form av målretta tilskot. Tabell 1 gir ei oversikt over dei tilskotsmidlane Husbanken disponerte i perioden 1996–2000.

Tabellen under viser at det vart satsa sterkt på å bygge bustader for eldre frå og med 1998. Dette ser ein av auken for oppstartingstilskotet og innføringa av kompensasjonstilskotet i 1998. Samanslåinga av dei to butilskotsordningane har ført til at bustøtta har auka monaleg. I tillegg er det gjort stadige forbetringar i bustøtteordninga. Bustadtilskot til etablering og tilskot til byfornyng/bustadkvalitet har hatt ein nedgang frå innføringa i 1996, men aktivitetsnivået for bustadtilskotet auka monaleg i 1999 og er på omtrent same nivå i 2000.

21

| | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Tilskotsrammer i alt | 2 001 | 2 624 | 3 764 | 4 139 | 4 315 |
| Bustøtte ¹⁾ | 820 | 1 314 | 1 507 | 1 576 | 1 623 |
| Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet | 228 | 228 | 180 | 175 | 125 |
| Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleigebustader | 560 | 447 | 434 | 494 | 489 |
| Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk | 18,0 | 20,0 | 19,6 | 30,4 | 28,0 |
| Tilskot til organisasjonar for funksjonshemma ²⁾ | 8,4 | 8,4 | 8,4 | .. | .. |
| Oppstartingstilskot | 367 | 607 | 1 535 | 1 582 | 1 617 |
| Kompensasjonstilskot ³⁾ | .. | .. | 80 | 282 | 433 |
| Utlånsramme | 9 000 | 8 500 | 8 000 | 9 000 | 11 000 |

1) Sosialdepartementet si butilskotsordning og Kommunal- og regionaldepartementet si bustøtteordning vart slått saman i 1997

2) Posten vart innlemma i tilskot til utvikling av bumiljø m.v. frå og med 1999

3) Nytt tilskot i 1998



Tilsegnfullmakter og aktivitetsnivå

Tilskotsordningane som Husbanken forvaltar, er stort sett slik at den faktiske utbetalinga ikkje skjer før prosjekta er ferdigstilte, medan det blir gitt tilsegn om tilskot på eit tidleg stadium i planlegginga av eit byggjeprojekt. Byggjeprosessen tek ofte meir enn eit år, slik at tilsegn og utbetaling vanlegvis ikkje kjem i same budsjettåret. Denne tidsforskyvinga mellom tilsegn og utbetaling fører til at det vart overført store beløp frå eitt budsjettår til det neste, og var bakgrunnen for at det i 1998 vart innført eit budsjetteringssystem med tilsegnfullmakt for oppstartingsstilskotet. I 1999 vart systemet òg innført for tilskot til byfornyng og bustadkvalitet og bustadtilskot til etablering. Tilsegnfullmakter blir no gitt for tilsegner som ein ventar kjem til utbetaling i seinare år, medan tilsegner som ein ventar kjem i budsjettåret, ligg i det beløpet som er løyvd for kvar einskild budsjettpost. Vidare vil det i det løyvde beløpet liggje midlar til å dekkje utbetalingar av tilsegner som er gitt i tidlegare år.

Etter at det nye budsjetteringssystemet vart innført, er det ikkje mogleg å lese aktivitetsnivået ut av løyvde beløp for det gjeldande budsjettåret. Både løyving til utbetaling, tilsegnfullmakt og aktivitetsnivå blir no vedteke i budsjettet. Det nye budsjetteringssystemet fører til monaleg meirarbeid i form av administrativ oppfølging i Husbanken. Tabell 2 viser dei ulike storleikane som blir brukte i budsjettet i samband med den nye budsjetteringssystemet.

22

| | Disponibel løyving | Tilsegnfullmakt | Tilsegnramme |
|---|--------------------|-----------------|--------------|
| Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet | 135,0 | 54,2 | 125,5 |
| Bustadtilskot til etablering m.v. | 524,0 | 111,3 | 489,0 |
| Oppstartingsstilskot | 1 497,8 | 1 212,9 | 1 617,3 |

Disponibel løyving viser beløpet som Husbanken kan utbetale over posten i 2000. I dette beløpet inngår tilsegner som blir gitt i 2000, og som ein ventar blir utbetalte same året, og dessutan utbetaling av tilsegner frå tidlegare år.

Tilsegnfullmaktene viser beløpet Husbanken kan gi tilsegner for i 2000 som ein ventar blir utbetalte i seinare år.

Tilsegnramma viser det totale aktivitetsnivået, dvs. kor stort beløp det totalt kan givast tilsegner for i budsjettåret.

Utlånsramme og tilskotsløyvingar

Totalt delte Husbanken ut tilskot inklusive bustøtte for snau 4,3 mrd. kroner i 2000, og det var om lag 310 mill. kroner meir enn i 1999. Større bruk av tilskot kjem av både auka løyvingar av oppstartingsstilskot og kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar og høgare løyving til bustøtte.

Husbanken har éi låneramme. Dette gjer rammestyringa og långivinga fleksibel og gjer det enklare å nå dei bustadpolitiske måla betre enn tidlegare, då lånemidlane var fordelte på ulike utlånsrammer.

| | Disponibelt beløp | | Disponert beløp | |
|---------------------------|-------------------|----------------|-----------------|------|
| | 2000 | 2000 | 2000 | 1999 |
| Sum tilskot | 4 314,3 | 4 263,3 | 3 952,2 | |
| Byfornyng/bustadkvalitet | 116,7 | 114,6 | 175,0 | |
| Bustadtilskot | 489,0 | 489,3 | 493,9 | |
| Utvikling av bumiljø m.v. | 28,5 | 27,2 | 30,6 | |
| Oppstartingsstilskot | 1 617,3 | 1 617,6 | 1 495,2 | |
| Kompensasjonstilskot | 433,2 | 377,9 | 201,7 | |
| Bustøtte | 1 629,6 | 1 636,7 | 1 555,8 | |

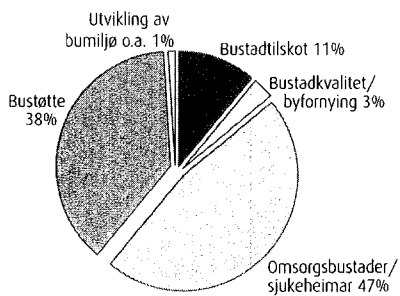
Låneramma var i 2000 på totalt 11 mrd. kroner, mot 9 mrd. kroner i 1999. Dei behovsprøvde låneordningane etableringslån, kjøpslån og personretta utbetingslån vart prioriterte. Heile utlånsramma vart brukt i 2000.

| | Disponibel utlånsramme | | Disponert beløp | |
|--------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 2000 | 1999 | 2000 | 1999 |
| I alt | 11 000 | 9 000 | 10 998,6 | 8 999,8 |
| Nye bustader | | | 5 881,8 | 4 002,9 |
| Omsorgsbustader og sjukeheimar | | | 284,5 | 962,9 |
| Utbetring | | | 1 748,0 | 1 168,4 |
| Etablering | | | 1 729,9 | 1 667,2 |
| Kjøp | | | 1 200,7 | 1 066,8 |
| Barnehagar | | | 153,7 | 131,6 |

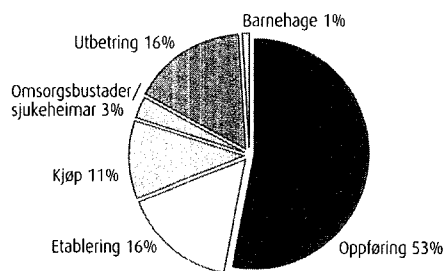


Som det går fram av tabell 4, var det utlån til utbetring og oppføringslån til nye bustader som relativt auka mest i forhold til 1999. Auken var på nærmare 50 prosent for begge låneføremåla. Utbetningslåna vart i hovudsak gitt til burettslag til opprusting av bustader og det fysiske miljøet. Større utlån til nye bustader var eit resultat av både ein

markert auke i talet på bustader og større gjennomsnittslån. Det vart gitt høve til auka låneutmåling i pressområda. Dette auka i liten grad Husbanken sitt engasjement i desse områda i 2000, men ein ventar ein klar auke i denne aktiviteten i 2001.



Figur 1.
Husbankens tilskot i 2000



Figur 2.
Husbankens utlån i 2000. Tilsegner fordelte etter føremål



Inger-Lise Kristiansen hadde ein draum om å skaffe seg sin eigen bustad. Ho følgje draumten, men fekk uventa draghjelp frå den jubileumsfeirande familien. Ho fekk innvilga husbanklån nummer ein million, og dermed ramla det «nye huset» inn like før juli 1999. Inger-Lise Kristiansen fekk oppføringslån og eiendomskattstilskott i 1999.

– Har det som plomma i egget!

– Det var som å vinne i lotto. Vi har det som plomma i egget! seier Inger-Lise og dottera Johanne Mjøen i kor – eit drygt år etter at dei fekk overlevert nøkkelen til draumehuset. På Thomasbakken i Alta har dei funne sitt eldorado i form av eit triveleg nabolag der bustadene har «poppa» opp som paddehattar dei siste åra. Ei rad barnefamiliar har slått seg ned her – og det heile verkar idyllisk og harmonisk denne vinterdagen.

Nøktern

Kristiansen budde i eit bustadbyggjelag då snøballen byrja å rulle.

– Eg bestemte meg for å gyve laus på prosjektet. Førsetnaden var heile vegen at eg måtte vere nøktern. Det var ikkje aktuelt å byggje hus med lån berre i privatbankar. Det ville vorte for risikabelt med den ustabile renta, seier Inger-Lise. Det angrar ho ikkje på i dag.

– Eg hadde rett og slett tjuvflaks. Gåvedryssset frå Husbanken og andre leverandørar fungerte som ein pangstart. Sentralstøvsugaren frå Husbanken var spesielt viktig med tanke på allergiproblema som Johanne har. Det hadde vore vanskeleg for meg å gjere slike investeringar på toppen av huslåna, fortel ho. Gjenvinningsanlegg, oppvaskmaskin, kjøleskap og måling var andre gåver som kom godt med.

Pressa på besøk

Presseoppbodet var stort då overleveringa skjedde 15. desember 1999. Dåverande husbankdirektør Lars Wilhelmsen var på plass, det same var styremedlem Thorbjørn Berntsen og statssekretær Johanne Gaup. – Eg trudde oppstyret var over med det. Overraskinga var

stor då Husbanken sende både fotoalbum og videokassetar frå overleveringa sist jul. Skikkeleg hyggeleg! Dei hadde ikkje gløymt oss, fastslår altakvinna. Litt spesielt er det at dåverande husbankdirektør i dag er øvste sjefen hennar.

– Eg er kundebehandlar i Aetat her i Alta. Då Wilhelmsen vart tilsett som ny arbeidsdirektør, kunne eg overfor kollegaene mine triumfere ein smule. – Han har eg då møtt før...!

Greie vilkår

Den vesle familien på to blir utfordra til å finne negative opplevingar etter at husdraumen var oppfylt, men blir svar skuldig.

– Det høyrer kanskje veldig idyllisk ut, men sanninga er at vi er svært nøgde. Vi har ingenting å klage på. Lånevilkåra er absolutt til å leve med. Dei reine buutgiftene er på drygt fire tusen kroner i månaden. Vi bur oss ikkje i hel, men tek oss råd til å leve bra, men nøkternt. Spesielt tilfredsstillande er det no å eige bustaden og vite at eg betaler ned på låna, seier Kristiansen.

Viktig for lokalmiljøet

Ni år gamle Johanne har det òg bra. I nabolaget har ho gode vener, og skulevegen er trygg og passeleg lang. Sitt eige rom har ho fått på loftet. Der har ho fått fritt spele-rom av mamma og har valt ut plakatlar og fargar sjølv. Dei to damene er med andre ord nøgde og takknemlege. – Husbanken har spele ei ekstra viktig rolle her i Finnmark. Då Husbanken vart etablert etter krigen, hadde det mykje å seie for befolkninga som skulle ta fatt på ei krevjande attreisning. Kanskje det var litt meining i at eg trekte «lodd» nummer éin million? funderer Inger-Lise Kristiansen.

Rolf Edm. Lund

25

Inger-Lise Kristiansen og dottera Johanne har fått oppfylt husdrømmen og stor-trivst i husbankhus nummer éin million.

– Det har heile tida vore ein førsetnad å byggje nøkternt, seier Inger-Lise. Her er ho saman med Johanne framfor plata som viser at dei bur i eit spesielt hus.

Johanne (9) har fått sitt eige kryppinn på loftet. Her har ho sjølv valt både fargar og innreiing.

Mor og dotter har funne seg vel til rette i sofakroken i den heimekoselege og trivelege stua.

God bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggjemarknad

Hovudmål 1

Husbanken skal

- Medverke til at det samla bustadbehovet blir dekt, og den samla bustadproduksjonen skal vere jamn
- Medverke til effektiv og ressursøkonomisk bustadbygging og stimulere til nøkterne og rimelege bustader

Husbankens viktigaste verkemiddel for å nå desse måla er

- Oppføringslån til finansiering av nye bustader
- Tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar (oppstartingstilskot og kompensasjonstilskot)
- Bustadtilskot til etablering i ny bustad (blir omtala under hovudmålet om god bustadfordeling)

26

Oppføringslån frå Husbanken er det dominerande verkemiddelet for å oppnå tilfredsstillande bustaddekning i Noreg. Låna blir òg innretta slik at dei medverkar til at andre av måla i bustadpolitikken blir nådde. Døme på dette er tiltak for helse, miljø og tryggleik, og dessutan god byggeskikk, jf. omtale under hovudmål 3 om gode bustader. Ei evaluering av ordninga med oppføringslån konkluderte med at husbankfinansierte bustader har høgare kvalitet enn bustader som er finansierte på annan måte. Dei som bur i bustadene, er òg stort sett nøgde med bustadene (Byggforsknotat 44/2000).

Husbanken gav tilsegner om oppføringslån til om lag 10 000 bustader i 2000, medan det totalt vart sett i gang om lag 24 700 bustader. I tillegg gav Husbanken tilskot til oppføring av om lag 3500 nye omsorgsbustader. Dermed tilfredsstillir meir enn halvparten av bustadene som vart sette i gang i 2000, kvalitetskrava til Husbanken.

Husbanken gav tilskot til i alt 6235 omsorgsbustader og sjukeheimar i 2000, og det er godt over målet i eldreplanen på 5800 einingar. Berre vel 300 av bueingane vart lånefinansierte i Husbanken etter at det vart gjennomført ei streng prioritering av lånemidlar, til liks med i dei to føregåande åra.

Oppføringslån til nye bustader

Husbanken fekk søknader om oppføringslån til 10 154 bustader i 2000. Dette er ein nedgang på 2 prosent samanlikna med 1999. Det vart søkt om lån til flest bustader i Rogaland, Sør-Trøndelag og Akershus. I alt vart 9989 bustader godkjende for oppføringslån, og det er ein auke samanlikna med 1999 på 17 prosent. Private utbyggjarar stod for over 40 prosent av dei godkjende søknadene, medan personlege lånsøkjjarar hadde ein prosentdel på drygt 25.

Tabell 5.
Nøkkeltal for oppføringslån til bustader*

| | 2000 | 1999 |
|---|-----------|-----------|
| Tilsegner (mill. kroner) | 5 642 | 4 003 |
| Søknader under behandling pr. 01.01. (bustader) | 1 705 | 2 844 |
| Mottekne søknader (bustader) | 10 154 | 10 372 |
| Godkjende søknader (bustader) | 9 989 | 8 530 |
| Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader) | 2 013 | 1 705 |
| Utbetalt beløp (mill. kroner) | 4 205 | 4 205 |
| Gjennomsnitt pr. bustad (ved tilsegn) | | |
| Bruksareal (m ²) | 110 | 110 |
| Tomtekostnader (kroner) | 187 400 | 187 400 |
| Byggjekostnader (kroner) | 866 200 | 866 200 |
| Anleggskostnader (kroner) | 1 053 600 | 1 053 600 |
| Husbanklån (kroner) | 640 100 | 640 100 |
| Husbanklånet i prosent av anleggskostnadene | 61 | 61 |

*) Unnateke omsorgsbustader og sjukeheimsplassar

40 prosent av personlåna gjekk til ungdom under 30 år

Oppføringslånet er knytt til målet om god bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggemarknad og målet om gode bustader. Som bustadpolitisk verkemiddel skal oppføringslånet medverke til val av gode samfunnsmessige og ressursøkonomisk fornuftige løysingar. Banken stimulerer ved utmålinga av lån og bruk av ulike kvalitets- og miljømessige lånetillegg, jf. hovudmål 3.

Det er eit mål at oppføringslåna frå Husbanken skal dempe kostnadene for nye bustader. Banken skal samtidig medverke til berekraftige prosjekt med god kvalitet og medverke til god byggjeskikk. Regjeringa ønskjer òg at Husbanken i større grad skal tilgodesjå bustadbygginga i Oslo og andre pressområde.

Alle kan få oppføringslån til finansiering av bustaden, føresett at bustaden tilfredsstillar ein minstandard og er tilpassa dei areal- og kostnadsnormene Husbanken har. Dette inneber i praksis at låna blir avgrensa til nøkterne bustader til personar som ser seg tente med ein nøktern standard.

Tabell 6.
Igangsette bustader, fullførte og under arbeid pr. 31.12. 2000 og 1999, totalt. Husbanken sin del

| | 2000 | 1999 |
|--|--------|--------|
| Igangsette bustader* | 20 492 | 20 492 |
| Fullførte bustader | 19 892 | 19 892 |
| Bustader under arbeid pr. 31.12. Husbanken, nye bustader | 18 893 | 18 893 |
| Søknader om oppføringslån** | 13 416 | 13 416 |
| Tilsegner/godkjende*** | 12 707 | 12 707 |
| Løyving | 10 820 | 10 820 |

*) Overslag for 2000

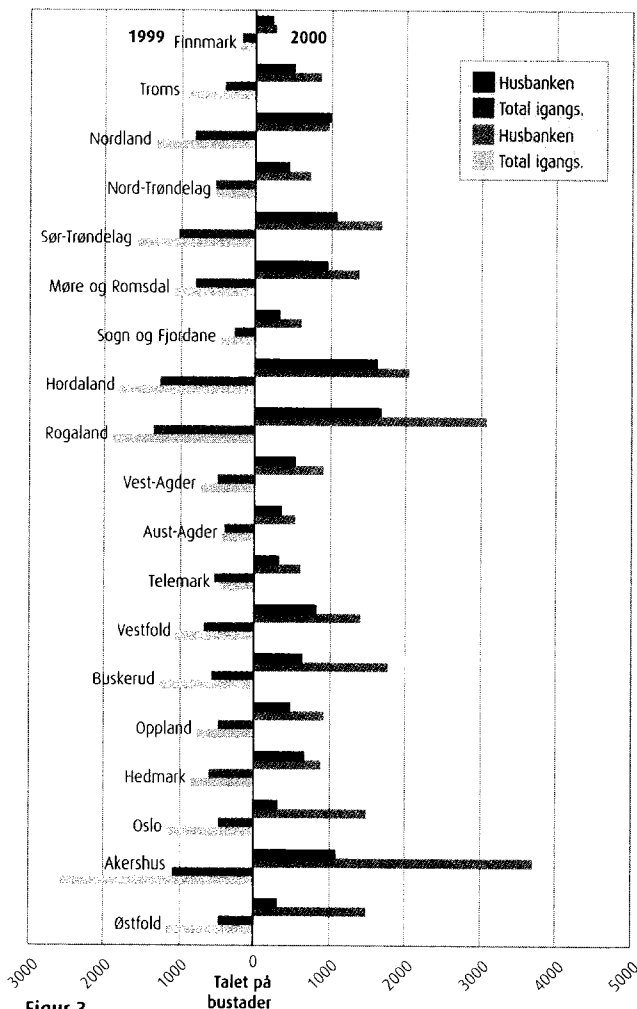
***) Inkludert omsorgsbustader

****) Summen av nye bustader med oppføringslån og omsorgsbustader med oppstartingsstilskot

Totalt vart det sett i gang bygging av om lag 24 700 bustader i 2000, medan Husbanken gav tilsegner for eller godkjende prosjekt for oppføringslån til om lag 10 000 nye bustader. Dette inkluderer om lag 4300 bustader med prosjektgodkjenning som blir gitt til utbyggjarar. Dessutan gav Husbanken tilsegner om oppstartingsstilskot til oppføring av om lag 3500 nye omsorgsbustader. Dermed tilfredsstillar 55 prosent av bustadene som vart sette i gang i 2000, kvalitetskrava til Husbanken. Den relativt høge prosentdelen har samanheng med den auka utlånsramma i Husbanken.

Tidlegare var det ein nedgåande tendens i talet på lånetilsegner til bustader i Oslo kommune. Talet på bustader godkjende for oppføringslån i Oslo gjekk likevel noko opp, frå 166 i 1999 til 255 i 2000. Bustadbygginga var størst i Akershus, jf. figur 3.

Den etter måten ubetydelege nedgangen i søknadsinngangen samanlikna med 1999 harmonerer med at fastrenta, som er det dominerande rentetilbodet i Husbanken, i snitt gjekk opp med om lag eitt prosentpoeng. Den flytande renta vart derimot redusert jamført med 1999. Banken fekk færre søknader i 2000 enn i 1999, samtidig som fleire bustader vart godkjende for oppføringslån. Dette førte til at Husbanken var relativt à jour med søknadsbehandlinga ved siste årsskifte.



Figur 3. Total igangsetting og husbankfinansierte bustader 1999-2000. Fylke

Informasjon om den totale bustaddekninga kjem fram ved dei tiårige folke- og bustadteljingane frå Statistisk sentralbyrå. Den nyaste teljinga er frå 1997 og baserer seg på data frå buforholdsundersøkinga i 1995. Bustaddekninga vart rekna til 431 bustader pr. 1000 innbyggjarar i 1997, og dekninga er ein god del lågare enn i grannelanda våre Sverige og Danmark. Bustadbygginga har likevel vore lågare i desse landa enn i Noreg i dei siste åra.

I tillegg til at oppføringslånet medverkar til å sikre bustaddekninga, legg staten til grunn at ordninga òg sikrar ei viss sosial fordeling. Statistikk frå Husbanken viser at nesten 10 prosent av bustadene med oppføringslån i 2000 går direkte til behovsprøvde grupper. I 2000 gjekk dessutan 40 prosent av låna til ungdom under 30 år og 75 prosent av låna til personar under 40 år. Då er òg kjøparar av bustad i utbyggjarsprosjekt rekna med.

Bustadmarknaden var prega av sterk prisstiging i 2000. Prisoppgangen var aller størst på bruktbustader i Oslo-området. For å medverke til effektiv og ressursøkonomisk bustadbygging gjennomfører Husbanken

kostnadskontroll og arealavgrensing i tilknytning til långivinga. Frå tredje kvartal 1999 til tredje kvartal 2000 steig byggjekostnadene for husbankgodkjende einebustader med 7,9 prosent. Til samanlikning har Statistisk sentralbyrås prisindeks for alle nye ferdigstilte einebustader gått opp med 8,4 prosent i same perioden.

Som eit ledd i arbeidet med å nå målet om bustader med god kvalitet i gode bumiljø premierer Husbanken bustad- og miljøkvalitetar gjennom lånetillegg. Tillegga er differensierte etter type kvalitet og kan givast til bustader med livsstandard og spesialtiltak for funksjonshemma, til områda helse, miljø og tryggleik, heis i låghus og til utomhuskvalitetar. I 2000 fekk 82 prosent av bustadene med oppføringslån lånetillegg for ein eller fleire av desse kvalitetane. Den tilsvarende prosentdelen året før var 79. Nærmare omtale er gitt under hovudmål 3.

Tilskot og lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

Tilskotsordningane for omsorgsbustader og sjukeheimar skal medverke å nå målet om god bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggjemarknad. Ordningane er sentrale verkemiddel i handlingsplanen for eldreomsorga 1998-2001. I planperioden er måtalet i alt 24 400 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Måtalet er seinare foreslått utvida med 5000 bueiningar. Kommunane kan søkje Husbanken om tilskot innan 30.06.01, og byggjeprojekta skal ferdigstillast innan 2005. Det blir òg gitt tilskot til omsorgsbustader som er knytte til opptrappingsplanen for psykisk helse. Den planen varer til 2006.

Oppstartingsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar

I tråd med det nye økonomireglementet for staten har Husbanken utvikla resultatmål og oppfølgingskriterium for denne tilskotsordninga.

Resultatmål for omsorgsbustader og sjukeheimar

Oppstartingsstilskotet skal medverke til bygging og utbetring av 6270 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar med godkjend kvalitet.

Oppfølgingskriterium for oppstartingsstilskotet og resultat

| Oppfølgingskriterium | 2000 | 1999 |
|--|-------|-------|
| Totalt tal på omsorgsbustader og sjukeheimar med innvilga tilskot | 6 235 | 6 285 |
| - Nye bueiningar med innvilga tilskot | 5 300 | 4 623 |
| - Utbeta bueiningar med innvilga tilskot | 935 | 993 |
| Prosentdel sjukeheimar i alt som oppfyller Husbanken si kvalitetsnorm | 92,4 | 91,1 |
| - Prosentdel nye sjukeheimar som oppfyller Husbanken si kvalitetsnorm | 95,0 | 95,5 |
| - Prosentdel utbeta sjukeheimar som oppfyller Husbanken si kvalitetsnorm | 85,2 | 76,4 |

Målet i handlingsplanen nådd for andre året på rad

Husbanken gav i 2000 tilsegner om tilskot til i alt 6235 bueiningar inklusive 151 bueiningar i tilknytning til opptrappingsplanen for psykisk helse. I handlingsplanen for eldre var målet sett til 5800 bueiningar i 2000. I tillegg skulle det givast tilskot til 470 omsorgsbustader i samband med opptrappingsplanen for psykisk helse. Målet i eldreplanen vart nådd med solid margin for andre året på rad. Måloppnåinga i opptrappingsplanen for psykisk helse heng ein del etter, men nokre av omsorgsbustadene blir nytta av menneske med psykiske lidningar.

Av oppstillinga ovanfor går det fram at vel 92 prosent av alle sjukeheimsrom som fekk tilskot i 2000, tilfredsstilte Husbanken si norm for privatareal. Denne kvalitetsnorma føreset at privatarealet er minimum 24 m². Kvaliteten på nye sjukeheims plassar har halde seg på det same høge nivået som i 1999, samtidig som kvaliteten på utbeta sjukeheims plassar har stige. Gjennomsnittleg privatareal var for sjukeheimar 26 m² i 2000. Omsorgsbustadene har eit gjennomsnittleg privatareal på 58 m².

Tabell 7.
Andre nøkkeltal for oppstartingsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar

| | 1999 |
|---|---------|
| Disponibel løyving (mill. kroner) | 1 582,0 |
| Tilsegner (mill. kroner) | 1 495,2 |
| Søknader under behandling pr. 01.01. (bueiningar) | 1 104 |
| Mottekne søknader (bueiningar) | 7 066 |
| Innvilga søknader (bueiningar) | 6 285 |
| - Av dette sjukeheimar (bueiningar) | 2 108 |
| Søknader under behandling pr. 31.12. (bueiningar) | 1 336 |

Som det går fram av tabell 7, er tilsegsbeløpet auka markert samanlikna med 1999. Dette har særleg samband med at det i 2000 vart gitt oppstartingsstilskot til fleire sjukeheims plassar. Dei får 200 000 kroner meir i tilskot enn omsorgsbustadene. I tillegg vart den disponible løyvinga nytta fullt ut, i motsetning til i 1999.

Dei gjennomsnittlege byggjekostnadene for omsorgsbustader var vel 1 mill. kroner i 2000 og drygt 1,2 mill. kroner for bueiningane i sjukeheimar. Byggjekostnadene har stige med høvesvis 10 og 14 prosent frå 1999 til 2000. Det var liten variasjon i arealet mellom dei omsorgsbustadene som fekk tilskot i 1999 og 2000.

Kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheims plassar

Ordninga vart innført i 1998 og omfattar alle omsorgsbustader og sjukeheimar som har fått oppstartingsstilskot etter 01.01.97. Dette tilskotet kompenserer for utgifter til renter og avdrag på lån til omsorgsbustader og sjukeheims plassar. Maksimalt utrekningsgrunnlag for kompensasjonstilskot er 455 000 kroner pr. sjukeheims plass og 565 000 kroner pr. omsorgsbustad.

I 2000 vart det utbetalt 395,1 mill. kroner i kompensasjonstilskot til 9900 bueiningar. Bueiningane fordeler seg på 6800 omsorgsbustader og 3100 sjukeheims plassar.

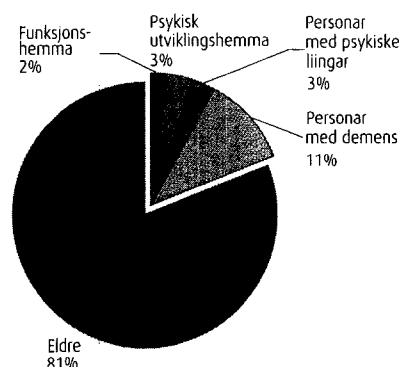
Lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

I 2000 godkjende Husbanken søknader om lån til drygt 300 bueiningar, mot 1400 bueiningar i 1999. Alle prosjekta gjeld omsorgsbustader, og over halvparten er knytte til burettslag.

Lån til omsorgsbustader og sjukeheims plassar blir ikkje lenger prioriterte av Husbanken. Det bustadpolitiske målet blir i dag nådd gjennom oppstartingsstilskot og kompensasjonstilskot til alle som byggjer omsorgsbustader og sjukeheimar. Frå 1998 har Husbanken oppmoda kommunane om å vende seg til andre finansinstitusjonar, mellom andre Kommunalbanken. Dette har vore med på å redusere den totale prosentdelen prosjekt som får lån i Husbanken samanlikna med kor mange prosjekt som får tilskot.

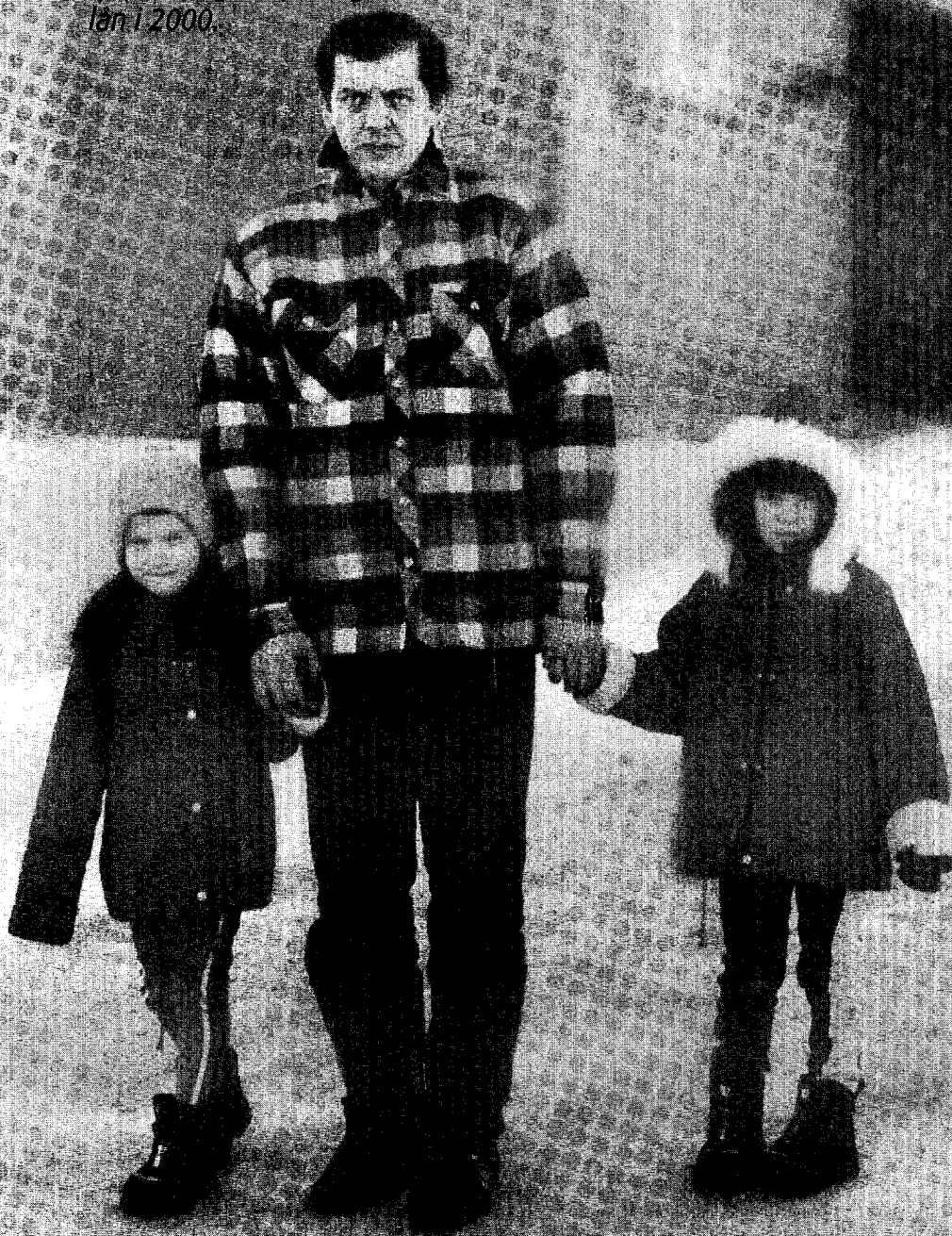
Tabell 8.
Nøkkeltal for lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

| | 1999 |
|---|-------|
| Realisert forbruk (mill. kroner) | 963 |
| Søknader under behandling pr. 01.01. (bueiningar) | 1 575 |
| Mottekne søknader (bueiningar) | 3 044 |
| Innvilga lånetilsegner (bueiningar) | 1 402 |
| Av dette i tilknytning til sjukeheimar (sjukeheims plassar) | 110 |
| Søknader under behandling pr. 31.12. (bueiningar) | 1 619 |



Figur 4.
Oppstartingsstilskot i 2000 etter brukargruppe. Bueiningar i prosent

Salcan Begic fra Bosnia
og kona hans Semada har med
lån fra Husbanken fått sjansen
til å realisere husdrømmen sin i
Gjerstad i Aust-Agder. Den koselege
eiebusstaden ligg midt i sentrum
av bygda. Salcan Begic fekk
kjøpslån og etablerings-
lån i 2000.



Fekk kjøpe drømmehuset

– Det er godt å endeleg ha sitt eige hus! seier Salcan og Semada Begic, som kom frå Bosnia til Noreg i 1994. Dei to yngste barna, dei seks år gamle tvillingane Armina og Nermina, vart fødde i Noreg. 15 år gamle Armin og 11 år gamle Nadina er begge fødte i Bosnia.

Dei enda opp på Gjerstad den gongen. Etter to år vende dei heim til Bosnia att. Det var tøft; huset var øydelagt, og det var vanskeleg å få jobb. Etter halvtanna år i Bosnia gav dei opp og flytta tilbake til Gjerstad og jobb i plastbåt-industrien. Lenge leigde dei eit lite hus, heile tida med drømmen om eit eige hus.

I desember i fjor fekk dei endeleg lån i Husbanken og kunne kjøpe drømmehuset med fire soverom. Dei to eldste barna fekk kvar sitt soverom, medan dei to yngste deler eit rom. – Vi hadde i utgangspunktet for låg inntekt til å få eit vanleg banklån og for høg til å få husbanklån. Men andre gongen vi søkte Husbanken, fekk vi likevel lån, truleg fordi vi er ein stor familie med fire barn, seier far i huset, Salcan Begic.

Det nye huset har to stuer, kjøkken, bad og vaskerom i kjellaren. Fire soverom oppe. Og ein hybel i kjellaren som kjem godt med. Badet er lite, og med ein familie på seks skulle Semada gjerne hatt eit større, så no syslar dei med utvidingsplanar.

– Sjølv om huset vart bygd i 1950-åra og ikkje er spesielt varmt, er det ei god kjensle å eige huset, seier Semada, som med 20 minusgrader ute er nøydd til å sprengfyrte med to vedomnar i tillegg til straum for å halde varmen.

Dei to eldste barna har vorte glade i det nye huset, og er veldig nøgde med at dei har fått kvar sitt soverom. Barna synest det er godt å bu midt i sentrum av bygda. Dei var vane med å bu sentralt då dei budde i Jugoslavia.

—

Semada seier at dei er veldig takknemlege for at Husbanken lét dei få lånet, slik at dei endeleg fekk sjansen til å kjøpe seg hus.

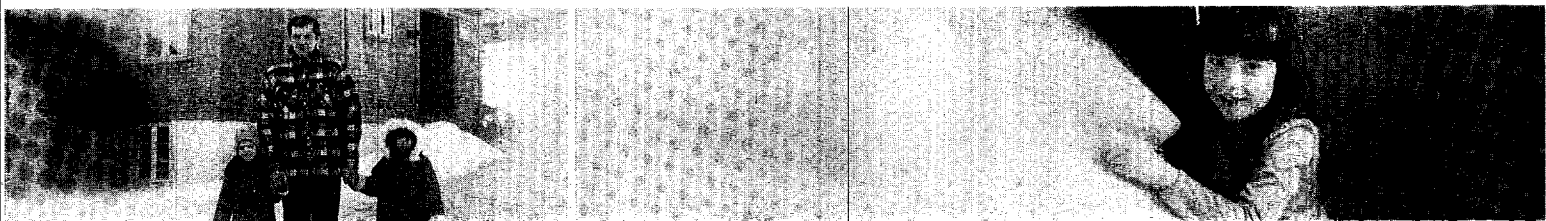
– Vi stortrivst i Gjerstad. Her er det godt å bu, og vi har vorte godt mottekne av folk. Vi har fått mange vener i den vesle bygda, seier dei.

Dei blir buande i Gjerstad, ikkje minst med tanke på tvillingane, som no får ein skuleveg på eit par hundre meter. Å flytte til ein by kjem ikkje på tale for den bosniske familien. Semada Begic, som arbeider på Gjerstadheimen, seier at det er for tidleg å seie om dei nokon gong kjem til å dra attende til Bosnia. Ho har eit ønske om at barna skal bli ferdige med skulegangen i Noreg før dei eventuelt gjer det.

Anne Katrine Vraa

Salcan Begic utanfor drømmehuset i Gjerstad saman med tvillingdøtrene Armina (t.v.) og Nermina.

Tvillingane deler soverom; her er det Armina som kosar seg på jenterommet.



God bustadfordeling

Husbanken skal medverke til at:

1. **Bustadfordelinga skal vere betre enn inntektsfordelinga tilseier**
2. **Vanskelegstilte og husstandar med svak økonomi skal kunne skaffe seg ein god og rimeleg bustad**
3. **Husstandar som har skaffa seg ein nøktern bustad, skal få sjansen til å halde på han**
4. **Unge skal kunne etablere seg i ein god bustad**

I tillegg til den verknaden som ein får gjennom dei generelle bustadtiltaka, er dette dei viktigaste verkemidla til Husbanken for å nå desse bustadpolitiske måla:

Bustadtilskot til etablering i ny bustad

Bustøtte til eldre, trygda og barnefamiliar med svak økonomi

Etableringslån til funksjonshemma, vanskelegstilte og unge som har problem med å skaffe rimeleg kreditt til bustad

Kjøpslån til vanskelegstilte husstandar

32

Over 12 500 husstandar fekk hjelp til bustadetablering av Husbanken i 2000 gjennom etableringslån, kjøpslån eller bustadtilskot til etablering.

Meir enn 8000 husstandar fekk etableringslån gjennom kommunane. Mange unge får finansiert den første bustaden sin ved hjelp av etableringslån. Nesten 50 prosent av husstandane fekk lån etter kriteriet ungdom under 30 år.

Rundt 2200 husstandar fekk innvilga kjøpslån med 555 000 kroner i gjennomsnitt. Desse husstandane hadde ei gjennomsnittsinntekt på om lag 235 000 kroner, medan gjennomsnittleg inntekt pr. husstand i Noreg var 358 000 kroner.

Bustadtilskot til etablering blir gitt både av Husbanken og gjennom kommunane. Husbanken gav bustadtilskot til etablering til nærare 1300 husstandar og kommunane til vel 1000 husstandar i 2000.



Finansiering av bustader til vanskelegstilte

Ei av dei viktigaste bustadpolitiske oppgåvene for Husbanken er å finansiere høvelege bustader til bustadlause og andre vanskelegstilte husstandar. Den sistnemnde gruppa omfattar husstandar med svak økonomi mellom funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar, unge som etablerer seg for første gong, eldre og barnefamiljar.

Husbanken og kommunane har fleire verkemiddel som gjer det mogleg å setje saman finansieringspakkar av lån, tilskot og eventuelt busstøtte som er tilpassa den evna husstanden har til å greie utgiftene sine til bustad og livsopphald.

Bustadtilskot til etablering

Bustadtilskotet skal medverke til at målet om god bustadfordeling og målet om gode bustader og godt bumiljø blir oppnådde. Bustadtilskotet blir gitt til etablering i eigen bustad, tilpassing av bustad for eldre og funksjonshemma og utleigebustader for dei same brukargruppene. Kommunane kan i tillegg nytte opp til 20 prosent av tilskotet til å dekkje tap på etableringslån. Det er samsvar mellom etableringstilskotet som kommunane får tildelt, og storleiken på det kommunane låner inn for etableringslån. Bustadtilskot til til-

passing er nærmare omtala under hovudmål 3: Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø.

Kommunar som ønskjer det, kan få tildelt ei eiga ramme for bustadtilskot til etablering og sjølve ha ansvaret for å tildele tilskot til personlege søkjarar. I 2000 valde om lag 250 kommunar det. Søknader om tilskot til utleigebustader blir avgjorde i Husbanken.

Totalt utgjorde tilsegnene om bustadtilskot 489 mill. kroner i 2000. Av dette vart 230 mill. kroner fordelte til kommunane for vidaretildeling. Av overføringane til kommunane galdt 150 mill. kroner tilskot til etablering og 80 mill. kroner tilskot til tilpassing av bustad (sjå omtale under hovudmål 3).

Frå og med 1998 er det innført resultatmål og oppfølgingskriterium for bustadtilskot til etablering.

- medverke til at unge i etableringsfasen utan økonomiske midlar kan etablere seg i eigen bustad
- medverke til å auke talet på utleigebustader med lågt nivå for buutgiftene.

33

| Oppfølgingskriterium: - Talet på innvilga tilskot til etablering og utleigebustader fordelt etter brukargrupper ¹⁾ | 2000 | | | | 1999 | | | |
|--|--------------|------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|
| | I alt | Einskildpersonar | Utleigebustader | Komm. | I alt | Einskildpersonar | Utleigebustader | Komm. |
| Totalt | 2 289 | 381 | 901 | 1 007 | 2 356 | 327 | 910 | 1 119 |
| Ungdom | 522 | 128 | 256 | 138 | 453 | 107 | 168 | 178 |
| Flyktningar | 162 | 15 | 127 | 20 | 85 | 5 | 65 | 15 |
| Vanskelegstilte | 1 048 | 94 | 438 | 516 | 938 | 101 | 428 | 409 |
| Psykisk utviklingshemma | 34 | 7 | 20 | 7 | 18 | 6 | 6 | 6 |
| Personer med psykiske liinger | 111 | 23 | 16 | 72 | 183 | 30 | 43 | 110 |
| Funksjonshemma | 271 | 111 | 28 | 132 | 261 | 77 | 34 | 150 |
| Eldre | 12 | 3 | 8 | 1 | 166 | 1 | 162 | 3 |
| Andre | 219 | - | 8 | 121 | 252 | - | 4 | 248 |

1) Mottakargruppene stengjer ikkje kvarandre gjensidig ute. Det gjer at ungdom kan vere kategoriserte i ei av dei andre undergruppene



Kommunane tildelte bustadtilskot til etablering til drygt 1000 bustader i 2000. Medrekna tilskot direkte frå Husbanken til utleigebustader fekk om lag 2300 bustader bustadtilskot til etablering i 2000. Det var om lag på same nivået som i fjor. 631 unge under 35 år fekk bustadtilskot til etablering i 2000. Det utgjorde over halvparten av dei personlege tilskotsmottakarane (jf. figur 5).

Dei to største brukargruppene var økonomisk vanskelegstilte og ungdom. Nærmare halvparten av tilskota har gått til bustader som er meinte for vanskelegstilte.

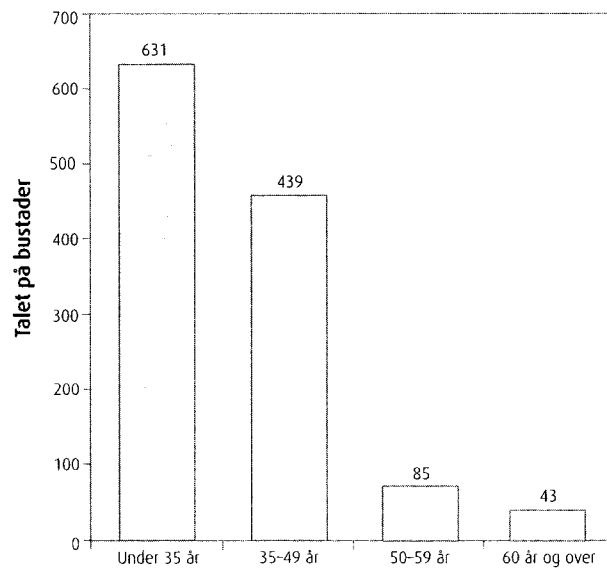
Den gjennomsnittlege husstandsinnakta for tilskotsmottakarane var på 184 500 kroner i 2000, og 65 prosent av mottakarane hadde ei inntekt på under 200 000 kroner. Tilsvarende tal for 1999 var høvesvis 175 000 kroner i gjennomsnittsinntekt og 72 prosent med inntekt under 200 000 kroner.

Til saman vel 900 utleigebustader fekk bustadtilskot til etablering i 2000, dvs. om lag like mange utleigebustader som i 1999. I gjennomsnitt fekk desse bustadene 225 000 kroner i tilskot. I alt 55 prosent av utleigebustadene som fekk tilsegner i 2000, ligg i blokker eller høg-hus. Nærmare 30 prosent av utleigebustadene ligg i Oslo kommune. Om lag 20 prosent av utleigebustadene i Oslo blir brukte av ungdom.

Etableringslån

Etableringslån skal medverke til at husstandar med svak økonomi og/eller spesielle behov får sjansen til å skaffe seg rimeleg topp- og tilleggsfinansiering knytt til etablering i nøkterne, gode bustader. Dette

Figur 5.
Bustadtilskot til etablering 2000. Personlege tilskotsmottakarar etter alder



gjeld til dømes ungdom i etableringsfasen, einslege forsyttarar, flyktningar og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar. Etableringslån kan òg brukast til å refinansiere dyre bustadlån i private kredittinstitusjonar for å hjelpe husstandar som har store problem med å greie gjelda si.

Kommunane tildeler etableringslån, finansierte med låneopptak i Husbanken. Kommunane auka opptaka sine av etableringslån med drygt 3 prosent frå 1999 til 2000. For regjeringa er det eit mål at fleire må få etableringslån. Målet i 2001 er at etableringslån skal givast til minst 10 000–12 000 husstandar.

I alt fekk 8157 husstandar etableringslån av kommunane i 2000, mot 8115 husstandar i 1999. Gjennomsnittslånet var på 238 000 kroner, mot 210 000 kroner i 1999. Om lag 65 prosent av husstandane fekk lån til å kjøpe brukt bustad. I slike tilfelle er gjennomsnittslånet høgast. I alt 62 prosent av husstandane som fekk etableringslån, har ei inntekt på under 250 000 kroner, mot 70 prosent i 1999.

I alt 3760 eller 46 prosent av låntakarane var ungdom, dvs. personar under 30 år. Det siste representerer eit minimumstal, sidan det òg er personar under 30 år i andre brukargrupper, til dømes innanfor gruppa økonomisk vanskelegstilte.

| | 2000 | 1999 |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Løyvd frå Husbanken (mill. kroner) | 1 730 | 1 667 |
| Utbetalt frå Husbanken (mill. kroner) | 1 720 | 1 657 |
| Tal frå kommunane | | |
| Mottekne søknader | 12 278 | 13 273 |
| Innvilga søknader | 8 157 | 8 115 |
| Avslåtte søknader | 4 121 | 5 158 |
| Tildelt frå kommunane (mill. kroner) | 1 940 | 1 704 |

I alt 780 eller snautt 10 prosent av husstandane nytta lånet til utbeiring av bustaden. I alt 760 husstandar fekk etableringslån til å refinansiere dyre privatlån.

Kommunane kan setje av inntil 20 prosent av bustadtilskotet til å dekke eventuelle framtidige tap på etableringslån. I 2000 sette kommunane totalt av 36 mill. kroner til tap, og dei har ved utgangen av året bygd opp eit samla tapsfond på nærmare 142 mill. kroner (jf. figur 6). Dette bør sjåast i samheng med at kommunane i løpet av 2000 realiserte 2,6 mill. kroner i tap på etableringslån.

Kjøpslån

Låneordninga skal medverke til at prioriterte målgrupper på bustadmarknaden kan få dekt behovet sitt for gode og eigna bustader.



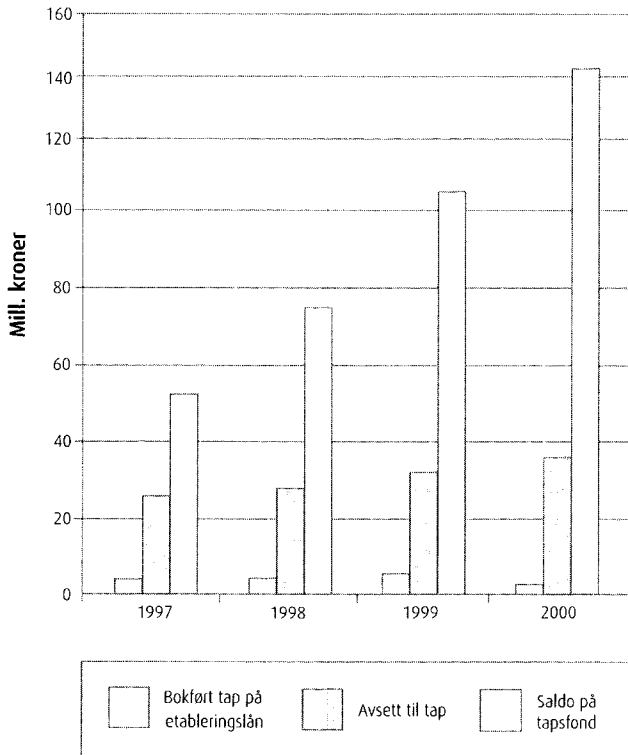
Den største brukargruppa er økonomisk vanskelegstilte (snau 50 prosent). Den nest største brukargruppa er ungdom, med om lag ein tredel av bustadene. Ungdom er elles den einaste brukargruppa som blir behovsprøvd i forhold til ei øvre inntektsgrense. Husstandar som fekk kjøpslån i 2000, hadde ei gjennomsnittleg husstandsinnkomst på 233 800 kroner, jf. figur 7. Til samanlikning var gjennomsnittleg inntekt pr. husstand i Noreg 357 500 kroner. (Kjelde: Statistisk sentralbyrå)

Av 2012 lån som totalt vart gitt til personar i 2000, var 1145 eller 57 prosent til unge under 35 år.

| | 2000 | 1999 |
|---|---------|---------|
| Løyvd beløp (mill. kroner) | 1 201 | 1 067 |
| Søknader under behandling pr. 01.01. (bustader) | 362 | 346 |
| Mottekne søknader (bustader) | 4 012 | 4 110 |
| Innvilga søknader (bustader) | 2 165 | 2 288 |
| Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader) | 952 | 362 |
| Lån pr. bustad (kroner) | 554 400 | 465 600 |
| Utbetalt beløp (mill. kroner) | 1 132 | 1 052 |

Figur 6.

Avsetningar frå bustadtilskot til dekning av tap på etableringslån 1997-2000

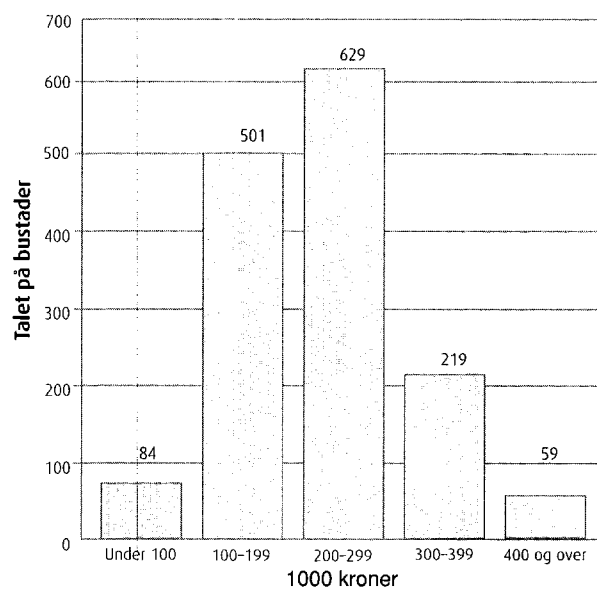


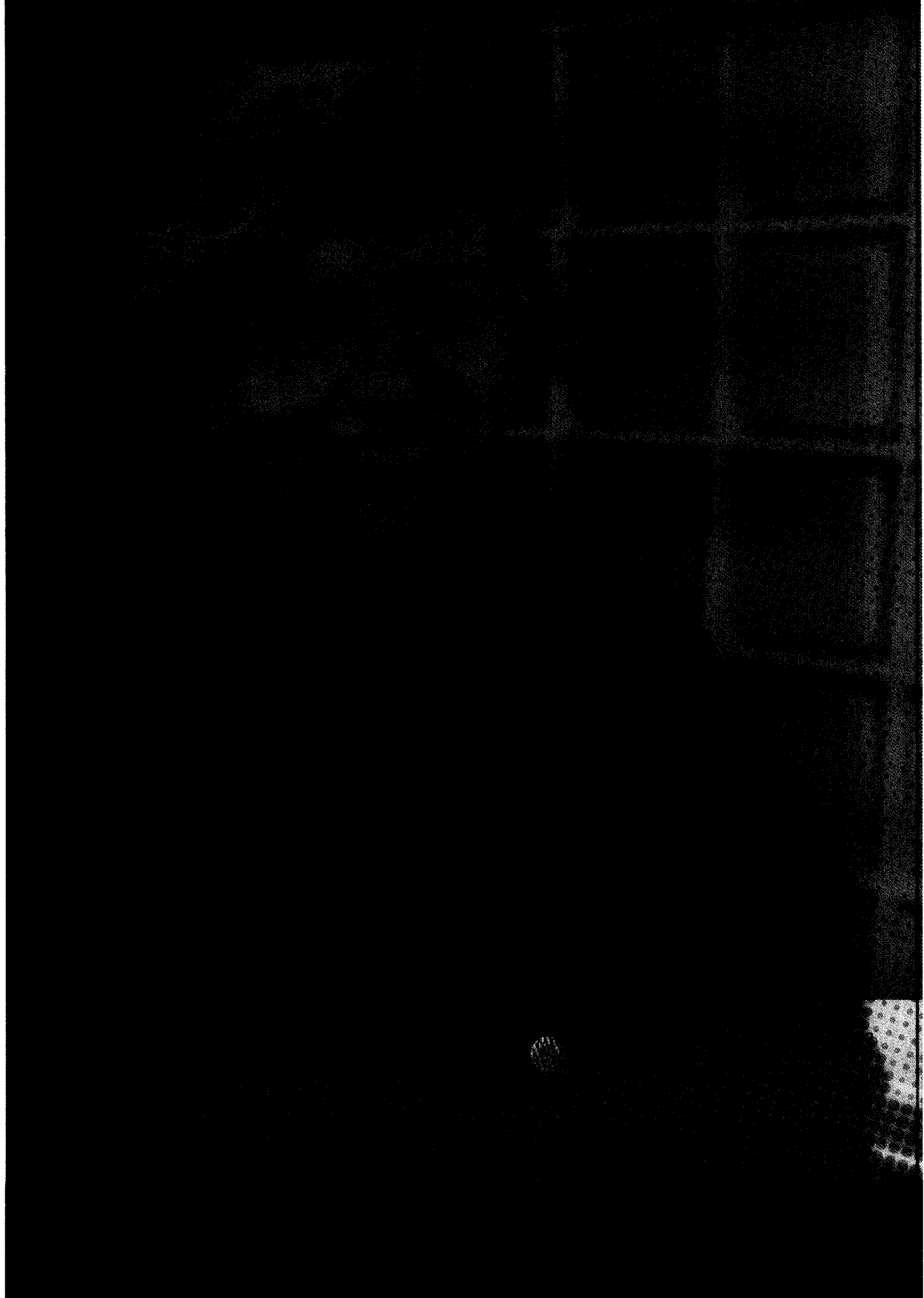
Gjennomsnittslånet steig med snau 90 000 kroner eller nær 20 prosent frå 1999 til 2000. Det er noko meir enn den generelle prisoppgangen på brukte bustader (12 prosent). 5 prosent færre husstandar fekk kjøpslån i 2000 samanlikna med året før.

I forhold til folketalet vart relativt flest kjøpslån gitt til dei tre nordlegaste fylka (nær 20 prosent). Men i absolutte tal låg pressområdet Akershus på topp med 219 bustader eller 10 prosent av bustadene som fekk kjøpslån i 2000. Dette har truleg vore med på å skape den store auken i gjennomsnittslånet.

Figur 7.

Kjøpslån i 2000. Personlege låntakarar fordelte etter husstandsinnkomst





- No trivst vi på Romsås

Det er investert hundrevis av millionar kroner i to store burettslag på Romsås utanfor Oslo – med støtte og lån frå Husbanken. Dei som bur i Orremyr og Tiurleiken burettslag, vart lei av blokker som var mørke og triste som bakgardar. – No trivst vi endå betre på Romsås, seier Harald Lunde og Tove Lagerquist. Dei to kosar seg i møterommet til Orremyr burettslag, synleg stolte og nøgde over at dei bur i betre blokker. Dei to sit i styret for burettslaget og er mellom dei som har arbeidd mest aktivt med å få nye fasadar, verandaer og markiser i leilegheitene frå 1970-åra. Betong og eternitt er skifta ut med vakre løysingar i stål og glas, og trekkfulle vindaug frå rundt 1970 er skifta ut med flunkande nye. No er det uteområdet som står for tur.

Vinterveranda

– Utan støtte frå Husbanken hadde vi ikkje sett oss råd til å gjere uteområdet betre. På grunn av det gunstige lånet vi fekk, har burettslaget råd til å satse endå meir for å gjere det penare her. I tillegg gjorde lånet at vi fekk betre løysingar, som vi ikkje ville hatt råd til elles, seier Tove Lagerquist, som også var leiar for forprosjektet til oppussinga.

Dagen vi vitjar burettslaget, er det sibirkaldt. Det er verkeleg den rette dagen for å demonstrere at dei nyisolerte leilegheitene har vorte gode og varme. Ute på verandaen til Harald Lunde er det òg kaldt, men overbygget av glas gjer det mykje betre enn å vere heilt under åpen himmel. Sjølv om vinteren bruker kona hans å sitje på verandaen med varmeomn og lese.

– Sola varmar godt sjølv om det er kaldt ute. Glaset gjer at det ikkje er trekk. Ho trivst bra her, seier han, og nyttar høvet til sjølv å setje seg i godstolen.

– Det har vorte veldig mykje trivelegare å bu her. Det er masse positive tilbakemeldingar frå dei som bur her, seier dei to eldsjelene.

Gode løysingar

Tove Lagerquist fortel at rehabiliteringsprosjektet på Romsås er eit av dei meir vellykka. Ho har sjølv vore med på fleire seminar om oppussing av burettslag, og seier at det finst ei rad døme på burettslag som har valt dårlege løysingar. Dersom dei ikkje har greidd å bli samde, har kvar blokk somme stader valt kvar si ulike løysing.

– I dette prosjektet har vi lagt stor vekt på å velje løysingar som verkar godt og ser bra ut saman, seier Wenche Yndesdal i Obos Prosjekt, som har vore leiar for sjølve hovudprosjektet. Obos lånte pengar til burettslaga under byggjeperioden. Då det stod ferdig, vart lånet refinansiert til lån i Husbanken.

Positiv stemning

– Romsås har hatt eit ufortent dårleg rykte. Etter rehabiliteringa er det triveleg her, med flott utsikt over byen, seier ho. Vi spør dei to bebuarane om kvifor dei synest det var så viktig å få pussa opp blokkene:

– Området var i ferd med å bli forslumma. Leilegheitene var kalde og mørke. Området var veldig grått. Spesielt i regnvær. Då vart ein nesten deprimert av det. No har vi fått snudd den dårlege utviklinga. Det er skapt ei positiv innstilling her på Romsås, seier Lunde.

Yngve Emil Marcussen

TRIVST PÅ ROMSÅS: Tove Lagerquist synest noko av det viktigaste med heile prosjektet var å få ei meir positiv stemning på Romsås. No trivst folk betre, og innstillinga er vorten meir positiv, seier ho.

NESTEN SYDEN: Ute er det bikkjekaldt, men for Harald Lunde kjennest det nesten som Syden. Når vindauga på glasverandaen er lukka, varmar sola såpass at verandaen kan brukast heile året.

Foto: Vegard Valde

NYE INNGANGSPARTI: Med lekre farge- og glasfliser er inngangen vorten som ny. Prosjektleiar Wenche Yndesdal i Obos er spesielt nøgd med løysingane rundt inngangspartiet.

FLOTTE FASADAR: Tidlegare var blokkveggene i burettslaga Tiurleiken og Orremyr grå og triste. No har dei vorte mykje lysare og trivelegare. Eternitten er òg fjerna.

Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø

Hovudmål 3

Under hovudmålet om å oppnå gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø er det formulert tre bustadpolitiske delmål:

- 1. Bustader skal ha god kvalitet og vere funksjonelle. God byggeskikk skal stimulerast**
- 2. Berekraftig utvikling skal vektleggjast gjennom miljøvenleg nybygging, god fortetting og utbetring og forvaltning av bustadmassen**
- 3. Godt bumiljø skal tilretteleggjast gjennom attraktive fellesareal, grønne lungar, høve til leik og trygge trafikkforhold**

Verkemidla til Husbanken er ordningane nedanfor, som ofte blir sette saman finansieringspakkar for å auke måloppnåinga:

- 38
- **Lån til oppføring av bustad** (jf. omtale under hovudmål 1 om god bustaddekning m.m.)
 - **Lånetillegg til ekstra bustad- og miljøkvalitetar**
 - **Tilskot til bustadkvalitet**
 - **Utbetringslån**
 - **Tilskot til byfornyng**
 - **Tilskot til tilstandsvurdering av burettslag**
 - **Prosjekteringstilskot til funksjonshemma og eldre**
 - **Tilskot til tilpassing av bustader**
 - **Tilskot til informasjon og utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk**
 - **Lån til barnehagar og skulefritidsordninga**

I 2000 vart det gitt lånetillegg til ekstra kvalitetar i 8162 nye bustader. Dette gjeld 82 prosent av alle som fekk oppføringslån. I alt 49 prosent av bustadene fekk tillegg for livsløpsstandard, og 54 prosent fekk tillegg for helse- og miljøkvalitetar.

Utbetringslån for vel 1700 mill. kroner vart fordelte på om lag 15 000 bustader. 36 mill. kroner vart nytta til tilskot til byfornyng i Oslo, og 7 mill. kroner vart gitt i tilskot til tilstandsvurdering som omfatta nær 17 000 bustader.

Tilskot til bustadkvalitet for om lag 64 mill kroner vart gitt til rundt 5600 bustader.

Til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk vart det i 2000 gitt tilskot på vel 27 mill. kroner til 137 prosjekt.

Interessa for å byggje barnehagar var framleis låg i 2000, men steig noko frå året før. Det vart gitt lån på om lag 150 mill. kroner til å byggje vel 1700 barnehageplassar.

Lånetillegg til oppføringslån

Oppføringslån frå Husbanken føreset at ein har lagt til grunn ein minstestandard for kvalitet. Minstestandarden stiller krav til tomtetilpassing, lysforhold og fordeling av areal. Husbanken stimulerer til auka kvalitet ved at det blir gitt lånetillegg til tiltak som omfattar god tilkomst, kvalitetar som gjeld helse, miljø og tryggleik, og utomhuskvalitetar. Lånet kan supplerast med tilskot dersom krava for lånetillegg for god tilkomst og utomhuskvalitet er oppfylte.

I 2000 vart det gitt tilsegner/prosjektgodkjenning til oppføring av 9989 bustader som oppfylte kvalitetskrava til Husbanken, den såkalla minstestandarden. Ut over dette fekk i alt 82 prosent eller 8162 bustader eitt eller fleire lånetillegg, og 7108 bustader fekk tilskot til bustadkvalitet.

Livsløpsstandard

Husbanken gir lånetillegg til livsløpsstandard som betrar tilkomsten i bustadene, mellom anna slik at det blir lagt til rette for rullestolbruk. I 2000 vart det gitt lånetillegg for livsløpskvalitet til nesten 49 prosent av dei nær 10 000 bustadene som Husbanken lånefinansierte med oppføringslån. Prosentdelen har stige dei siste åra og er no omtrent på same nivået som i første halvdel av 1990-åra. Den positive utviklinga er truleg eit utslag av at lånetillegget har vorte høgare dei siste åra. I 2000 var tillegget 60 000 kroner.

Helse, miljø og tryggleik

Lånetillegget til oppføringslån frå Husbanken for helse, miljø og tryggleik har vore eit prioritert område i 1999 og 2000. Tillegget har stige med til saman 35 000 kroner til 60 000 kroner. Omfanget har òg auka. Vel 50 prosent av bustadene fekk tillegget i 1999, og 62 prosent i 2000.

Kvalitetstillegget er basert på ei premiering av byggtkniske tiltak. Tiltaka fremjar godt inneklimate og miljø- og tryggleikstiltak, sunt innemiljø, redusert energibruk til oppvarming, auka gjenbruk av naturressursar og materiale og tilrettelegging for betre allmenn tryggleik og butryggleik.

Større vekt på utemiljø

Lånetillegg til utomhuskvalitetar omfattar kvalitetar på uteareal, terreng og vegetasjon og tiltak for betre trafikktryggleik. Banken gir lånetillegg for kvart av dei tre områda. Dersom ein får lånetillegg for alle områda, utløyser det tilskot til utomhuskvalitet med 50 000 kroner pr. bustad.

Lånetillegget har gitt betre kvalitet på utearealet for 3100 bustader, god trafikktryggleik for 3300 bustader og betre terreng og vegetasjon for om lag 2600 bustader. I alt vel 2700 bustader oppfylte alle krava og fekk tilskot i tillegg.

Det har òg i 2000 vore stor etterspurnad etter arkitekttenester i samband med førehandsvurdering av nye bustadprosjekt. Dette gjeld òg i nokon mon prosjekt som har ei anna finansieringskjelde enn Husbanken.

Utbetringslån

Utbetringslån skal medverke til å stimulere til gode bustader og gode bumiljø innanfor den eksisterande bustadmassen. Låneramma til utbetringslån er fordelt på personretta lån til einskildpersonar og prosjektretta lån til bustad- og miljøtiltak og byfornyng. Husbanken prioriterer ordninga høgt.

Det var svært sterk vekst i etterspurnaden etter utbetringslån i 1999, og etterspurnaden har halde seg på eit høgt nivå i 2000 òg. På grunn av kø frå 1999 steig talet på bustader med tilsegn om utbetringslån med 50 prosent frå 1999 til 2000. Vel 15 000 bustader fekk tilsegn i 2000.

Tabell 12.
Nøkkeltal for utbetringslån

| | 2000 | 1999 |
|--|---------|--------|
| Tilsegner (mill. kroner) | 1 729 | 1 137 |
| Utbetalt beløp (mill. kroner) | 1 212 | 1 215 |
| Mottokne søknader (bustader) | 11 225 | 15 490 |
| Innvilga søknader (bustader) | 15 014 | 9 999 |
| Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader) | 3 270 | 5 637 |
| Bumiljøtiltak | | |
| Tilsegner (mill. kroner) | 1 279,8 | 787,3 |
| Innvilga søknader (bustader) | 11 663 | 7 714 |
| Byfornyng | | |
| Tilsegner (mill. kroner) | 120,8 | 117,5 |
| Innvilga søknader (bustader) | 1 507 | 508 |
| Personretta | | |
| Tilsegner (mill. kroner) | 232,0 | 170,2 |
| Innvilga søknader (bustader) | 909 | 1 026 |
| Enøk | | |
| Tilsegner (mill. kroner) | 68,0 | 46,1 |
| Innvilga søknader (bustader) | 849 | 703 |
| Antikvarisk grunnlag | | |
| Tilsegner (mill. kroner) | 28,6 | 16,1 |
| Innvilga søknader (bustader) | 86 | 48 |

*) I tillegg har kommunane innvilga etableringslån til utbetring av 781 bustader

Tilskot til bustadkvalitet

Husbanken stimulerer til god bustadkvalitet gjennom finansiering av nye bustader og utbetring av eksisterande bustader. Både lån, lånetillegg og tilskot til bustadkvalitet er verkemiddel som blir nytta for å oppnå god bustadkvalitet.

Intensjonen med tilskot til bustadkvalitet er å stimulere til god kvalitet ved oppføring av bustader og ved fornying av bustader og bumiljø i bymessige strøk. Tilskot til bustadkvalitet skal stimulere til samfunnsnyttige kvalitetar som marknaden åleine ikkje ville ha realisert.

Stortinget reduserte aktivitetsnivået for denne tilskotsordninga frå 175 mill. kroner i 1999 til 117 mill. kroner i 2000. Ramma vart fordelt på følgjande måte mellom formåla for ordninga: 35 mill. kroner til byfornyng i Oslo, 69 mill. kroner til bustadkvalitetstilskot, 6 mill. kroner til tilstandsvurdering og 7 mill. kroner til radonførebyggjande tiltak.

For tilskotsordninga gjeld desse resultatmåla og oppfølgingskriteria. Oppfølgingskriteria går fram av tabell 13.

40

Resultatmål for tilskotet til bustadkvalitet

- Stimulere til gode og rimelege heilskapsløysingar ved fornyings- og forlettingsprosjekt i bymessig konsentrert bustadmasse
- Stimulere til god kvalitet på bustader og bustadområde
- Stimulere til forsøksbygging for å få prøvd ut ny kunnskap og berekraftige løysingar knytte til bustadbygging
- Initiere god tilstandsvurdering av bustadbygg og bumiljø
- Stimulere til reduksjon av radon i eksisterande bustader

Tabell 13.
Oppfølgingskriterium for tilskot til bustadkvalitet

| Oppfølgingskriterium | 2000 | | 1999 | |
|--|------------|---------------|------------|---------------|
| | Prosjekt | Bustader | Prosjekt | Bustader |
| Totalt tal på prosjekt og bustader med kvalitetstilskot | 787 | 22 652 | 391 | 22 331 |
| Tilskot til fornying og fortetting | 27 | 2 585 | 13 | 1 626 |
| Tilskot til utomhuskvalitet | 43 | 668 | 112 | 1 525 |
| Tilskot til god tilkomst | 41 | 748 | 39 | 684 |
| Tilskot til god byggjeskikk | 27 | 898 | 26 | 813 |
| Tilskot til forsøksbygging | 4 | 114 | 4 | 134 |
| Tilskot til helse, miljø og tryggleik | 401 | 1 301 | - | - |
| Tilskot til tilstandsvurdering | 199 | 16 896 | 211 | 17 829 |
| Tilskot til reduksjon av radon | 64 | 195 | 38 | 48 |

Totalt sett vart det gitt kvalitetstilskot til omtrent like mange bustader i 2000 som i 1999. Frå 2000 vart tilskotet til utomhuskvalitet avvikla og tilskotet til helse, miljø og tryggleik innført. Tilskotet for reduksjon av radon var nytt i 1999 og er framleis ikkje innarbeidd i marknaden.

Husbanken har gjennom aktiv bruk av kvalitetstilskot greidd å skape ei klar bevisstgjerung om bustad- og miljøkvalitetar i bustadene, og det er stor interesse for ordninga. Rammesituasjonen tilseier at etterspurnaden ikkje kan dekkjast fullt ut. Dei siste to åra har likevel høvesvis 52 og 56 prosent av bustadene som er finansierte i Husbanken (unnateke omsorgsbustader), fått tilskot for auka kvalitet.

Tilskot til fornying og fortetting

Dette tilskotet er i første rekkje retta mot bymessige område, og kan brukast til ulike fornyingstiltak. Det vart brukt 24,9 mill. kroner til dette formålet i 2000, vel 3 mill. kroner mindre enn i 1999. Tilskotet vart fordelt på 2585 bustader. Satsingsområdet «fornyng og fortetting» er svært aktuelt. Tilskotet omfatta mange prosjekt der utbetring av uteareal og endring av bustadstruktur var hovudsaka.

Tilskot til god tilkomst

Husbanken ønskjer å stimulere til bustader som kan brukast av alle i alle fasane av livet. For å kvalifisere for tilskot til god tilkomst er det krav om heis i låghus i tillegg til livsløpsstandard. Det vart brukt 9,2 mill. kroner til dette formålet i 2000, og det var drygt 2 mill. kroner meir enn året før. Ordninga gav 750 bustader betre tilkomst i 2000 ved at det vart lagt inn livsløpsstandard/heis.

Tilskot til helse, miljø og tryggleik

Tilskotet erstattar det tidlegare tilskotet til utomhus frå 2000 og skal medverke til å få bort innemiljø som kan gi helseplager, og dessutan redusere energikrevjande og dyr bustadoppvarming. Til helse, miljø og tryggleik vart det gitt tilskot for 13 mill. kroner i 2000.

Tilskot til byggjeskikk

Bustader og bustadområde som er spesielt godt utforma, kan få tilskot. I nye bustadområde er det ein føresetnad at det er gitt tilskot for utomhuskvalitetane. Det vart brukt 6,5 mill. kroner til dette formålet, og det var drygt 1 mill. kroner mindre enn i 1999.

Tilskot til tilstandsvurdering

Tilskot frå Husbanken til tilstandsvurdering av burettslag skal medverke til at store utbetningsarbeid blir gjorde i tide, og at arbeidet baserer seg på ei samla vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskota blir gitt til burettslag og sameige med fleire enn ti bustader. Tilskota har i 2000 gått til å vurdere bygningar og fellesanlegg spreidde over heile landet. Nær 17 000 bustader fekk tilskot med i alt 6,9 mill. kroner.

Tilskot til tilpassing av bustad

Tilskota blir fordelte av kommunane og skal medverke til at eldre og funksjonshemma kan få ein bustad som er tilpassa rørslevanskar eller funksjonshemming. Tilskota blir i hovudsak etterspurde av eldre som vil tilpasse bustaden for å kunne bli buande heime. Eit forskingsarbeid stadfestar at ordninga fungerer etter intensjonen (Byggeforskrappport 246/1998).

Tabell 14.
Nøkkeltal for tilskot til tilpassing av bustader

| | 2000 | 1999 |
|---|--------|--------|
| Fordelt av kommunane (mill. kroner) | 71,0 | 62,0 |
| Avsett til tap på etableringslån (mill. kroner) | 8,6 | 8,0 |
| Behandla søknader (bustader) | 6 937 | 7 490 |
| Innvilga tilskot (bustader) | 5 362 | 5 610 |
| Gjennomsnittleg tilskot pr. bustad (kroner) | 13 240 | 11 000 |

Tilskot til byfornyng

Ei berekraftig utvikling skjer gjennom miljøvenleg utbygging, god fortetting, utbetring og forvaltning av bustadmassen. Husbanken stimulerer til dette mellom anna gjennom tilskot til byfornyng og bustadkvalitet ved fornyng og fortetting og tilskot til tilstandsvurdering.

Tilskot til byfornyng skal medverke til at fornyinga av bustader og bumiljø i definerte byfornyngsområde kan gjennomførast slik at ein får god kvalitet og akseptable buutgifter.

Den disponible tilskotsramma for året var redusert frå 90 til 35 mill. kroner frå 1999 til 2000, ein reduksjon på 60 prosent. Det er berre Oslo kommune som har fått ei rammeløyving til prioriterte programområde i byfornyng.

Resultatmål og oppfølgingskriterium for tilskot til byfornyng

Initiere byfornyngstiltak i definerte område

- Talet på prosjekt med innvilga tilskot
- Talet på utbeta bustader i prosjekt med innvilga tilskot
- Talet på prosjekt med innvilga tilskot knytt til uteareal og fellesområde
- Talet på bustader som får forbeta uteareal og fellesområde

Redusere talet på bustader med understandard

- Talet på bustader der understandarden er fjerna ved utbetring eller riving.

Tabell 15.
Nøkkeltal for tilskot til byfornyng. Mill. kroner

| | 2000 | 1999 |
|-----------------------------------|------|------|
| Forbruk, totalt | 35,0 | 89,7 |
| Programtilskot til Oslo kommune | 35,0 | 60,0 |
| Programtilskot til Bergen kommune | | 19,0 |
| Prosjektilskot m.m. | | 10,7 |

Byfornyng i Oslo

Oslo kommune rapporterer til Husbanken at det vart lagt stor vekt på den tunge byfornyng i 2000. Å gjere avtalar for å utbeta bygningar og gardsrom er hovudsatsingsområdet, men i tillegg har kommunen

støtta einskildtiltak som kan få dårlege eigedommar opp til ein ønskeleg standard.

Tabell 16. Byfornyngtilskot i Oslo

| Type tiltak | 2000 | | | 1999 | | |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| | Talet på prosjekt | Talet på bustader | Beløp i mill. kroner | Talet på prosjekt | Talet på bustader | Beløp i mill. kroner |
| Byfornyngstiltak i alt | 99 | 1 930 | 35,0 | 123 | 5 025 | 60,0 |
| Personretta tilskot | | 31 | 3,6 | 6 | 37 | 4,1 |
| Utbetring | 62 | 1 063 | 14,3 | 75 | 1 661 | 25,7 |
| Riving | 3 | 1 | 0,9 | | | |
| Uteareal fellesområde | 28 | 488 | 15,4 | 33 | 2 921 | 26,0 |
| Anna byfornyng | 6 | 378 | 0,8 | 9 | 406 | 4,2 |
| Talet på bustader i alt der understandarden er fjerna | 63 | 1 064 | 14,6 | 50 | 827 | 23,1 |
| - Utbetring | 62 | 1 063 | 14,3 | 50 | 827 | 23,1 |
| - Riving | 1 | 1 | 0,3 | - | - | - |

Byfornyng i Trondheim

Trondheim kommune fekk ikkje byfornyngsmidlar i 2000. Men kommunen hadde 21,1 mill. kroner som ikkje var nytta. 14,5 mill. kroner av dette vart nytta i 2000 til fire prosjekt for å opparbeide friområde og parkar. Om lag 3500 bustader fekk nytte av det.

Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

Tilskotet skal:

- stimulere til å utvikle og spreie kompetanse og kunnskap om butilhøve, bustadpolitikk og bumiljøspørsmål
- stimulere til å utvikle kommunal bustadpolitikk og lokale handlingsplanar for bustadetablering
- finansiere forskning og utvikling, informasjon om fysiske miljøtiltak og utviklingsarbeid for ein miljøvenleg bustadsektor
- fremje arbeidet i organisasjonar o.l. for å sikre funksjonshemma gode butilhøve
- støtte samarbeidet mellom ulike sektorar og nivå for å betre bumiljø og jamne ut levkår.

Totalt vart det i 2000 gitt 27,2 mill. kroner i tilskot til i alt 137 prosjekt, mot 30,3 mill. kroner og 116 prosjekt i 1999.

Husbanken gav tilsegner til 54 kommunar i samband med arbeidet med bustadosiale handlingsplanar.

Det er gitt tilsegner til fleire prosjekt innanfor temaa miljø og økologi. Det er òg gitt midlar til å styrkje kompetansen i utdanningssektoren innanfor temaa sosialt bumiljø og fysisk planlegging for god tilkomst.

Det er gitt tilsegner til ei rad prosjekt som formidlar kunnskap. Dette gjeld òg det arbeidet Husbanken sjølv driv med formidling. Kunnskap frå ulike prosjekt blir formidla mellom anna gjennom fagdagar med brei deltaking frå kommunar og andre brukarar.

Organisasjonar for funksjonshemma er innvilga midlar til bustadinformasjonsarbeidet dei driv.

Måloppnåinga for tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk går fram av tabell 17.

Resultatmål for tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

1. Medverke til å utvikle kommunale bustadstrategiar og lokale handlingsplanar for bustadetablering
2. Medverke til å utvikle kunnskap og kompetanse knytt til bustad og bustadspørsmål
3. Medverke til informasjon og til å formidle kunnskap og kompetanse
4. Medverke til kunnskap og informasjon om bustader, bygningar og utemiljø knytt til dei behova funksjonshemma har.

42

Kommunal bustadpolitikk og bustadplanlegging

I år 2000 har det vore stor aktivitet i prosjektet «Lokale bustadsosiale handlingsplanar». Oppgåva for Husbanken er å støtte kommunane for å stimulere og rettleie dei til å utarbeide planar. I prosjektprosessen blir kommunane inviterte til oppstartingsseminar og oppfølgingsseminar. Kartleggingsmetodar, organisering og forankring av planarbeid er aktuelle tema på seminarar.

I 2000 er det gitt tilsegner om økonomisk støtte til 54 kommunar. Innan utgangen av 2001 er målet at 90 kommunar har byrja med arbeidet. Fleire kommunar har fått tilskot til ulike prosjekt som følger opp dei bustadsosiale handlingsplanane, mellom anna Oslo og Drammen kommunar.

Fire ulike prosjekt i tilknytning til arbeidet til bustadutvalet har òg vorte støtta med tilskot.

Kunnskap og kompetanse

Sentrale prosjekt er «Økoprofilbustad» og Noregs bidrag ved utstillinga «Bo01» i Malmö i 2001. Andre store prosjekt som har fått tilskot, er «Berekraftige bustadformer», «Kostnadseffektive lågenergibustader», «Tiltak mot radon i nye og eksisterande bygningar», «Klima 2000 – klimatilpassing av bygningskonstruksjonar» og «Bustadlaboratorium for morgondagens bustader».

Det norske hageselskap har fått tilsegn til eit prosjekt om utomhusanlegg og til eit inspirasjonskurs for bustadeigarar for å skape hyggelege bumiljø.

NBBL arbeider med fleire store prosjekt, mellom anna eit utdannings-tilbod om bumiljø i samarbeid med Høgskolen i Oslo.

Husbanken sitt utdanningsprosjekt «Universiell utforming av bustad, bygning og utemiljø», som blir gjennomført i samarbeid med Miljøvern-departementet og organisasjonar for funksjonshemma, vart evaluert i 2000, og det vart utarbeidd ein strategi for å føre arbeidet vidare.

Tabell 17.

Resultatmål og oppfølgingskriterium for tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

| Oppfølgingskriterium: – Talet på prosjekt som har fått tilskot til utvikling av bumiljø m.m. og beløp | 2000 | | 1999 | |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | Talet på prosjekt | Beløp i 1000 kr | Talet på prosjekt | Beløp i 1000 kr |
| Totalt | 137 | 27 215 | 116 | 30 224 |
| Etter søkjartype | | | | |
| Kommunar | 63 | 7 389 | 28 | 5 996 |
| Bustadsamvirket | 9 | 2 261 | 13 | 3 515 |
| Forskingsinstitusjonar | 22 | 4 950 | 15 | 3 785 |
| Universitet og høgskular | 8 | 609 | 15 | 1 953 |
| Organisasjonar | 20 | 7 551 | 13 | 6 259 |
| Andre | 15 | 4 455 | 32 | 8 816 |
| Etter innsatsområde: | | | | |
| 1. Utvikling av kommunal bustadpolitikk og bustadplanlegging | 61 | 8 939 | 26 | 7 204 |
| 2. Utvikling av kunnskap og kompetanse om spørsmål knytte til bustad- og miljøspørsmål | 51 | 9 914 | 53 | 11 807 |
| 3. Informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse | 25 | 8 362 | 37 | 11 313 |

Informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse

Tre andre store prosjekt som har fått tilskot frå Husbanken, er NBBLs informasjonshefte om ungdomsbustader, «Den grønne fagtjenesten» ved Det norske hageselskap og Hammerfest kommune sitt arbeid med ei utstilling om busetnaden som vart bygd opp att etter krigen, ved Gjenreisningsmuseet i Hammerfest.

Fagdagar og informasjon om prosjekt

Husbanken arrangerte to nasjonale fagdagar der resultat frå tilskotsprosjekt vart formidla til kommunar, bransje og fagmiljø. I 2000 var temaa estetikk, funksjonalitet og ressursbruk og fysiske og sosiale aspekt ved bumiljø.

Husbanken i Trondheim arrangerte ein regional fagdag med byggeskikk som tema.

Ein prosjektkatalog med oversikt over prosjekt som vart gitt tilskot i 1998 og 1999, vart utgitt i 2000.

Tabell 18. Tilskot til bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

| | 2000 | 1999 |
|----------------------------------|------|------|
| Realisert forbruk (mill. kroner) | 27,2 | 30,3 |
| Mottekne søknader (saker) | 186 | 140 |
| Innvilga tilskot (saker) | 137 | 116 |

Betre arealutnytting

Husbanken har vore med i samarbeidet om verkemiddel til prosjektet «Betre arealutnytting i byar og tettstader». Det har vore leidd av Miljøverndepartementet i samarbeid med Kommunal- og regionaldepartementet, Landbruksdepartementet, Jordskifteverket og Husbanken. Seks kommunar har vore med, og dømeområda deira har gitt det viktigaste røynslegrunnlaget. Arbeidet byrja i 1997 og er no avslutta.

Miljøby-programmet

Miljøverndepartementet sitt miljøby-program, som byrja i 1992, vart avslutta med ein stor konferanse i Oslo i 2000. Her vart dei viktigaste resultatane frå programmet oppsummerte.

Frå 1997 har faggruppa for bybustader og lokalsamfunn arbeidd med kvalitetsspørsmål knytte til bybustader. Kommunal- og regionaldepartementet hadde ansvaret for arbeidet, og Husbanken var sekretariat. Faggruppa har hatt ansvaret for to rapportar som gjer greie for røynsler og tilrådingar: «Gode byboliger» og «Levende lokalsamfunn».

God byggeskikk

Frå 2000 har Husbanken ansvaret for det statlege byggeskikkarbeidet. Stortinget vedtok i statsbudsjettet for 2000 å styrkje arbeidet.

Husbanken legg til grunn at byggeskikkarbeidet blir ført vidare på to hovudområde:

- Arbeidet med Statens byggeskikkpris, bladet Byggeskikk og opplæringsprogrammet blir ført vidare.
- Det er etablert eit internt prosjekt som skal leggje til rette for og styre det lokal byggeskikkarbeidet (regionprosjektet).

Statens Byggeskikkpris

Byggeskikkprisen for 2000 vart gitt til Planteforsk Ullensvang forskingssenter i Lofthus i Hardanger. Arkitekt var Lund Hagem Arkitekter AS, Oslo, og Statsbygg var byggherre. Om lag 50 nominerte priskandidatar vart vurderte, og juryen drog på synfaring til 15 av dei.

Det er etablert ein ny jury for perioden 2001–2004, og statuttane for prisen er reviderte.

Synleggjering av god byggeskikk

Husbanken har i 2000 gjennomført generelle tiltak for å synleggjere og fremje god byggeskikk:

- Alle kommunar, fylkeskommunar, bransjekontaktar m.m. har fått brosjyre og plakat med informasjon om korleis Husbanken skal føre vidare det statlege byggeskikkarbeidet.
- Det vart gjennomført ein annonsekampanje i vekeblad og i blad for byggebransjen.

Lokale tiltak

Meir enn 1000 deltakarar har vore med på ulike kurs og møte som er arrangerte av avdelingskontora til Husbanken, til dømes seminarar «Gjenreisningsbebyggelse og byggeskikk i Nord-Troms og Finnmark» i Honningsvåg og «Samisk boform og byggeskikk» i Karasjok, og eit fagmøte om stadutvikling i Ullensvang.

Kvart avdelingskontor i Husbanken har ein byggeskikk-kontakt med hovudansvar for å følgje opp regionprosjektet. Avdelingskontora har vidareutvikla faglege nettverk til kommunar, fylkeskommunar og byggebransjen.

Miljøvenleg bustadutvikling

Husbanken medverkar til ein meir miljøvenleg bustadsektor mellom anna ved å støtte ei rad utviklings- og informasjonsprosjekt med relevans for energi, materiale og avfall, helse- og miljøfarlege stoff, innemiljø, byggeskikk og arealplanlegging.

Døme på slike prosjekt er utvikling av energifleksible, energi- og kostnadseffektive varmeanlegg i bustader, utvikling av system for avfallshandtering med kjeldesortering i burettslag, utvikling av betre tiltak mot radon i nye og eksisterande bustader og ei rettleiing om miljøeffektiv utbygging og fornying av sjukeheimar og omsorgsbustader.



Mindre stigmatiserende å søkje bustøtte

Bergen kan rose seg av å ha landets største bustøttekontor. Frå nyoppussa lokale går det årleg ut 115 statlege husbankmillionar for å gi tusenvis av byens innbyggjarar betre butilhøve. Stemninga er god og humøret på topp ein vanleg fredag i slutten av april.

– Vi er ein fin gjeng som trass i hardt arbeidspress har det triveleg saman. Det forklarar nok kvifor dei fleste her har så lang fartstid, smiler seksjonssjef Siv Tønjum og konsulent Geir Langeland.

Statleg bustøtte

Sistnemnde er sjølv ein av veteranane med sine 16 år ved avdelinga. Kontorlokala til den kommunale bustøtteseksjonen i bustadavdelinga vart heilrenovert for kort tid sidan. Praktisk utforma og i moderne snitt, inspirerer dei no til auka trivnad og arbeidslyst.

Op det trengs, for arbeidsoppgåvene er mange og pågangen frå innbyggjarane stor. Bustøtteseksjonen behandlar nemleg søknader om både kommunal og statleg bustøtte.

– Slik sett er vi med på å gi rundt 7000 av Bergens innbyggjarar ein betre kvardag reint bumessig. Dei fleste av desse får statleg bustøtte, som vi forvaltar for Husbanken, opplyser Tønjum og Langeland.

Dei tørre tala gøymer nesten like mange menneskeskjebner. Felles for dei fleste er at dei ville levd under langt dårlegare tilhøve utan bustøtteordninga.

– Mange, særleg eldre, føler det også mindre stigmatiserende å søkje om statleg bustøtte enn å måtte gå på sosialkontoret. For å få sosialhjelp kan ein dessutan bli nødt til å

selje husværet sitt. Andre kan ha for høg inntekt til at dei kjem inn under ordninga for sosialhjelp. Slik sett blir den kommunale og statlege bustøtteordninga både eit tryggingsnett og ei målretta hjelpeordning.

Komplisert regjering

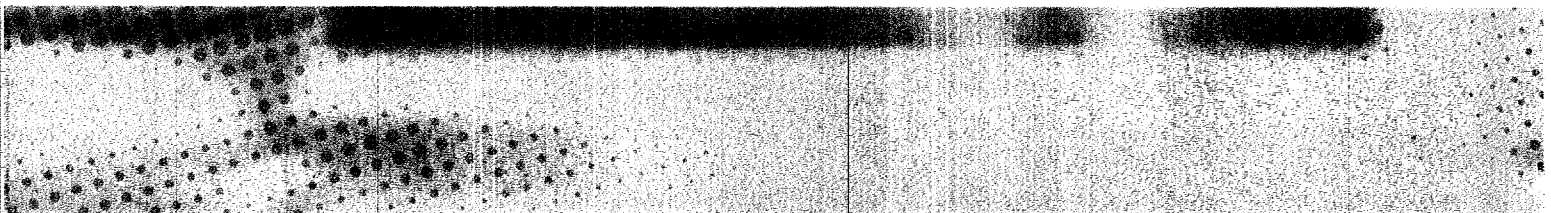
Tønjum og Langeland fortel at folk kan søkje om statleg bustøtte tre gonger om året: februar, juni og oktober. Bustøtta skal vere til hjelp for at både barnefamiliar, trygda og alderspensjonistar kan skaffe seg eller bli buande i ein bustad med god kvalitet. Vedtak blir fatta på grunnlag av inntekt, formue, husstandsstorleik og buutgifter.

– Nå er vel ikkje alt berre idyll når det gjeld den statlege bustøtteordninga?

– Det fins alltid noko som kan bli betre. Faktisk føler vi at regelverket er blitt større og meir komplisert dei siste par åra. Mykje kan vere vanskeleg for menigmann å forstå og for oss å forklare. Eit eksempel er at eldre som leiger ein bustad, kan misse retten til bustøtte dersom inntekta er over minstepensjonen, pluss 30 prosent. Vi synes og at finansieringskravet er noko rigid. Vi kunne ønskt oss eit regelverk der alle grupper – både unge og eldre, vart behandla på same måte og etter like reglar.

– Eit klart positivt element er at buutgiftstaket no er heva med 5000 kroner. Så totalt sett er statleg bustøtte ei god økonomisk ordning som gir mange ein betre bustadstandard, poengterer Siv Tønjum og Geir Langeland ved landets største bustøttekontor.

Bjørn Lunde



Butryggleik

Husbanken skal medverke til at:

- 1. Husstandar som har skaffa seg ein nøktern bustad, kan få høve til å halde på han**
- 2. Forbrukarinteressene til bustadkjøparane skal takast vare på**
- 3. Buutgiftene skal stå i eit rimeleg forhold til inntekta**

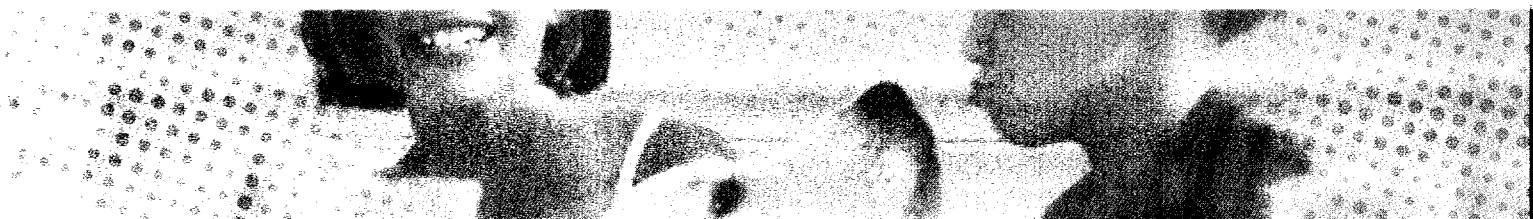
Dei viktigaste verkemidla Husbanken har for å nå desse bustadpolitiske måla, er:

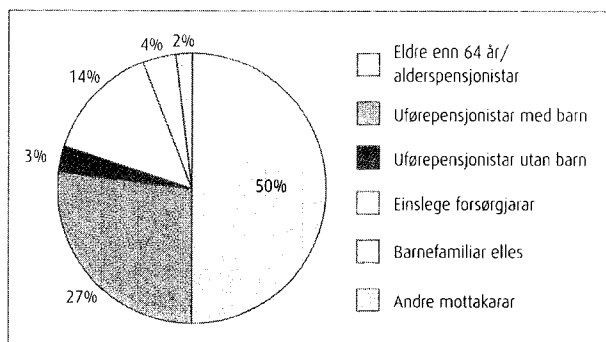
- Bustøtte til eldre, trygda og barnefamiliar med svak økonomi**
- Gunstige rente- og betalingsvilkår**
- Økonomisk rådgiving** (omtala under kapitlet om låneforvaltning)
- Fleksible nedbetalingsordningar**
- Høve til individuelle betalingsavtalar**
- Gjeldsforsikring**

46

Om lag 110 000 husstandar fekk bustøtte i 2000 med i alt nesten 1,65 mrd. kroner. Ei undersøking som Husbanken har gjennomført i samarbeid med Statistisk sentralbyrå, viser at bustøtta har mykje å seie for at mottakarane kan bu halde fram med å bu i den bustaden dei har. Bustøttmottakarane seier òg i stor grad at dei er nøgde med bustaden og buområdet.

Husbankrentene har ikkje stige til same tid og like sterkt som rentemarknaden elles i dei to siste åra. Den flytande renta var i 2000 stabil på eit lågt nivå mellom 6,0 og 6,4 prosent, medan den faste renta varierte mellom 6,2 og 7,0 prosent. I same perioden har renta i privatbankane lege eitt til to prosentpoeng høgare.





Figur 8

Bustøtte

Bustøtta skal medverke til at husstandar med låg inntekt og høge buutgifter skal kunne skaffe seg og bli buande i nøkterne bustader. Støtta er i hovudsak retta mot eldre, trygda og barnefamiljar. Ordninga skal òg jamne ut inntektsskilnader mellom pensjonistgrupper som følgje av at buutgiftene ligg på ulike nivå. Bustøtta er såleis både eit bustadpolitisk og eit inntektspolitisk verkemiddel.

Husbanken administrerer ordninga i samarbeid med kommunane. Kommunane står for saksbehandlinga. Husbanken er klageinstans og syter for drifta av det edb-baserte saksbehandlingssystemet i samarbeid med IBM på Hamar.

Løyvinga for 2000 var opphavleg på 1629,6 mill. kroner, medan det vart utbetalt 1636,7 mill. kroner. I underkant av 110 000 husstandar fekk utbetalt ordinær bustøtte ein eller fleire gonger i løpet av 2000. Av dei fekk 79 prosent utbetalt bustøtte ved alle tre terminane.

Stortinget vedtok 19. juni 1997 ei overgangsordning for husstandar som fekk vesentleg redusert støtte som følgje av samordninga mellom bustøtta og Sosial- og helsedepartementet si bustadtilskotsordning. I 1997 hadde i underkant av 30 000 søkjjarar rett til kompensasjon på til saman 124 mill. kroner. Overgangsordninga vart ført vidare med ei gradvis nedtrapping og avvikla etter siste utbetaling i 2000. I 1998 var kompensasjonsgraden 90 prosent, og det vart utbetalt til saman 91,4 mill. kroner. Kompensasjonsgraden vart redusert til 60 prosent i 1999 og 30 prosent i 2000. Den totale utbetalinga i 2000 var på 3,9 mill. kroner.

Medverke til at husstandar med alders-, uføre- og etterlatnepensjonistar som har inntekt under eller lik minstepensjonen + 30 prosent, får kompensert for høge buutgifter i forhold til inntekta:

- Kor mange husstandar som får bustøtte
- Gjennomsnittleg brutto buutgift i prosent av inntekta før og etter bustøtte for husstandar som får bustøtte

Medverke til at andre hushald med låge inntekter får eit høgare bustadkonsum enn inntekta tilseier (innanfor ramma av ein god, føremålstenleg og nøktern bustad):

- Kor mange husstandar som får bustøtte, fordelte etter målgruppe

Figur 9
Gjennomsnittleg bustøtte per husstand

| | 2000 | 1999 |
|---|---------|---------|
| Totalt for året | | |
| Løyving (mill. kroner) | 1 629,6 | 1 576,2 |
| Totalt utbetalt for året (mill. kroner) | 1 636,7 | 1 555,8 |
| Mottakarar av ordinær bustøtte i september (hovudbetaling for 2. termin) | | |
| Husstandar med innvilga ordinær bustøtte (abs. tal) | 103 482 | 100 540 |
| Gjennomsnittleg husstandsinnkomst pr. måned (kroner) | 7 211 | 6 601 |
| Gjennomsnittleg godkjend buutgift pr. måned (kroner) | 3 614 | 3 243 |
| Gjennomsnittleg bustøtte pr. måned (kroner) | 1 334 | 1 282 |
| Godkjende buutgifter i prosent av inntekta før bustøtte | 50 | 52 |
| Godkjende buutgifter i prosent av inntekta etter bustøtte | 32 | 31 |

47

Figur 10
Kriterier for bustøtte

For å få bustøtte må minst ein av personane i hushaldet ha rett til støtte. Dei som har rett til støtte, er:

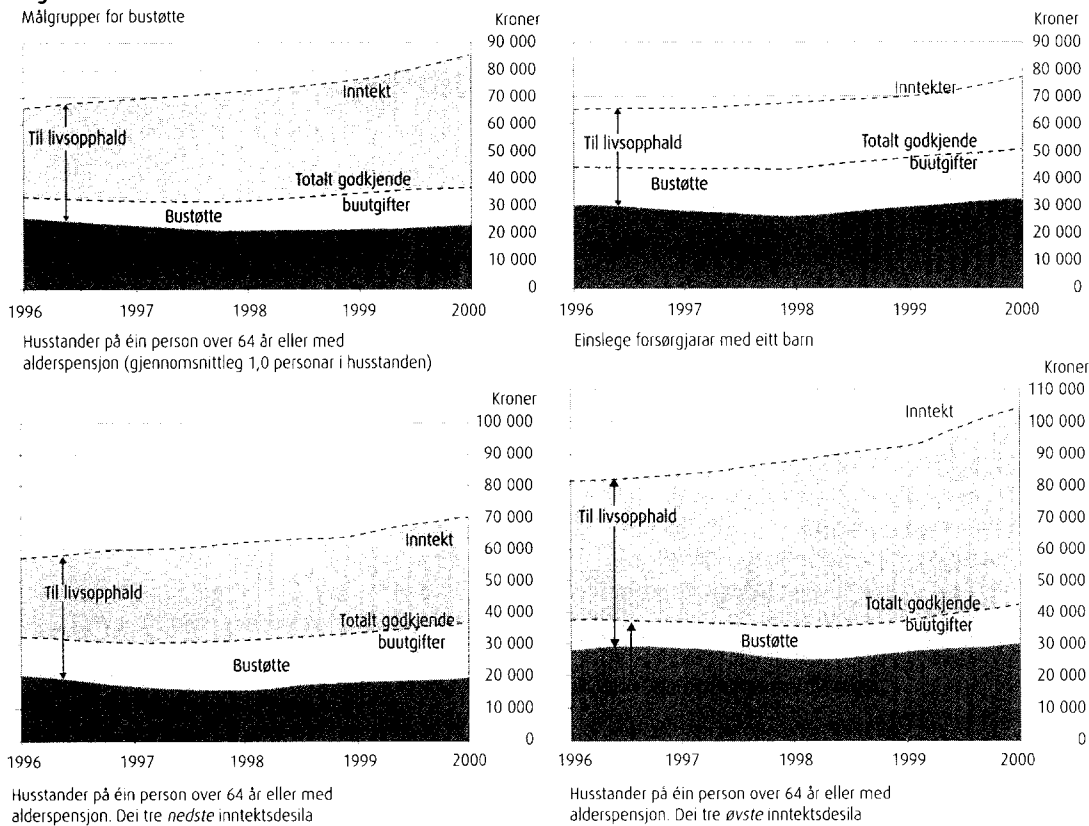
- barn under 18 år
- personar som har fylt 65 år
- personar som tek imot pensjon eller trygd gjennom folketrygda
- personar som tek imot annan offentleg pensjon som er nærmare spesifisert i regelverket
- personar med ytingar etter lov om sosiale tenester som einaste inntektskjelde, der dette er rekna å vare i minst eitt år.

Bustøtta blir berekna ut frå forholdet mellom buutgiftene og inntekta til søkjaren. Bustøtta blir rekna som 70 prosent av differansen mellom dei godkjende buutgiftene til husstanden og det husstanden sjølv må dekke av buutgifter, med utgangspunkt i den samla inntekta til husstanden. Kor høge buutgifter som blir godkjende, avheng av korleis husstanden er samansett, og kor mange medlemmer det er i husstanden.

Det blir òg stilt krav til bustaden. Bustaden må vere ein sjølvstendig bustad, som anten har lån i Husbanken, er ein bustad i eit burettslag eller ein utleigebustad som ein kommune eller ei kommunal stifting eig. Husstandar med barn kan få bustøtte når dei bur i ein privatfinansiert leigebustad. Ein omsorgsbustad med lån i andre finansinstitusjonar med tilskot frå Husbanken tilfredsstillar òg krava. For alders-,

Figur 9.

Målgrupper for bustøtte



48

uføre- og etterlattepensjonistar med inntekt under minstepensjon + 30 prosent blir det ikkje stilt krav til bustaden.

Same kor høge buutgifter ein har, kan ein ikkje få bustøtte dersom inntekta er høgare enn ei fastsett inntektsgrense. For eldre, uføre og etterlatne pensjonistar var denne grensa på 143 000 kroner i 2000 for einpersons hushald og 153 000 kroner for ein husstand med to medlemmer. For andre husstandar var inntektsgrensene 134 400 kroner for ein- og topersons hushald.

Utrekningsreglane for bustøtte er utforma slik at dersom to husstandar er like store og likt samansette, skal husstanden med lågast betalings-evne få relativt mest i bustøtte.

Som eit ledd i oppfølginga av St.meld. nr. 50 (1998–1999) *Utjæmningsmeldinga* er det gjennomført eit prosjekt for å kartleggje og vurdere samanhengen mellom bustøtte og sosialhjelp i kommunane. Norges byggforskningsinstitutt har utarbeidd rapporten *Forholdet mellom bustøtte og sosialhjelp* (prosjektrapport 288/2000).

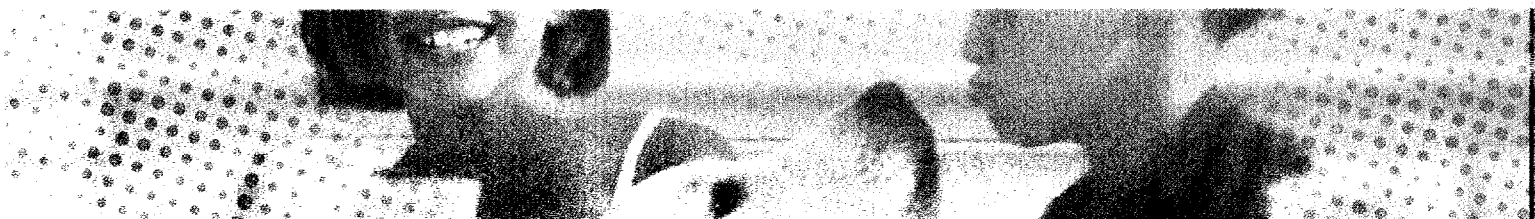
Prosjektet kartla mellom anna i kor stor grad sosialhjelpsmottakarar og hadde rett til statleg bustøtte, og vurderte om dei som i dag både får

bustøtte og sosialhjelp, kunne fått ein større del av støtta i form av statleg bustøtte. Rapporten peiker på at dei to ordningane verkar bustadpolitisk ulikt. Sosialhjelp er ei yting som er basert på skjøn innanfor eit gitt lovverk. Ulik behandling og mangel på rettar gjer bustad-situasjonen uføreseieleg. Bustøtta er basert på rettar og gjer bustad-situasjonen meir føreseieleg. Ordninga er strengt regelverksbasert og blir dermed opplevd som lite stigmatiserande, men det strenge regelverket gjer at store grupper blir haldne utanfor ordninga. Flexibiliteten i sosialhjelpa gjer at ordninga i større grad enn bustøtta er til hjelp ved akutte bustadproblem.

Norges byggforskningsinstitutt set fram fleire forslag som kan gi større bustadpolitisk måloppnåing:

- Gjere bustøtta meir kjend
- Innføre månadlege utbetalingar av bustøtte
- Leggje dagens inntekt til grunn når ein reknar ut bustøtta
- Fråfalle kravet til minsteareal og opne for eittroms leilegheiter
- Fråfalle kravet om husbankfinansiering.

Framleggja byr på ulike utfordringar og må sjåast i samanheng med bustadpolitiske målsetjingar og omsynet til effektiv utnytting av offentlege ressursar. Nokre av framleggja aukar behovet for løyvingar til bustøtta, medan andre kan gi praktiske problem.



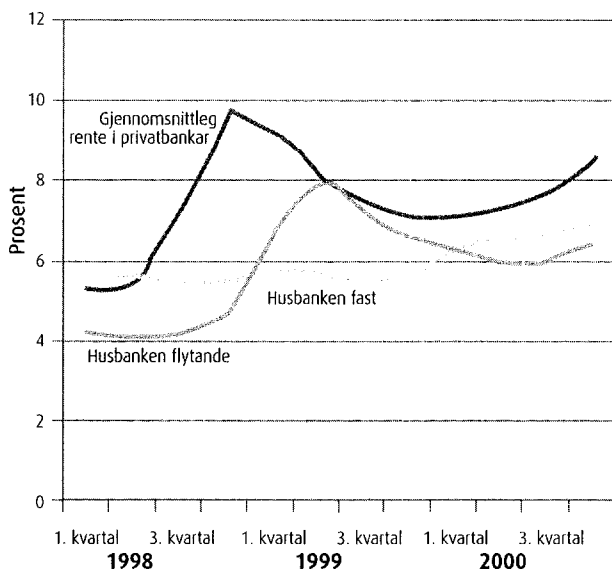
Husbanken gjennomførte i 1999 ei undersøking mellom nye mottakarar av bustøtte i samarbeid med Statistisk sentralbyrå. Formålet med undersøkinga var å finne ut korleis bustadkonsumet blir påverka av bustøtta.

Undersøkinga viser at bustøtta har mykje å seie for at mottakarane kan bu i den bustaden dei alt har. 93 prosent seier at bustøtta er heilt nødvendig eller svært viktig, og dei fleste reknar med å kunne bli buande i bustaden minst eitt år framover. Det indikerer at bustøtta har mykje å seie for butryggleiken til husstanden. Respondentane svarar at bustaden passar svært bra eller stort sett bra i forhold til det dei har behov for. Skilnaden i oppfatning er ikkje stor mellom dei som skaffar seg ny bustad, og dei som blir buande i den tidlegare bustaden. Det er skilnader mellom husstandsgruppene. Dei eldre er i størst grad nøgde og barnefamiliane minst. 42 prosent av barnefamiliane seier at bustaden passar dårleg, og hovudårsaka er at bustaden er for liten.

Lånevilkåra

Husbanken tilbyr kundane fleksible nedbetalingsordningar både når det gjeld betalingsform, nedbetalingstid og avdragsfri periode. Kundane kan velje mellom fast og flytande rente.

Banken har eitt tilbod om flytande rente, der renta blir endra kvart kvartal, og eitt tilbod om fem års fastrente, der renta blir endra kvar månad. Før 2000 vart fastrenta endra kvart halvår.



Begge rentetypane blir fastsette på grunnlag av observasjonar i rentemarknaden i ein periode som blir avslutta tre månader før renta blir gjort gjeldande for flytande rente, og to månader for fastrenta. Låntakarane får vite kva rente som gjeld, høvesvis tre og to månader på førehand, og husbankrentene har ikkje stige til same tid og like sterkt som i rentemarknaden elles i dei to siste åra. Særleg viser den flytande renta eit klart etterslep samanlikna med utviklinga i den private rentemarknaden, sjå figur 10.

Økonomisk rådgiving

Gjennom økonomisk rådgiving og tett oppfølging av misleghaldne avtalar medverkar Husbanken til at dei kundane som har økonomiske problem, både får rettleiing og betalingsavtalar. Målet er å gi økonomisk rådgiving på eit så tidleg tidspunkt som mogleg og redusere talet på tvangsauksjonar.

Gjeldsforsikring

Gjennom ein avtale med Storebrand tilbyr Husbanken alle personlege låntakarar gjeldsforsikring. Forsikringa dekkjer husbankgjeld ved død eller varig nedsett arbeidsevne. Banken tilrår at alle tryggjar seg gjennom gjeldsforsikring, og alle nye låntakarar får informasjon om forsikringsordninga.

I 2000 gjennomførte Husbanken ein kampanje for å få fleire til å teikne forsikring. Rundt 27 000 låntakarar fekk eigne tilbod om gjeldsforsikring.

Ved utgangen av 2000 hadde 15 450 låntakarar og medforsikra gjeldsforsikring ved død. Av desse var 3500 òg dekte ved varig nedsett arbeidsevne. I alt dreiar det seg om 10 920 lån som er gjeldsforsikra, dvs. om lag 8,8 prosent av alle lån. I 1999 var 9,3 prosent av låna gjeldsforsikra.

Gjeldsforsikringa har i løpet av 2000 kome til utbetaling og heilt eller delvis dekt 87 lån. Erstatningsbeløpet utgjorde totalt om lag 16 mill. kroner. Dette er om lag på det same nivået som i 1999, då 98 lån kom til utbetaling med eit erstatningsbeløp på 15,6 mill. kroner.

Figur 10.

Husbankrenta og gjennomsnittrenta i private bankar



Husbankens låneforvaltning og administrasjon

Husbanken skal utøve den statlege bustadpolitikken på ein god og målretta måte. Med sikte på størst mogleg bustadpolitisk måloppnåing har banken prioritert følgjande hovudområde i 2000:

- **Utvikle og forvalte effektive og målretta verkemiddel**
- **Forvalte statens midlar effektivt og målretta**
- **Gi god service, informasjon og rettleiing**
- **Utvikle ein effektiv, målretta og endringsdyktig organisasjon.**

Det var stor interesse for Husbankens lån, tilskot og rådgiving i 2000. Det var god utnytting av rammene for lån og tilskot, noko som er viktig for å få til god måloppnåing.

Den gode måloppnåinga heng òg saman med at Husbanken har effektive verkemiddel som er stabile over tid. Det er òg dokumentert at banken har nøgde kundar og at husbankfinansierte bustader har høg kvalitet (Byggforsknnotat 44/2000).

Utlåna auka til vel 90 mrd. kroner i 2000. Høg etterspurnad etter dei ulike låna og relativt gunstige renter har ført til at utlåna har auka dei siste åra og no er oppe på same nivå som tidleg på nittitalet. Fleirtalet av Husbankens kundar har bunde lånet til fast rente. 82 prosent av dei samla låna var på fast rente i 2000, mot 86 prosent i 1999.

Det er eit strategisk mål for Husbanken å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Målet er å avgrense tapa mest mogleg samstundes som tilhøva vert lagde til rette for at låntakarane kan bli buande i bustaden.

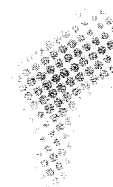
Ved utgangen av 2000 hadde Husbanken om lag 3200 misleghaldne lån. Dei utgjorde 2,69 prosent av det samla talet på lån, mot 2,86 prosent ved førre årsskifte. Dei misleghaldne låna utgjorde 1,6 mrd. kroner, eller 1,77 prosent av dei samla utlåna frå Husbanken, dvs. det same som året før.

Tapsfondet vart belasta med 21,3 mill. kroner i tap, hovudsakleg på personlege låntakarar, medan det vart tilbakeført 9,3 mill. kroner av tidlegare bokførte tap. Husbankens samla netto tap i 2000 utgjorde derfor berre 12 mill. kroner.

I tråd med regjeringas krav vart det i løpet av 2000 utarbeidd serviceerklæringar for viktige delar av verksemda. Det har vore ei positiv utvikling av saksbehandlingstidene, og fleire regionkontor har full måloppnåing i forhold til driftsmåla.

Husbanken har i 2000 sett auka fokus på målstyring i sitt interne arbeid. Dette er arbeid som vil bli ført vidare og som vil stille auka krav til organisasjonen. Arbeidet er særskilt viktig ut frå dei ambisjonar som blir lagde til grunn når det gjeld god måloppnåelse gjennom ein smidig organisasjon tilpassa kunden sine behov.

Informasjonsformidling via Internett har blitt vidareutvikla i 2000. Bankens publikasjonar og blankettar kan lastast ned frå nettet. Besøkstalet på bankens nettsider aukar jamt og var ved slutten av året om lag 4000 i veka. Internt i banken er første del av datavarehuset sett i produksjon. Det har gitt betre og meir effektiv rapportering av ulike typer styringsinformasjon.



Låneforvaltning

Utlånsmassen er auka til vel 90 mrd. kroner

Husbanken utbetalte 9 mrd. kroner i nye lån i 2000. Dette er noko mindre enn i 1999, og det kjem i hovudsak av at det blir gitt relativt fleire lånetilsegner til blokkbustader enn tidlegare. Slik bygging tek lengre tid enn å bygge einebustader, og det går derfor lengre tid frå lånetilsegna blir gitt, til utbetalinga som kjem når bustaden er ferdig.

Avdraga utgjorde 5,1 mrd. kroner, mot 4,9 mrd. kroner året før. Høg etterspurnad etter låneordningane og relativt gunstige rentevilkår har ført til at utlånsmassen har auka dei siste åra. Han er no oppe på same nivået som tidleg i nittiåra.

Fleirtalet av kundane til Husbanken har bunde lånet til fast rente. Ved utgangen av 2000 var 82 prosent av lånemassen bunden i fastrentekontraktar mot 86 prosent året før.

Utbetaling av tilskot

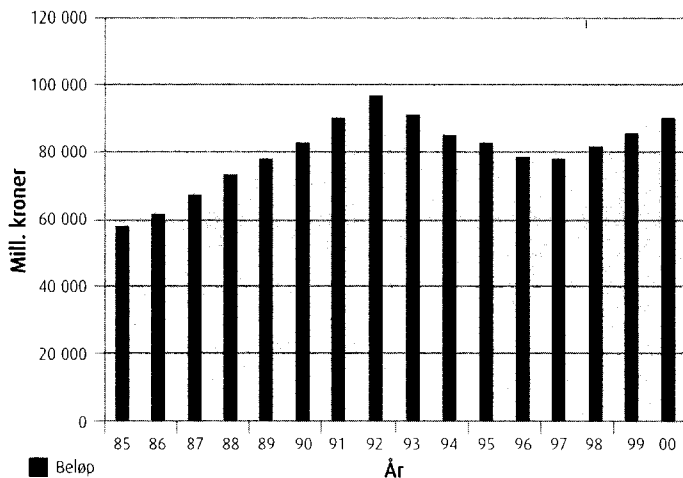
Husbanken utbetalte nær 4,3 mrd. kroner i tilskot i 2000. Vel 1,6 mrd. kroner av dette var bustøtte, og vel 1,6 mrd. kroner var oppstartings- tilskot til å bygge omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Nær 380 mill. kroner var kompensasjonstilskot til å dekkje renter og avdrag på lån til oppføring av omsorgsbustader og sjukeheimar. Resten av midlane gjekk til bustadtilskot til etablering, byfornyning og bustadkvalitet, og til tilskot til utvikling av bumiljø m.m.

Renteutgiftene blir sette lik renteinntektene

Renteutgiftene til Husbanken blir kalkulererte slik at banken betaler renter til staten som svarar til full rentebelastning av alle lån, sjølv om somme lån (gitt tidlegare med særtilvilkår) framleis har 1 prosentpoeng lågare rente, og sjølv om tidlegare utleigelån er rente- og avdragsfrie i ti år. Rentestøtta utgjør differansen mellom full rentebelastning og det beløpet Husbanken faktisk får inn i renter frå kundane. Det blir ikkje lenger gitt rentestøtte til nye lån, slik at rentestøtta berre omfattar eldre lån på overgangsordningar. Rentestøtta var på 77,3 mill. kroner i 2000.

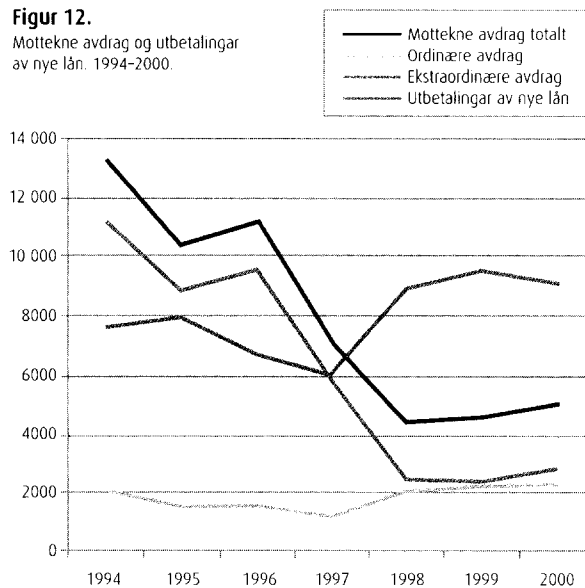
Figur 11.

Utestående renteberande lån 1985-2000



Figur 12.

Mottekne avdrag og utbetalningar av nye lån. 1994-2000.



Etter omlegginga av rentesystemet til Husbanken i 1996 blir flytande og fast rente fastsette på grunnlag av observasjonar i rentemarknaden. Den flytande renta er knytt til renta på statscertifikat der løpetida som står att, er inntil tre månader. Fastrenta i Husbanken er knytt til statsobligasjonar der løpetida som står att, er inntil fem år. I tillegg legg ein til ein rentemargin på 0,5 prosentpoeng. Totalt er denne rentemarginen rekna til 445 mill. kroner i 2000.

Innlån

Stortinget fastset låneramma for Husbanken i statsbudsjettet. Låneramma for 2000 var 11 mrd. kroner, ein auke på 2 mrd. kroner frå året før. Husbanken dekkjer utlånsvirksemda ved trekkfullmakt i Noregs Bank. Utbetalingane gjennom året blir når det gjeld oppføringslånet, gjorde på grunnlag av tilsegner som er gitt i tidlegare år. Utbetalt beløp skil seg derfor noko frå låneramma same året.

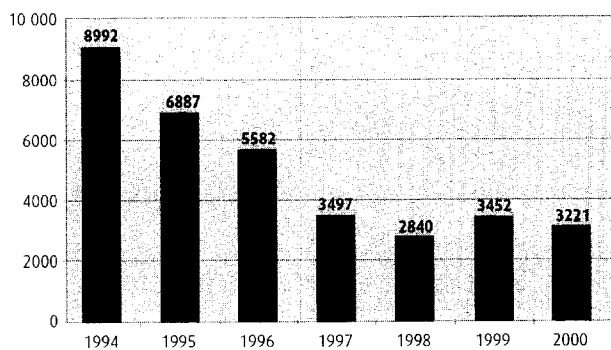
Omsyn ved forvaltninga

Også i forvaltninga av låna tek Husbanken bustadpolitiske omsyn gjennom å vise fleksibilitet og gi råd i situasjonar med misleghald. Ved å freiste å unngå tvangssal gjer banken sitt til at tapar blir låge, samtidig som dette òg medverkar til at banken betre oppfyller målet om butryggleik.

Misleghaldet er lågt

Misleghaldet har stabilisert seg på eit lågt nivå og er noko lågare enn i fjor. Ved slutten av året utgjorde talet på misleghaldne lån 2,7 prosent av den samla utlånporteføljen, mot 2,86 prosent året før. Misleghalde beløp var 88 mill. kroner i 2000, mot 90 mill. i 1999.

Nyare misleghald (tre til sju månader) er størst og utgjorde 59 prosent av talet på misleghaldne lån, mot 61 prosent året før. Lågt misleghald tyder på at rentevilkåra til Husbanken er relativt gunstige, og det avspeglar at arbeidsmarknadssituasjonen er god.



Figur 13.
Talet på misleghaldne lån 1994-2000

Inkassosituasjonen er stabil

Talet på krav om tvangssal gjekk ned frå 1120 i 1999 til 1097 i 2000. Talet på gjennomførte tvangssal gjekk òg noko ned - frå 112 i 1999 til 104 i 2000.

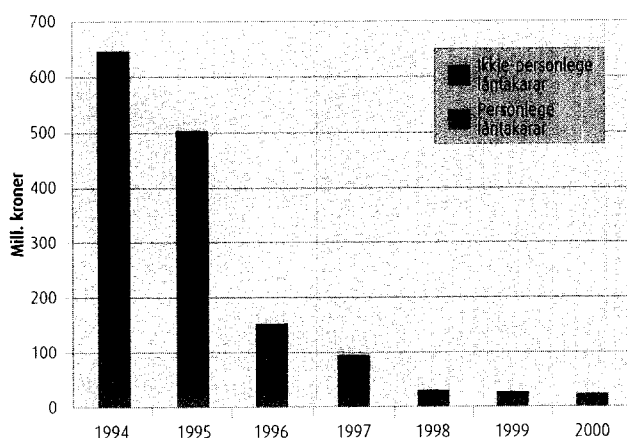
Restkrav

Husbanken likebehandlar låntakarar som blir utsette for tvangssal eller frivillig sal. Dette inneber at restkrav som hovudregel blir forfølgde, men Husbanken kan ettergi heile kravet eller delar av det. Handteringa i rekneskapen er likevel ulik. Restkrav etter tvangssal blir tapsførte, men det er ikkje tilfellet for restkrav etter frivillig sal.

Ved utgangen av 2000 var det om lag 1930 restkrav. Opphavlege krav kom opp i om lag 330 mill. kroner, og restgjelda utgjorde 269 mill. kroner. Både talet på restkrav og restgjelda som følgjer med, har gått noko ned frå året før.

I 2000 vart det gjort innbetalingar på restkrav for til saman 9,3 mill. kroner, mot 11,4 mill. kroner året før. Innbetalingane utgjorde 3,5 prosent av den restgjelda som stod att. Nedgangen i innbetalingane på restkrav førte til ein auke i nettotapet for Husbanken for 2000.

Figur 14.
Tap 1994-2000



Framleis låge tap

Ved utgangen av 2000 hadde Husbanken bokført eit samla bruttotap på 21,3 mill. kroner, mot 23,4 mill. kroner året før. Tapa er fordelte med 21,1 mill. kroner på personlege låntakarar og 0,2 mill. kroner på ikkje-personlege låntakarar.

Sjølv om bruttotapa har gått ned i 2000, har nettotapa stige, og innbetalingane som følgje av inngåtte avtalar frå tidlegare år var mindre i 2000 enn i 1999. Årsaka er i første rekkje ei særskild tilbakeføring i 1999 på 7,5 mill. kroner i samband med ei spesifisert tapsavsetning for pådregne renter som har å gjere med overtekne pant. Tapa er framleis svært låge, men Husbanken ventar ein viss auke i tapa i åra som kjem, fordi ein større del av låna går til økonomisk vanskelegstilte husstandar.

Tabell 20.
Nøkkeltal for misleghald

| | 2000 | 1999 |
|-----------------------------|-------|-------|
| Talet på lån | 3 221 | 3 452 |
| Prosentdel misleghaldne lån | 2,70 | 2,86 |
| Beløp (mill. kroner) | 88 | 90 |
| Restgjeld | 1 601 | 1 547 |
| Krav om tvangssal | 1 097 | 1 120 |
| Gjennomførte tvangssal | 104 | 112 |
| Talet på restkrav | 1 934 | 2 150 |

Tabell 21.
Nøkkeltal for tap

| | 2000 | 1999 |
|-------------------------------|------|--------------------|
| Brutto tap (mill. kroner) | 21,3 | 23,4 |
| - Personlege låntakarar | 21,1 | 22,4 |
| - Ikkje-personlege låntakarar | 0,2 | 1,0 |
| Tilbakeføringar | | |
| Tidlegare tap | 9,3 | 15,9 ¹⁾ |
| Netto tap (mill. kroner) | 12,0 | 7,5 |

1) Tidlegare spesifisert tapsavsetning for pådregne renter som gjeld overtekne pant, er heilt ut tilbakeførte med 7,5 mill. kroner

Tabell 22.
Låneengasjement. Mill. kroner

| | 2000 | 1999 |
|----------------|--------|--------|
| Utestående lån | 90 321 | 86 556 |
| Samla innlån | 90 713 | 86 840 |
| Utbetalte lån | 9 005 | 9 276 |
| Avdrag | 5 063 | 4 921 |
| Renteinntekter | 4 818 | 4 750 |
| Renteutgifter | 4 895 | 4 845 |
| Rentestøtte | 77 | 95 |

Tabell 23.

Fordeling av lån under nedbetaling etter foremål i 2000 og 1999

| | 2000 | | 1999 | |
|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Mill. kroner | Talet på lån | Mill. kroner | Talet på lån |
| Lån i alt | 90 321,3 | 123 518 | 86 556,2 | 124 964 |
| Ordinære oppføringslån | | | | |
| Lån med tilsegn før 1996 | 45 588,9 | 74 933 | 48 610,3 | 80 302 |
| Lån med tilsegn frå og med 1996 | 21 727,1 | 20 678 | 17 190,5 | 16 829 |
| | 67 316,0 | 95 611 | 65 800,8 | 97 131 |
| Etableringslån | | | | |
| Etableringslån I | 4 008,1 | 4 054 | 4 637,2 | 4 627 |
| Etableringslån II | 888,2 | 647 | 994,7 | 684 |
| Lån med tilsegn frå og med 1996 | 5 131,6 | 1 344 | 3 922,5 | 1 072 |
| | 10 027,9 | 6 045 | 9 554,4 | 6 383 |
| Kjøpslån | 4 753,3 | 9 874 | 3 919,8 | 8 478 |
| Lån til rentedekking m.m. | 2 240,6 | 2 847 | 2 032,2 | 2 906 |
| Utbetningslån | | | | |
| Lån med tilsegn før 1996 | 2 961,2 | 7 542 | 3 195,3 | 8 876 |
| Lån med tilsegn frå og med 1996 | 3 022,3 | 1 599 | 2 053,7 | 1 190 |
| | 5 983,5 | 9 141 | 5 249,0 | 10 066 |
| Låntakar | | | | |
| Kommune/fylke | 17 820 | 9 679 | 17 703 | 10 010 |
| Selskap | 2 796 | 1 836 | 2 683 | 1 883 |
| Burettslag | 24 260 | 5 392 | 22 398 | 5 133 |
| Einskildpersonar | 38 251 | 103 479 | 36 798 | 104 837 |
| Stiftingar | 6 760 | 2 809 | 6 605 | 2 807 |
| Andre | 434 | 323 | 369 | 294 |

Administrasjon og organisering

Auka satsing på service, kompetanse og bedriftskultur

Med utgangspunkt i regjeringa sitt mål om å utvikle og forbetre tilhøvet mellom forvaltninga og brukarane har Husbanken sett i gang arbeidet med å utarbeide serviceerklæringar. Føremålet er at banken på ein konkret, kortfatta og forståeleg måte skal gi brukarane informasjon som dei har bruk for når dei skal vende seg til Husbanken. Dette gjeld til dømes saksbehandlingstider og kva høve dei har til å klage.

I løpet av 2000 vart det gjennomført eit prosjekt for å innføre serviceerklæringar frå 2001. I perioden frå april til oktober 2000 gjennomførte avdelingskontora prøveperiodar med godt resultat. Det har vore ei positiv utvikling av saksbehandlingstidene for lån og tilskot i 2000. Fleire avdelingskontor har full måloppnåing i forhold til driftsmåla, som fell saman med serviceerklæringane.

Bustøtteordninga blir administrert av Husbanken i samarbeid med kommunane, medan IBM står for den tekniske drifta. Den samla handteringa av ordninga fungerer godt med eit minimum av ressursar. Dessverre er klagebehandlinga i ordninga framleis ikkje god nok. Talet på klager som ikkje er behandla, var om lag 1600 ved årsskiftet. Det er om lag på same nivået som ved utgangen av 1999. Banken skal prioritere tiltak som kan redusere restansane på dette viktige området.

Stillingsstoppen frå 1999 vart avslutta i 2000. Det har teke lengre tid enn føresett å fylle opp ledige stillingar, og først i 2001 får banken ei bemanning som er tilpassa arbeidsoppgåvene. Det har likevel vore mogleg å setje av ressursar til å gjennomføre fleire gode utviklingstiltak. Av 48 utviklingsprosjekt som var oppførte på verksemdsplanen i meldingsåret, er 25 gjennomførte og fem vidareførte i samsvar med planen. Omorganiseringa som vart gjennomført i 1998 med etablering av ei planavdeling og ei marknadsavdeling, har medverka positivt til at både kundebehandling, service og arbeidet med utviklingsoppgåver er forbetra.

Tabell 24.
Nøkkeltal for administrasjonen

| | 2000 | 1999 |
|------------------------|-------|-------|
| Talet på årsverk | 340 | 320 |
| Forbruk (mill. kroner) | 218,7 | 203,8 |
| Løn | 122,1 | 119,4 |
| Varer og tenester | 92,5 | 81,1 |
| Store edb-innkjøp | 4,1 | 3,3 |

Husbanken har lagt ned store ressursar i kompetanseutvikling, slik at personalet heile tida er godt rusta til å utføre jobben, behandle kundar

og yte service. Innføringa av serviceerklæringar har òg kravd utvikling av kompetanse. I tillegg til relevant ekstern kursing er det oppretta faglege nettverk på tvers av avdelingane, og det er gjennomført fleire nettverkssamlingar.

Leiarutvikling har òg vore prioritert. Fleire leiarar har vore med på eksterne leiarutviklingsprogram. Direktørane har gjennomført egne teamutviklingsopplegg på dei regelmessige leiingsmøta sine for å betre samarbeidet, møteverksemda og leiingsfunksjonen.

Som ledd i likestillingsarbeidet i banken er det laga ein eigen handlingsplan for likestilling. Det vart gjennomført eigenutviklingskurs for kvinner i 2000, og temaet Kvinner til leing vart inngåande behandla på ei leiarsamling. Prosentdelen kvinner i leiarstillingar har stige frå 26,7 i 1999 til 31 i 2000. Arbeidet med likestilling vil halde fram med sikte på ytterlegare utjamning i åra som kjem.

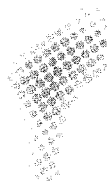
Oppgåvene til Statens byggesjekkutval vart overførte til Husbanken frå årsskiftet. Det lokale byggesjekkarbeidet ved avdelingskontora starta opp som eit eige prosjekt. Ein fagdag som vart arrangert i juni i Oslo, var heilt ut vigd byggesjekk. Det vart òg gjennomført ei rad regionale kurs, fagdagar og andre arrangement. Dessutan vart det gjennomført ein omfattande annonsekampanje som viste byggesjekk i praksis. Husbanken si bok Mitt hus er din utsikt vart sendt ut i stort opplag.

Husbanklova vart endra i desember. Endringa blir sett i verk 01.03.2001, og det fører mellom anna med seg at det blir oppretta egne styre for Regionkontor Aust og Regionkontor Sør (tidlegare avdelingskontor). Hovudstyret blir i større grad eit overordna koordinerande organ under departementsnivå som tek til stilling til prinsippspørsmål som er viktige for heile banken. Kontrollkomiteen for banken blir lagt ned. For at styret skal føre uavhengig kontroll med den daglege leiinga, skal administrerande direktør ikkje lenger vere medlem av styret.

I evalueringa av organisasjonsomlegginga i 1998 vart det mellom anna tilrådd å gjennomføre eit bedriftskulturprosjekt for heile Husbanken. Prosjektet er sidan er ordnøyppt til ein prosess, og vart etablert i 2000. Det er gjennomført fleire seminar i banken for å finne fram til ei felles plattform for bedriftskulturen. Banken er oppteken av å knyte bedriftskulturen til andre strategiske utfordringar, som god service, målstyring og arbeidsmiljø. Det endelege produktet om felles bedriftskultur blir lagt fram i 2001.

It-utviklinga

Informasjonsteknologien i Husbanken har utvikla seg sterkt frå år til år og har i stor grad medverka til at Husbanken utfører dei bustadpolitiske oppgåvene på ein effektiv måte. It-verktøyet til banken er heilt avgjerande for all verksemd både når det gjeld kundebehandling, informasjon og rapportering. Banken har utarbeidd egne strategiplanar



for it-verksemnda, og strategien vart vurdert på nytt i 2000. Ein ny strategiplan er utforma for perioden frå 2001 til 2004.

Satsing på Internett har kome sterkt i fokus mellom anna som følgje av regjeringa sin eNoreg-plan. Utfordringa for Husbanken slik ho er nedfelt i it-strategiplanen for 2001 til 2004, er mellom anna å utvikle og leggje til rette for elektronisk saksbehandling og rapportering.

Informasjonsformidlinga via Internett har òg vorte monaleg vidareutvikla i 2000. Eit større utval av publikasjonar og blånkettar kan lastast ned frå nettet. Avdelingskontora har fått eigne lokale nettsider, og serviceerklæringane er lagde ut på dei lokale sidene. Under kommunekategorien er det lagt til rette for rapportering av lån og tilskot. Stoff om bustadsosiale handlingsplanar er lagt ut. Besøksstalet på nettsidene til Husbanken stig jamleg og var ved slutten av året oppe i om lag 4000 pr. veke.

Internt i banken er heile den første delen av datavarehuset sett i produksjon. Dette er ein database som samlar all statistikk, rapportering og intern styringsinformasjon i Husbanken. Det har gitt betre og meir effektiv rapportering av leiingsinformasjon. I 2000 er det gjort ein to-års driftsavtale mellom Statens nærings- og distriktsutbyggingsfond (SND) og Husbanken om drift av SNDs stormaskinsystem (dei tidlegare landbruksbank-systema), og mellom Statens Landbruksforvaltning og Husbanken om drift av eit mindre system.

Når det gjeld edb, stod førebuing av overgangen til år 2000 sentralt i 1999. Overgangen til eit nytt tusenår har ikkje ført til nemneverdige problem. Dei omfattande førebuingane banken gjorde til overgangen til eit nytt tusenår, har vore vellykka, og it-systema fungerer framleis tilfredsstillande.

Det er framleis ei utfordring å sikre seg kvalifiserte søkjarar til ledige it-stillingar og halde på kvalifisert personale.

Miljø

Verkemidla til Husbanken i bustadpolitikken er i høg grad utforma for å støtte miljøomsyna, jf. omtale under kapittel 4. Den interne verkemnda til Husbanken er i seg sjølv lite miljøbelastande, men det er no større forståing for miljøvinninga ved redusert papirbruk, avfalls-sortering og gjenbruk. Lokaliseringa som Husbanken har, er gunstig for kollektiv transport, og det er ikkje lagt til rette for parkeringsplassar til dei tilsette. Utanom vintersesongen er det oppfordra til og lagt til rette for å bruke sykkel til og frå arbeid, og banken har vore med på Bedriftsidrettsforbundet sin Sykle til jobben-aksjon i 2000.

Sjukefråvær

Internt i banken har høgt aktivitetsnivå og avgrensa ressursar etter tilsetjingsstoppen i 1999 vore ei ekstra utfordring for arbeidsmiljøet også i 2000.

Tabell 25. Sjukefråvær

| | 1./2. kvartal 2000 | 1./2. kvartal 1999 | Endring |
|--------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| Husbanken | 6,7 prosent | 5,6 prosent | +1,2 prosent poeng |
| Heile staten | 8,0 prosent | 7,7 prosent | + 0,3 prosent-poeng |

Kjelde: Arbeids- og administrasjonsdepartementet

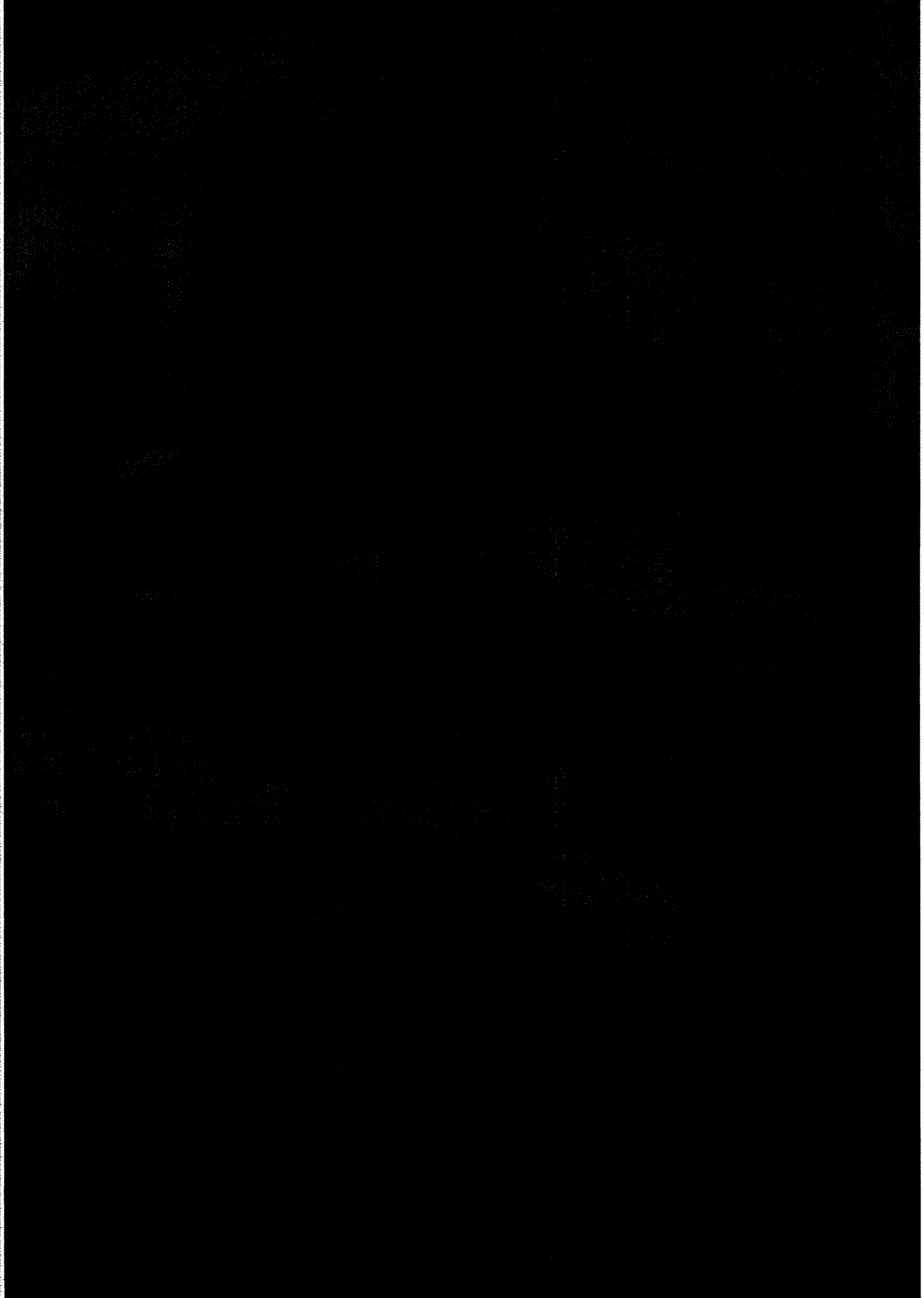
Sjukefråværet i Husbanken ligg godt under fråværet for heile staten – sjølv om fråværet viser ein markant auke frå 1./2. kvartal 1999 til 2000. Fråværmønsteret i Husbanken er det same som elles i staten. Korttidsfråværet (ein til tre dagar) ligg stabilt omkring 2 prosent, medan langtidsfråværet varierer frå 3,5 prosent til i overkant av 5 prosent. Det er vanskeleg å relatere fråværstala og endringane i dei til arbeidsmiljøet.

Arbeidet ved dataterminalen kan bli intenst, og det er registrert fleire tilsette som til tider har problem med skuldrer, nakke og auge. Banken har fokus på desse tilhøva når ein kjøper inn møblar, stolar, handleddsstøtter, terminalbriller og liknande. Det er mellom anna installert innvendige persienner i kontor som er utsette for sol, for å dempe refleks og direkte sollys mot terminalen. Det blir oppmuntra til pausegymnastikk, og fleire einingar har gode rutinar for det.

Vernetenesta

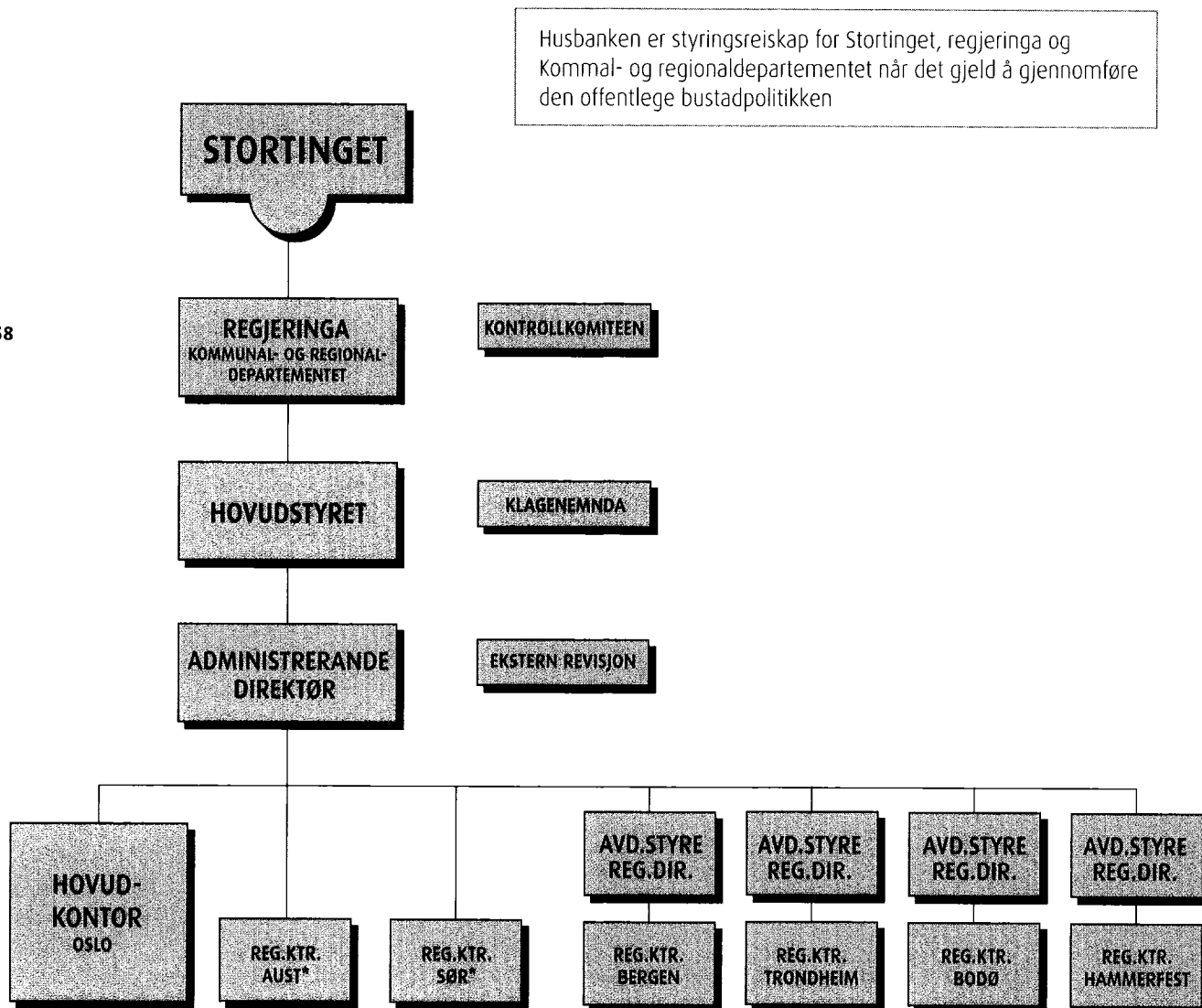
Ved omorganiseringa i 1998 vart det etablert to nye avdelingskontor med same status og fullmakter som dei andre avdelingskontora. Dei nye avdelingskontora og hovudkontoret er samlokalisererte, og dette gir grunnlag for eit nært samarbeid. Etter omorganiseringa vart leiinga og dei tillitsvalde ved forhandlingar samde om felles verneteneste/arbeidsmiljøutval for einingane i Oslo. Det inneber at verksemdene er delte inn i seks verneområde med eige verneombod og felles hovudverneombod. Ved denne organiseringa får ein ei eintydig kopling mellom avdelingsleiar/-direktør og verneombod som er gunstig for å avklare HMS-saker på lågast mogleg nivå i organisasjonen. Ikkje minst gjeld det spørsmål om det psykososiale arbeidsmiljøet.

Det er etablert eit felles arbeidsmiljøutval (AMU) med seks medlemmer, tre frå leiinga og tre for dei tilsette/verneomboda. Avdelingskontor Aust, Avdelingskontor Sør og hovudkontoret skal vere representerte i AMU både frå leiinga og dei tilsette. Bedriftshelsetenesta møter fast på AMU-møta.



Organisasjon

58



Husbankens kontrollkomité for 2000:

Ketil Solvik-Olsen, leiar Ivar Grimsmo
Else Tellefsen, nestleiar Erik Carlsen

* Husbankens hovudstyre fungerer som regionstyre for regionkontora Sør og Aust fram til 01.03.2001

Styrer og geografisk inndeling

Bodø

Nordland, Sør-Troms og Svalbard
Folketal i regionen: 305 156
Utestående lån: 7691 mill. kroner

Regionstyret

Sidsel Eivik Madland, leiar
Steinar Pleyrn Pedersen
Åge Konradsen
Astrid Nordahl, regiondirektør

Hammerfest

Nord-Troms og Finnmark
Folketal i regionen: 158 964
Utestående lån: 5235 mill. kroner

Regionstyret

Alf Birger Olsen, leiar
Elisabeth Guldbrandsen
Snorre Sundquist, regiondirektør

Trondheim

Romsdal, Nordmøre, Sør-Trøndelag
og Nord-Trøndelag
Folketal i regionen: 508 918
Utestående lån: 12 401 mill. kroner

Regionstyret

Kristian Wibe, leiar
Anne Sophie Hunstad
Rolf Myhre
Ralph Norberg, regiondirektør

Bergen

Rogaland, Hordaland, Sogn
og Fjordane og Sunnmøre
Folketal i regionen: 1 048 166
Utestående lån: 20 600 mill. kroner

Regionstyret

Marit Botn Lefdal, leiar
Svein K. Søyland
Gunnar Wisth, regiondirektør

Oslo

Hovudstyret

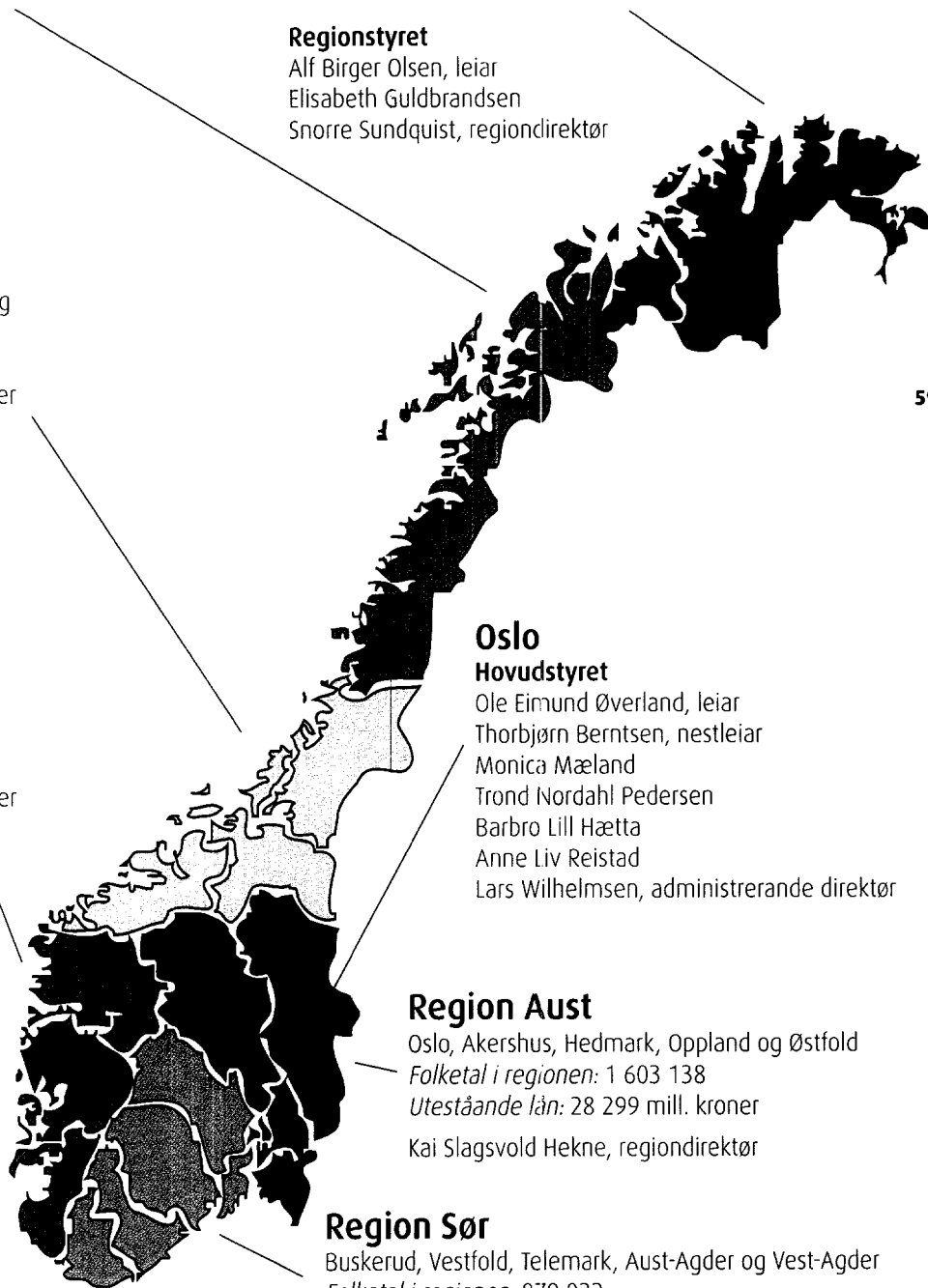
Ole Eimund Øverland, leiar
Thorbjørn Berntsen, nestleiar
Monica Mæland
Trond Nordahl Pedersen
Barbro Lill Hætta
Anne Liv Reistad
Lars Wilhelmsen, administrerende direktør

Region Aust

Oslo, Akershus, Hedmark, Oppland og Østfold
Folketal i regionen: 1 603 138
Utestående lån: 28 299 mill. kroner
Kai Slagsvold Hekne, regiondirektør

Region Sør

Buskerud, Vestfold, Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder
Folketal i regionen: 879 022
Utestående lån: 16 163 mill. kroner
Hans Christian Hauge, regiondirektør



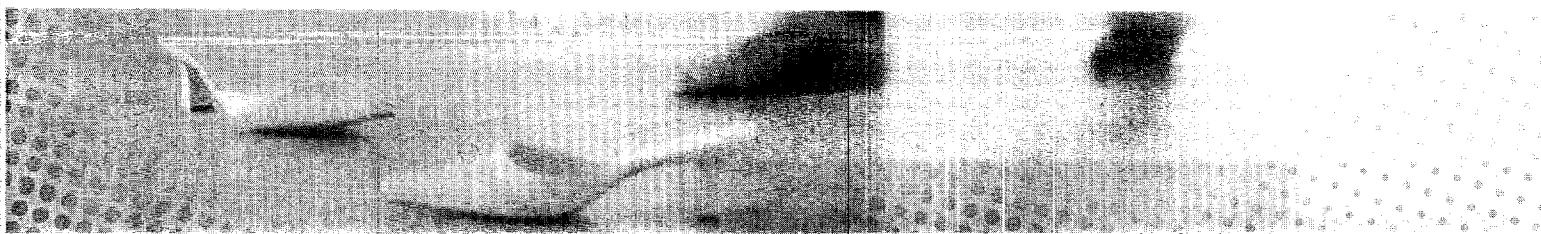
Hovudtal

| | | 2000 | | 1999 | |
|----|--|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| | Utlån, tilsegner | Mill. kroner | Kor mange | Mill. kroner | Kor mange |
| | Totalt | 11 000 | | 9 000 | |
| | Oppføringslån | | | | |
| | Nye bustader | 5 882 | 9 898 bustader | 4 003 | 8 530 bustader |
| | Lån til omsorgsbustader o.l. | 285 | 313 bueiningar | 963 | 1 402 bueiningar |
| | Lån til barnehagar | 154 | 1 739 plassar | 132 | 1 730 plassar |
| | Utbetrings- og etableringslån | | | | |
| | Utbetringslån | 1 748 | 15 014 bustader | 1 168 | 9 999 bustader |
| | Etableringslån | 1 730 | 381 kommunar | 1 667 | 387 kommunar |
| | Kjøpslån | 1 201 | 2 165 bustader | 1 067 | 2 288 bustader |
| | Kostnader/finansiering* | Nye bustader | Endring i %** | Nye bustader | |
| | Gjennomsnittleg lån (kroner) | 714 700 | 11,7 | 640 100 | |
| | Gjennomsnittleg bruksareal (BRA) | 103,8 | -5,5 | 109,8 | |
| | Kostnader i gj.snitt pr. bustad (kr) | | | | |
| 60 | Tomtekostnader | 200 100 | 6,9 | 187 200 | |
| | Byggjekostnader | 933 800 | 7,8 | 866 200 | |
| | Anleggskostnader | 1 133 900 | 7,6 | 1 053 400 | |
| | Husbanklån i pst av anleggskostnader | 63,0 | 3,7 | 60,8 | |
| | *) Unnateke omsorgsbustader | | | | |
| | **) I forhold til 1999 | | | | |
| | Tilskot, løyvde frå Husbanken | Mill. kroner | Kor mange | Mill. kroner | Kor mange |
| | Totalt | 4 263 | | 3 951 | |
| | Byfornyning | 35 | 99 prosjekt*** | 90 | 217 prosjekt*** |
| | Tilskot til bustadkvalitet | 69 | 5 561 bustader | 78 | 4 454 bustader |
| | Bustadtilskot til etablering og utleige | 409 | 2 289 bustader | 414 | 2 355 bustader |
| | Bustadtilskot til tilpassing | 80 | 388 kommunar | 80 | 404 kommunar |
| | Oppstartingstilskot til omsorgsbustader m.m. | 1 618 | 6 235 bueiningar | 1 497 | 6 285 bueiningar |
| | Kompensasjonstilskot til omsorgsbustader m.m. | 378 | 9 856 bueiningar | 204 | 5 203 bueiningar |
| | Andre tilskot | 37 | 389 prosjekt | 32 | 349 prosjekt |
| | Bustøtte | 1 637 | 110 000 husstandar | 1 566 | 117 000 husstandar |
| | ***) Med tilsegner frå dei tre største bykommunene | | | | |
| | Utbetalinger | Mill. kroner | Mill. kroner | | |
| | Lån | 9 005 | 9 276 | | |
| | Bustøtte | 1 637 | 1 556 | | |
| | Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet | 190 | 152 | | |
| | Bustadtilskot | 531 | 438 | | |
| | Tilskot til omsorgsbustader o.l. | 1 548 | 1 093 | | |
| | Andre tilskot | 24 | 21 | | |



Hovudtal

| 2000 | | | 1999 | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Forvaltning | Mill. kroner | Prosent | Mill. kroner | Prosent |
| Gjennomsnittrente pr 31.12. | | | | |
| Innlån | | 5,50 | | 5,70 |
| Utlån | | 5,46 | | 5,64 |
| Renteutgifter | 4 895 | | 4 845 | |
| Renteinntekter | 4 818 | | 4 750 | |
| Rentestøtte | 77 | | 95 | |
| Mottekne avdrag | 5 063 | | 4 921 | |
| Samla innlån | 90 713 | | 86 840 | |
| Utestående lån | 90 321 | | 86 556 | |
| Utbetalingskyldnader | 9 824 | | 9 533 | |
| Mislegald | Mill. kroner | Tal/prosent | Mill. kroner | Tal/prosent |
| Tap | 12 | | 7,5 | |
| Tap i prosent av utestående lån | | 0,013 | | 0,009 |
| Mislegaldne lån | | 3 221 | | 3 452 |
| Mislegaldne lån i pst. av alle lån | | 2,7 | | 2,8 |
| Krav om tvangssal | | 1 097 | | 1 120 |
| Gjennomførte tvangssal | | 104 | | 112 |
| Restkrav | | 1 934 | | 2 150 |
| Gjeldsordningar | | 533 | | 604 |
| Overtekne eigedommar i forvaltning pr. 31.12. | | 38 | | 48 |
| Administrasjon | Mill. kroner | Tal/prosent | Mill. kroner | Tal/prosent |
| Gebyrinntekter | 31 | | 31 | |
| Administrasjonsutgifter | 219 | | 204 | |
| Administrasjonsutgifter i prosent av utestående lån | | 0,24 | | 0,24 |
| Gjennomsnittleg tal på årsverk | | 340 | | 320 |
| Driftskostnader pr. årsverk (kr) | 644 100 | | 637 500 | |



Den Norske Stats Husbank

Hovudkontoret

Region Aust

Region Sør

Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130 Majorstua
0302 Oslo
Telefon: 22 96 16 00
Telefaks: 22 96 17 00

Den Norske Stats Husbank

Region Bergen

Østre Muralmenning 7
Postboks 7650
5020 Bergen
Telefon: 55 23 42 00
Telefaks: 55 23 07 37

Den Norske Stats Husbank

Region Trondheim

Petter Egges plass 2
7005 Trondheim
Telefon: 73 89 23 00
Telefaks: 73 89 23 01

Den Norske Stats Husbank

Region Bodø

Sjøgt. 15
Postboks 384
8001 Bodø
Telefon: 75 54 93 00
Telefaks: 75 54 93 99

Den Norske Stats Husbank

Region Hammerfest

Strandgt. 49
Postboks 480
9615 Hammerfest
Telefon: 78 42 74 00
Telefaks: 78 42 74 10

Husbankens internettadresse:

www.husbanken.no

HB 3.G.2

Utgjeven av Den Norske Stats Husbank

Mai 2001

Opplag: 7000

Design: Blanke Ark

Ombrekking: PDC Tangen

Trykk: PDC Tangen

Foto: Image Bank, May B. Langhelle, Odd Nergård,
Vegard Valle, Anne Katrine Vraa og Rolf E. Lund

Diskusjon

Hovedtema

Elaine Bjerke/husbank
16.08 16:27

Emne: Solid sølvmedalje til Husbankens årsrapport for 2000 fra Farmand
Kategori: Avd Konsern\Informasjonsstaben

Juryens begrunnelse:

Husbankens årsrapport har nok en gang klatret høyt i konkurransen. Det er rapportens gode struktur med konkurransens beste redegjørelse for mål og måloppfølging, samt evne til å ta til seg juryens råd som i år gir banken en sølvplassering.

Oversikt

Husbanken har tatt til seg juryens råd og innleder årets rapport med en "mykere" start, der hovedmål og kort historikk setter leseren raskt inn i virksomheten. Rapporten er for øvrig oversiktlig (med innholdsfortegnelse) og godt strukturert, som tidligere år, omkring bankens fire hovedmål. Organisasjonskart og geografisk inndeling er fortsatt plassert bak i rapporten. I årsmelding fra hovedstyret blir året gjennomgått på en god måte, der noen nøkkeltall presenteres. Hovedtall er plassert bakerst.

Årsoppgjør

I år som i fjor presenterer Husbanken et ryddig regnskap som kommer etter styrets årsmelding. Juryen mener at det nye oppsettet med høyrejusterte summeringer svekker graden av oversiktighet. Sammenslåingen av regnskapspostene virker hensiktsmessig.

Fint med gjennomgang av regnskapsprinsipp og metode. Det presenteres fortsatt bare ett års sammenligningsgrunnlag. Her er det ønskelig med to år. Revisjonsberetning og fråsegn fra kontrollkomiteen er med.

Analytisk informasjon

Kvalitativ målreddegjørelse og grad av måloppnåelse er blant de beste i klassen. Andre institusjoner bør se til Husbanken på dette området. Husbankens virkemiddel for å nå målene de har satt kommer klart fram, noe som ofte blir for vagt i andre årsrapporter. I tabeller og figurer presenteres statistikk og nøkkeltall gjennom hele rapporten.

Kapitlet om Husbankens låneforvaltning og administrasjon inneholder en del kvantitativ informasjon med flere års sammenligningsgrunnlag - bra.

Virksomhetsredegjørelse

Virksomhetens visjon og overordnede mål slår mot leseren allerede fra innsiden av permen. Videre presenteres bankens virksomhet gjennom delkapitlene der hovedmålene blir gjennomgått. Svært oversiktlig.

Juryen mener artiklene som innleder de ulike delene av rapporten øker brukervennligheten og frisker den opp. Informasjonen kan være interessant for interesseorganisasjoner. Bra med sammenligning av sykefraværet til Husbanken kontra staten, men mer utstrakt bruk av benchmarking vil styrke rapporten ytterligere.

Presentasjon

Årets rapport preges av en ny men relevant design. Rapporten er pedagogisk og oversiktlig med grei bruk av grafiske fremstillinger. Billedbruken er tillitsskapende og vennlig. Valg av fargekombinasjoner og marger virker, i år som i fjor gjennomtenkt.

Oslo, 15. august 2001