

2001

Ny direktør peikar ut kursen

Vi må komme i forkant av prosessen som til slutt blir ein lånesøknad i Husbanken, seier den nye direktøren i Husbanken Geir Barvik. Han vil arbeide for at banken skal vere aktivt inne i bustadplanlegginga, og vil dessuten bruk bustøtte meir offensivt som verkemiddel.

Geir Barvik starta som ny husbankdirektør 20. juni 2001. Han kom frå ei stilling som avdelingsdirektør i Bustad- og bygningsavdelinga i Kommunal- og regionaldepartementet, har tidlegare vore utreiar i Husbanken og kjenner Husbanken og bustadpolitikken svært godt.

I forkant

Han meiner det er viktig at Husbanken driv aktivt påverkningsarbeid ovanfor stat, kommune og aktørar innan byggebransjen.

- Vi skal ikkje passivt følgje med i marknaden, men ta aktivt del gjennom å nytte verkemiddel i forkant av bustadprosjekt, og der med i forkant av det som blir ein lånesøknad i Husbanken – slik vi har freista med den nye tiltakspakka for å auke bustadbygginga i Oslo-området.

- Gjennom eit nærare samarbeid mellom stat, kommune, byggebransjen og andre aktuelle aktørar kan Husbanken sin kompetanse på gode bustader og bomiljø blir brukt på ein positiv måte, noko som aktørane sjølv vil. Særleg gjeld dette kvalitetar som å gjere bustader tilgjengelege for alle, og å ta omsyn til miljø og byggeskikk. Kjem vi for seint inn i prosessen kan desse gode kvalitetane i staden bli oppfatta negativt, som brysame krav. Gjennom arbeid i forkant kan Husbanken også bidra til at planane blir gjennomførte, og at dei blir gjennomført raskare. Husbanken har gjennom fleire prosjekt synt seg som ein nyttig samarbeidspartnar, dette gjeld til dømes gjennom innsatsen for å bygge fleire omsorgsbustader for eldre, og gjennom arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar i kommunane.

Barvik meiner Husbanken må vere meir aktiv også i fortettingsprosjekt, han understrekar at Husbanken må påverke slik at betre arealutnytting skjer i tråd med ei berekraftig utvikling av byar og tettstader. Husbanken opptar på denne måten som ein pådrivar for å avhende statlege eigedomar for bustadbygging – noko som er særskilt viktig i pressområde. Noreg har ein særskilt variert bustadmarknad, og vi må tilpasse verkemidla til dei ulike utfordringane i marknaden, seier Barvik.

- Det viktigaste er likevel at Husbanken finansierer bustadprosjekt, men at prosjekta inngår i den heilheitlege måloppnæringa. Kommunene og andre aktørar må kjempe for å integrere Husbanken aktivt i planleggingsprosessane.

God bustadpolitikk

- Det er ikkje meg imot om regjering og Storting legg meir pengar inn i bustøtta, seier Barvik, og argumenterer med at andre land bruker bustøtta meir offensivt som førebyggjande sosialpolitikk.

Han meiner bustøtta er eit effektivt sosialpolitisk verkemiddel

fordi den er individretta og dermed målretta – den når dei som treng det. Bustøtta skal slå inn ved høge buutgifter og auke når buutgiftene aukar, og når ei brei gruppe av folket som har høge buutgifter og låge inntekter. Tiltak som går på å subsidiere bustadfinansieringa er meir usikre og mindre effektive, då ein risikerer at hjelpa ikkje når dei som treng den.

- Men eg vil legge vekt på at bustøtta først og fremst er god bustadpolitikk. Bustøtta fungerer nettopp som eit incitament til å bygge fleire bustader, i motsetning til prisregulering som snarare kan føre til stagnasjon innan byggebransjen. Kommunane bør ta kostnadsdekkande husleige for utleigebustadene og, heller enn subsidiert leige, bruke statleg og kommunal bustøtte. Omfattande bustøtte motiverer kommunane til å eige fleire utleigebustader, og er heilt vesentleg for at ein skal få eit større tilbod på offentlege utleigebustader. Barvik er bestemt når han hevdar at bustøtte er betre bustadpolitikk enn subsidiering av låneordningane.



Historikk og satsingsområde framover

Husbanken 1946–2001

Den norske statens husbank vart grunnlagt i 1946 med sosial bustadbygging og atterreisning etter krigen som hovudføremål. Banken har sidan vore breitt inne på bustadmarknaden, og i 1999 vart bustad nr. 1 million finansiert med oppføringslån.

Oppføringslånet har vore eit sentralt verkmiddel for å oppnå god bustaddekning, men andre låneordningar har òg vore viktige.

Dei mest kjende låna, i tillegg til oppføringslånet, er utbetningslån (1969), lån til barnehagar, etableringslån (1972), kjøpslån (1977) og lån på spesielle vilkår (PSV-lån). Felles for låna var at dei vart gitt monalege rentesubsidiar til dei einskilde låntakarane. Frå 1996 av er låna gitt utan rentesubsidiar med marknadsbasert rente. Den tillita staten har på lånemarknaden, har likevel ført til at utlånsrenta har lege lågare enn i rentemarknaden elles.

Husbanken administrerer òg ei rad tilskotsordningar. Bustøtta er den viktigaste, og denne ordninga skaper butryggleik for over 100 000 husstandar. Andre tilskot er utbetringstilskot 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), kvalitets-tilskot (1996), tilskot mot radon (2001) og kompensasjon for opprusting av skulebygg (2002).

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 bli stadig mindre regulert og meir marknadsorientert. Husbanken har likevel ei viktig oppgåve i å medverke til gode samfunnsøkonomiske løysingar som ikkje marknaden aleine kan få til.

Strategiske val

Husbanken har i aukande grad satsa på å vere tidleg ute i arbeidet med bustadutvikling og planlegging. Arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar i kommunane er eit godt døme på det. Husbanken har i den strategiske planen sin peikt ut desse hovudutfordringane for arbeidet med boligpolitikk fram mot 2005:

- Rette opp uheldige marknadsverknader
- Gjere det lettare å etablere seg for ungdom og vanskelegstilte grupper
- Medverke til å redusere regional ubalanse på bustadmarknaden
- Få til betre utnytting av den eksisterande bustadmassen
- Medverke til å få lagt meir vekt på berekraftig bustadbygging, utbetringstiltak og godt bygningsmiljø



Husbankens visjon

Alle skal kunne disponere ein god bustad i eit godt bumiljø.

Hovudmål

- God bustaddekning og ein bustad-og byggjemarknad som fungerer godt
- God bustadfordeling
- Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø
- Butryggleik
- Ei funksjonell og rettferdig organisering av eige-og leigeforhold

Høgdepunkt

Husbanken leverte varene i 2001

Rekordår for etableringslån og kjøpslån

- Kjøpslån til leilegheiter i burettslag (når kjøpesummen er høg og/eller fellesgjelda låg). Nye forskrifter frå KRD fastsette 16. februar.
- Kjøpslån "tok heilt av". Aktiviteten fordobla samanlikna med tidlegare år.
- Også stor etterspurnad etter oppføringslån frå Husbanken. Fleire oppføringslån enn nokon gong sidan 1995.
- Kampanje for auka bruk av etableringslån; målet var å auke frå 8 000 til 12 000 husstandar. Husbanken sin fagdag 20. juni – Ungdom og bustad. Stort lyft i kommunane – rekordmange husstandar (over 11 300) fekk etableringslån.
- Husbanken fekk ny administrerende direktør 20. juni. Geir Barvik kom frå ei stilling som avdelingsdirektør i Bustad- og bygningsavdelinga i KRD og kjenner Husbanken og bustadpolitikken svært godt. Sjå eige intervju med den nye direktøren.
- Boligportalen.net. Opna av kommunalminister Sylvia Brustad 27. august. Portalen er eit samarbeid mellom Kommunal- og regionaldepartementet (KRD), Husbanken og Bygningsteknisk etat.
- Byggjeskikkprisen – Sametinget. Prisutdeling i Karasjøk 26. september. Kommunal- og regionalminister Sylvia Brustad stod for pris- og diplomutdelinga.
- Hektisk innspurt for eldreforma. Ved utløpet av søknadsfristen 1. oktober hadde Husbanken fått søknader om oppstartingsstilskot til meir enn 23 000 omsorgsbustader og sjukeheims plassar i 2001.
- Den nye bustadministeren besøkte Husbanken 23. november. Erna Solberg framheldt at bustadlaus og førstegongs-etablerarar skal prioriterast.
- Husbanken arrangerte ein fagdag om bustadsosiale handlingsplanar 30. november.
- Stortinget slutta seg 7. desember til eit framlegg om å flytte regionkontor Sør til Arendal. Etableringa i Arendal blir gjennomført stegvis over to år med utgangspunkt i eit servicekontor som skal vere operativt i løpet av 1. halvår 2002.
- Husbanken starta i desember opp eit pilotprosjekt for å etablere ein nettbank som ein del av programrådet "Open Husbank". Målet er å få ein enklare og meir tilgjengeleg husbank.



Innhald

Visjon (1. innbrettside)	2	God samisk byggjeskikk (artikkel)	
Høgdepunkt (1. innbrettside)	2	Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø	
Historikk (2. innbrettside)	3	Lånetillegg for god kvalitet	
Intervju med adm. dir. Geir Barvik (3. innbrettside)	4	Utbeiringslån	
Innhald (1. ordinære side)	5	Tilskot til bustadkvalitet	
Årsmelding frå hovudstyret	7	Tilskot til tilpassing av bustad	
Rekneskap	14	Tilskot til byfornyng	
Balanse	15	Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk	
Rekneskapsprinsipp	16	Husbankens byggeskikkarbeid i 2001	
Noter	17	Bustøtte gav auka livskvalitet (artikkel)	
Revisjonsmelding	21	Butryggleik	
Heime bra (artikkel)	22	Bustøtte	
Mål og verkemiddel	24	Lånevilkåra	
Rammevilkår for Husbanken 1997 til 2001	25	Økonomisk rådgiving	
Tilsegningsfullmakter og aktivitetsnivå	25	Gjeldsforsikring	
Alle i Oslo veit kvar siloen er (artikkel)	28	Husbankens låneforvaltning og administrasjon	
God bustaddekning og ein godtfungerande bustad- og byggjemarknad	30	Låneforvaltning	
Oppføringslån til nye bustader	30	Administrasjon og organisering	
Tilskot og lån til omsorgsbustader og sjukeheimar	31	Bustadsosiale handlingsplanar (temaartikkel)	64
Bygde fire grunnmurar på fritida (artikkel)	34	Organisasjon	66
God bustadfordeling	36	Styre og geografisk inndeling	67
Finansiering av bustader til vanskeligstilte	37	Hovudtal	68
Bustadtilskot til etablering	37		
Etableringslån	38		
Kjøpslån	38		



Årsmelding frå hovudstyret

Husbanken er styringsreiskap for Stortinget, regjeringa og Kommunal- og regionaldepartementet når det gjeld å gjennomføre den offentlege bustadpolitikken. Husbanken har sitt hovudkontor i Oslo og regionkontorar i Oslo, Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest.

1 Auka aktivitet i pressområda og fokus på vanskelegstilte

Bustadpolitikken har stått sentralt i perioden. Samarbeidsregjeringa, som avløyste regjeringa Stoltenberg hausten 2001, slår fast i si Sem-erklæring at bustadpolitiske tiltak er heilt nødvendige for å oppfylle mål innanfor familiepolitikken, bypolitikken og i satsinga for å få bukt med fattigdomsproblemene i Noreg. Regjeringa Stoltenberg trekte opp ambisjone bustadpolitiske mål i programmet «En solidarisk boligpolitikk».

Regjeringa understrekar den heilt sentrale rolla Husbanken har når det gjeld å nå måla for bustadpolitikken. Banken har vist at han har vore i stand til å fylle denne rolla på ein god måte. Styret er tilfreds med dette og har stor tillit til at Husbanken også i framtida vil vere ein organisasjon som kan møte nye utfordringar ved å vere fleksibel, endringsdyktig og framtidssretta.

Utviklinga på bustadmarknaden dei siste åra har gjort det ekstra krevjande for Husbanken å nå dei samfunnspolitiske måla sine. Det har vore nødvendig å tenkje nytt og i aukande grad vere tidleg ute i høve til utviklinga, fordi det gjer det lettare å påverke i den leia ein ønskjer, med lågare ressursbruk.

Den totale bustadproduksjonen har auka sidan 1998 og nådde eit nivå på vel 25 000 i 2001. Dette er ei gledeleg utvikling, som Husbanken i stor grad har medverka til. Husbanken finansierte 56 prosent av den totale bustadbygginga i 2001 gjennom oppføringslån til ordinære bustader og oppstartingsstilskot til omsorgsbustader. Eit høgt nivå på bustadbygginga er nødvendig for etter kvart å få til ein meir balansert bustadmarknad med lågare prisauke.

Den sterke prisauken har i særleg grad skapt problem for første-gongsetablerande ungdom og vanskelegstilte grupper, som anten ikkje har hatt tilstrekkeleg eigenkapital for å finansiere ein bustad og/eller høg nok inntekt til å greie høge buutgifter. Husbanken har fleire verkemiddel for å medverke til at bustadkonsumet til desse gruppene kan bli høgare enn det ville ha vore dersom den private marknaden hadde vore einerådande. Sentrale verkemiddel har vore kjøpslån, etableringslån, bustadtilskot og bustøtte. Ordningane er behovsprøvde og innretta for å styrkje evna dei nemnde gruppene har til å skaffe seg ein eigna brukt bustad. Husbanken har i 2001 prioritert slik at heile auken i den totale låneramma på 2 mrd. er kanalisert til desse låneformåla. Det vart finansiert 2 000 fleire bustader med kjøpslån og vel 3 000 fleire med etableringslån enn i år 2000. Bustadtilskot til etablering auka òg. Styret ser det framleis slik at verkemidla er gode, men budsjetttrammene for låge til å tilfredsstille etterspurnaden frå prioriterte grupper.

Det er særleg i pressområda bustadprisane har stige sterkt, med tilsvarende store problem for unge og vanskelegstilte. Det har der-

for vore ekstra merksemd frå Husbanken si side for å medverke til å løyse dei problema som denne prisutviklinga har ført med seg. Ei auka kostnadsnorm for oppføringslån er eitt av tiltaka som har vore nytta, ein informasjons-kampanje for å betre kunnskapen om etableringslån og tilskot til bustadetablering overfor kommunar og privat-per-sonar eit anna. Styret konstaterer derfor med glede at det har vorte ytt mange fleire kjøpslån og etableringslån i dei største byane. Likevel er det framleis ei monaleg underdekning av bustader i pressområda, og det er framleis påkravd med ein kraftig innsats frå Husbanken.

I tillegg til å hjelpe grupper som har problem på bustadmarknaden med nett det å skaffe ein høveleg bustad, er det viktig å kunne medverke til at dei faktisk har råd til å halde på bustaden. Her er bustøtta eit sentralt verkemiddel. Ved å lansere ein intern "Aksjon bustøtte" har Husbanken medverka til ei meir målretta og effektiv forvaltning av denne ordninga. Det er viktig at så mange som mogleg av dei som har rett til støtte, får eit tilbod om bustøtte, at søknadsbehandlinga er så effektiv som mogleg, og at Husbanken medverkar til at bustøtta utviklar seg til å bli ein stadig betre reiskap for å sikre vedvarande god bustaddekning for vanskelegstilte grupper.

Husbanken har som eit hovudansvarsområde å medverke til god bustaddekning og god bustadfordeling. Etter styret si mening medverkar dei verkemidla Husbanken rår over, til ein høg bustadproduksjon, noko som har vore svært viktig i ein situasjon med sterkt stigande prisar, og til at grupper med svak betalingsevne kan skaffe seg og bli buande i ein god bustad tilpassa dei behova dei har.

Styret vil òg peike på Husbanken si sentrale rolle i å fremje god bustadkvalitet. På dette området er Husbanken sitt nærvær i marknaden grunnleggjande med at den private marknaden åleine ikkje i tilstrekkeleg grad kan greie å skape ei god samfunnsmessig måloppnåing. Innsatsen til Husbanken på kvalitetsområdet kan dreie seg om reint informative tiltak, som å peike på og vise overfor utbyggjarar korleis slike omsyn kan arbeidast inn i planane utan at kostnadene stig, men òg ved å yte tilleggs lån og tilskot for å fremje auka kvalitet.

Styret vil særleg peike på at planlegging av god fysisk tilkomst i bustadene er eit viktig kvalitetsområde der Husbanken har store utfordringar i tida framover. Med stigande alder i befolkninga stig funksjonskrava til bustadmassen. Ein reknar med at berre 6 prosent av bygningsmassen i Noreg oppfyller dei krava til lagleg tilkomst som må stillast til ein livsløpsbustad. I dei nye bustadene som Husbanken var med på å finansiere i 2001, hadde 39 prosent livsløpsstandard. I tillegg hadde alle dei 2 900 omsorgsbustadene som fekk oppstartingsstilskot, livsløpsstandard. Prosentdelen med livsløpsstandard var likevel høgare i 2000, og det gir grunn til uro. Styret vil følgje den vidare utviklinga nøye. Husbanken kan òg gi lån og tilskot til utbetring av eksisterande bustader. Dette gir likevel berre i svært liten grad rom for betra tilkomst i den eksisterande bustadmassen. Husbanken har opparbeidd seg ein monaleg kompetanse på dette området og har eit godt grunnlag for endå sterkare satsing på betre tilkomst i bustader og buområde.

Husbanken har vore ein sentral medspelar i byfornyninga i dei tre største byane. Det har vore viktig bustadpolitisk å ruste opp nedslitne indre byområde der ein stor del av bustadene har hatt ein klar understandard. I perioden 1994–99 vart det gitt over 500 mill. kroner i byfornyings-tilskot. Ei evaluering gjord av Byggforsk (Prosjektrapport 305 – 2001) har vist at tilskota frå Husbanken i stor grad har hatt ein gunstig innverknad på omfanget av miljøtiltak og opprusting av offentlege uteområde. Omfanget av bustadfornying blir òg påverka positivt, fordi fleire av desse prosjekta ikkje ville ha vore privatøkonomisk lønsame utan tilskot. Investeringar i byfornyning har vidare den effekten at det utløyser private investeringar, fordi den generelle standarden i området aukar. Prisutviklinga for bustader i byfornyingsområde er ein indikasjon på at strøket har fått auka attraktivitet

Husbanken har i aukande grad satsa på å vere tidleg ute. Det inneber at Husbanken med sin kompetanse og sine verkemiddel mest effektivt kan påverke utforminga av utbyggings-prosjekt dersom vi kjem tidleg inn i prosessane. Banken skal initiere prøveprosjekt for å vise marknaden nye løysingar, vere med på å gi råd og hjelpe til med kunnskap og verktøy slik at kommunal bustadplanlegging blir best mogleg. Husbanken ønskjer å stå fram som eit kompetanse-senter innanfor bustadsektoren, ein stad det er naturleg for utbyggjarar, kommunar og bustadsøkjjarar å vende seg til. Styret vil i samband med dette særleg framheve arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar, der sjølve arbeidsmåten kan vere eit føredøme for andre.

Ein måte å vere tidleg ute på er å styrkje kompetansen innanfor viktige bustadfaglege tema mellom aktørar på bustadmarknaden. Dette er bakgrunnen for utdanningsprosjektet "Universell utforming av bustad, bygning og utemiljø", som er gjennomført i samarbeid med departement, aktuelle interesseorganisasjonar og forskingsinstitutt. Asplan Analyse (2000) har gjort ei undervegs-evaluering, som mellom anna konkluderer med at "effekter og resultater må karakteriseres som svært gode til nå sett i forhold til innsatsen". Ein har oppnådd eit godt samarbeid mellom partane og fått universell utforming inn som ein del av undervisninga ved fleire utdanningsinstitusjonar. Styret ser det som viktig at dette arbeidet blir ført vidare.

2 Omsorgsbustader og studentbustader heldt bustadbygginga oppe

Etter to år med oppsving i bustadbygginga byrja 2001 med ein endå sterkare oppgang i igangsetjinga av nye bustader. Men utover i året gjekk ordretilgangen på nye bustadprosjekt noko ned. Det førte så til at den kraftige veksten i bustadbygginga flata noko ut mot slutten av året, ifølgje byggearealstatistikk frå Statistisk sentralbyrå. På den andre sida har det vore markert vekst i søknadsinngangen til Husbanken, mellom anna som følgje av auka husbankfinansierte bustadbygging i Oslo.

Høge igangsetjingstal for bustader var i stor grad knytte til utbygginga av omsorgsbustader. Aktiviteten på dette feltet er inne i ein intens fase med avslutning av handlingsplanen for eldreomsorga i 2002.

Prisveksten på bustader var ikkje like sterk i 2001 som i dei nærmast føregåande åra. Prisane på brukte bustader steig mindre enn for nye bustader, og dette vil isolert sett kunne medverke til å redusere bustadbygginga. På den andre sida indikerer viktige nøkkeltal framleis god lønsemd innanfor bustadbygginga. Prisindeksen for nye einebustader steig i 2001 meir enn dobbelt så mykje som byggjekostnadsindeksen. Saman med stor etterspurnad etter bustader dei siste åra, særleg i Oslo-området, resulterte dette i at bustadproduksjonen i 2001 kom opp på eit endå høgare nivå enn året før.

Det vart sett i gang bygging av vel 25 000 nye bustader i 2001. Det er rundt 1 700 fleire enn året før og høgare enn nokon gong i 1990-åra. Den auka igangsetjinga av nye bustader var størst i Oslo, der bustadbygginga vart nesten fordobla i høve til året før. Den auka aktiviteten i Oslo skriv seg i stor grad frå mange studentbustader med lånetilsegn frå Husbanken. Det er likevel verdt å merke seg at også den meir alminnelege husbankfinansierte bustadbygginga i Oslo-området har teke seg opp.

Husbanken har følgd opp politiske signal om auka satsing i pressområde. Husbanken må framleis ha ei aktiv rolle, m.a. med sikte på å redusere regional ubalanse i bustadmarknaden. Hovudstyret har spesielt merka seg den vanskelege situasjonen når det gjeld tilgangen på tomter til gode bustader i pressområda. Dette har i 2001 vore ein flaskehals i arbeidet for å få til betre balanse i bustadmarknaden og i å lette situasjonen for dei som skal etablere seg for første gong.

Hovudstyret vil samstundes framheve og gi honnør til ei rekkje kommunar med press i bustadmarknaden som gjer ein solid innsats for å leggje til rette for bustadbygging gjennom ein aktiv areal- og tomtepolitikk. Dette gjeld sentrale kommunar som Kristiansand, Stavanger/Sandnes, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Til saman var Husbanken med på å finansiere om lag 11 200 ordinære bustader og drygt 2 900 omsorgsbustader, dvs. at Husbanken har vore med på å finansiere over 56 prosent av bustadbygginga i 2001. I Oslo hjelte Husbanken til med finansieringa av i alt 1 962 bustader, dvs. 70 prosent av den totale igangsetjinga på 2 802 bustader.

3 Auka utlånsrammer vart utnytta fullt ut

2001 vart eit aktivt år for Husbanken. Det var stor interesse for lån og tilskot frå banken. For andre året på rad vart utlånsramma auka monaleg. Men låneetterspurnaden steig òg markert i høve til 2000-nivået. Det vart søkt om oppføringslån til nærmare 15 000 bustader, eller 45 prosent fleire enn året før. Men relativt sett auka etterspurnaden endå meir etter kjøpslån. Det er no lettare for ungdom å få lån til å kjøpe brukt bustad, fordi det er lempa på behovsprøvinga, samtidig som det frå og med 2001 også kan ystast kjøpslån til leilegheiter i burettslag. Det vart gjort ein ekstraordinær innsats for å handtere alle søknadene, der dei vanskelegstilte gruppene på bustadmarknaden hadde høgaste prioritet.

Denne satsinga på dei prioriterte målgruppene har gitt ei tydeleg vridning i bruken av utlånsramma. Behovsprøvde lån til vanskelegstilte grupper utgjorde 38 prosent av det totale utlånet, mot 27

prosent i 2000. Trass i den sterke låneetterspurnaden medverka ei aktiv rammestyrt til å sikre ei føremålstenleg fordeling av utlåna utover heile året. Ved slutten av året var utlånsramma oppbrukt. Den store etterspurnaden førte til ein viss kø av søknader etter kjøpslån og oppføringslån ved slutten av året.

Det er eit prioritert mål i bustadpolitikken at bruken av etableringslån skulle aukast i 2001 og åra framover. For 2001 skulle det ytast etableringslån til 10 000–12 000 husstandar. I samband med det vart det gjennomført annonsekampanjar, og det vart utarbeidd nye retningslinjer. Rapportane frå kommunane viste at det vart teke eit krafttak for å hjelpe husstandar med bustadetableringsproblem. I 2001 gav kommunane lån til heile 11 300 husstandar, og det er over 3 000 fleire enn året før, eller knapt 40 prosent auke.

Det har vore ein kraftig utlånsvekst for etableringslån i pressområda. Kommunerapportane viser at Oslo har firedobla utlånet, medan Bergen og Trondheim har meir enn dubla utlånet. Hovudstyret er tilfreds med den store innsatsauken i pressområda, der ungdom og vanskelegstilte har spesielt store problem med å kome inn på bustadmarknaden.

Styret ser positivt på at ein førebur innføring av ei ny, enklare og betre offentleg ordning for bustadlån til unge og vanskelegstilte i etableringsfasen. Startlånet skal gjere det enklare å vere lånsøklar, i og med at talet på offentlege låneinstansar blir redusert frå to til éin. I ei høyringsfråsegn til Kommunal- og regionaldepartementet har hovudstyret gitt si støtte til framlegget om ny låneordning.

I tillegg til spesielle bustadtiltak for husstandar i etableringsfasen er det etter styret si mening nødvendig å auke tilbodet av nye bustader gjennom auka bustadbygging i pressområda. Styrevedtaket om å auke låneutmålinga i Oslo og andre område med tilsvarande kostnadsnivå, slik at eigenkapitalbehovet blir på linje med nivået i landet elles, ser ut til å gi resultat. I løpet av første halvår vart det søkt om oppføringslån til fire gonger så mange bustader i dei seks største byane som i same perioden året før. Oslo hadde størst vekst av desse.

Ein stor del av den auka byggeaktiviteten i Oslo i fjor har samanheng med utbygginga av studentbustader. Dei to største prosjekta til Studentsamskipnaden er Bjølsen Studentby og "Kuba-siloen" på Grünerløkka. Hovudstyret registrerer at Husbanken i 2001 har gitt viktige bidrag til å få realisert denne typen samfunnsnyttige prosjekt gjennom å gi lånetilsegn til om lag 1 200 studentbustader i Oslo.

Husbanken har følgd opp politiske signal om å setje i gang tiltak for å hjelpe dei mange bustadlause. "Prosjekt bustadlause" vart etablert i banken i 2001. Primærgruppa for prosjektet skal vere dei svakaste og dei som i dag ikkje har butilbod og klarast fell utanfor det ordinære hjelpeapparatet. Husbanken har den sentrale prosjektleiinga, og så langt deltek dei sju største bykommunane i prosjektet. Bustadløysingar for denne gruppa er avhengige av ein høg prosentdel bustadtilskot. Dette verkemiddelet har Husbanken særleg prioritert i budsjettinnspela sine overfor Kommunal- og regionaldepartementet.

Hovudstyret har vore oppteke av dei relativt høge kostnadene som er registrerte ved finansiering av omsorgsbustader og sjukeheimsplassar som er oppførte i kommunal regi. Det er derfor oppmuntrande å kunne konstatere at kostnadsveksten for denne typen prosjekt ser ut til å bli meir moderat, spesielt for sjukeheimsprosjekt, som utgjorde majoriteten av dei prosjekta som fekk oppstartingstilskot i 2001. Anleggskostnadene pr. bueinging i sjukeheimar auka med snautt 9 prosent i høve til året før, medan veksten i anleggskostnadene i det føregåande året var på heile 14 prosent.

Styret vil elles gi honnør til den store saksbehandlarinnsatsen i Husbanken på slutten av året for å handtere det rekordstore talet på søknader om tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar, og for å gjere dei nødvendige prioriteringane i samarbeid med fylkesmennene. Tilskotsramma vart nytta fullt ut. Likevel vart det godkjent færre bueingingar enn måltalet på 8 240 einingar, men talet har likevel auka med nesten 20 prosent i høve til året før. Det har vore ein større prosentdel sjukeheimsplassar enn tidlegare, og dei belastar tilskotsramma meir enn omsorgsbustadene.

Styret er tilfreds med at Husbanken i løpet av fjoråret fekk avvikla dei store restansane ved klagebehandling som galdt bustøtteordninga. Det er òg sett i verk informasjonskampanjar for at ordninga i større grad skal bli kjend hos dei som har rett på støtte. Etter styret si mening vil òg den planlagde desentraliseringa av arbeidet med bustøtteordninga frå hovudkontoret til dei einskilde regionkontora gjere ordninga endå betre tilgjengeleg for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det vil òg bli enklare å samordne bustøtta med andre bustadpolitiske verkemiddel overfor denne målgruppa.

4 Lågt misleghald og tap - samla låneportefølje aukar

Det er eit strategisk mål for Husbanken å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Spesielt er styret oppteke av å følgje opp tapsutsette engasjement. Målet er å avgrense tapa mest mogleg, samtidig som Husbanken må rekne med noko tap som følgje av si spesielle rolle overfor vanskelegstilte grupper og som følgje av lån til bustader i deler av landet der panteverdien kan vere meir usikker. God oppfølging av kundar som har betalingsvanskar, er noko av det Husbanken kan hjelpe til med for å sikre butryggleik.

Ved utgangen av 2001 hadde Husbanken snautt 3 300 misleghaldne lån, dvs. låneengasjement med uteståande terminar på meir enn 3 månader. Dei misleghaldne låna utgjorde 1,7 mrd. kroner, eller 1,78 prosent av samla utlån frå Husbanken, dvs. om lag den same prosentdelen som ved utgangen av 2000.

Husbankens risikofond vart netto belasta med drygt 12 mill. kroner i tap i 2001. Ved utløpet av året stod det vel 147 mill. kroner inne på tapsfondet. I dei siste åra har det ikkje vore behov for nye løyvingar til fondet.

Gjeldsordningane påverkar dei framtidige tapa på lån til personlege låntakarar. Ved siste årsskifte var Husbanken part i vel 830 gjeldsordningar. Dette fordeler seg med omkring 450 saker som er pantesikra der det vert gitt heil eller delvis dekning, og om lag 380 saker som er usikra restkrav der det vert lita eller inga dek-

ning. Dei sistnemnde sakene er alt tapsførte. I år 2001 vart noko over 100 gjeldsordningar fullførte. Banken måtte ta nokre tap, men i sum var ikkje tapet stort.

Også i 2001 vart tapa på lån til ikkje-personlege låntakarar, dvs. stiftingar o.l., relativt små. Dette tapet kom opp i 720 000 kroner.

Husbanken har tidlegare rekna med monalege tap på dei spesielle utleigelåna som vart gitt til toppfinansiering av stiftingar i perioden frå 1987 til 1992. Den generelle betringa i bustadmarknaden og Husbankens aktive engasjement i tapsutsette prosjekt, har i stor grad redusert risikoen for tap. I ein del saker har banken gått aktivt inn i styret til stiftinga for å sikre forsvarleg drift. For å halde risikoen for tap nede må banken framleis involvere seg i drifta av desse stiftingane. Den vidare utviklinga i marknaden vil óg påverka storleiken på tapa.

Korkje renteutviklinga eller utviklinga i misleghaldet tilseier nokon vesentleg auke i dei samla tapa dei neste to åra. Økonomien til hushalda er generelt god, samtidig som arbeidsløysa held seg relativt stabil på eit lågt nivå.

Hovudstyret vil generelt peike på kor viktig det er at Husbanken har god kompetanse og følgjer opp med rettleiing og førebyggjande tiltak på forvaltningssida. Det er for å sikre butryggleik for kundane til Husbanken, noko som vil vere viktig for å nå bustadpolitiske mål.

Lånerammene har vore store dei siste åra og rentevilkåra gunstige, slik at ekstraordinære innbetalingar har lege på eit lågt nivå. Dette har ført til at samla låneportefølje har auka og no er oppe i 96 mrd. kroner, det høgaste nivået sidan 1992.

5 Husbanken satsar på utvida samarbeid med kommunane

Samarbeidet med kommunane byggjer i store drag på den ansvars- og rollefordelinga for bustadpolitikken mellom stat og kommune som har vore gjeldande i 1990-åra. Staten set opp nasjonale mål og rammes og legg til rette for at kommunar og private aktørar kan finne gode løysingar. Kommunane har ansvar for å leggje til rette for at det blir bygd tilstrekkeleg med bustader, og har ansvar for bustadetablering for husstandar som treng hjelp på bustad-marknaden.

Eit døme på Husbanken si rolle som tilretteleggjar er prosjektet "Lokale bustadsosiale handlingsplanar". Prosjektet er ei oppfølging av stortingsbehandlinga våren 1999 av St.meld. nr. 49 (1997-98) "Om boligetablering for unge og vanskelegstilte". Føremålet med prosjektet var å utvikle metodar for å hjelpe kommunane slik at dei sjølve best mogleg kan løyse bustadoppgåvene sine. Kommunane ser si interesse i dette planarbeidet i hovudsak som ein sjanse til betre å kunne kartleggje kor mange husstandar det er innanfor kommunen som er vanskelegstilte på bustad-marknaden.

Asplan Analyse har gjort ei evaluering av prosjektet så langt og skriv i samandraget: "Som hovedkonklusjon mener vi Husbanken så langt har gjort ein meget god jobb med dette prosjektet, og at

arbeidet åpenbart er på rett veg." Vidare skriv Asplan under tilrådingar: "Kommunene er svært positive til det de har opplevd som en ny rolle for Husbanken og en ny måte å arbeide på overfor kommunene."

Det var ved årsskiftet sett i gang arbeid med bustadsosiale handlingsplanar i 120 av kommunane i landet, samtidig som 12 kommunar var ferdige med sine planar. Det verkar óg som at det finst eit ganske stort potensial for at fleire kommunar skal utarbeide slike handlingsplanar i løpet av dei 3-4 neste åra. Om dette potensialet blir utløyst fullt ut, vil planarbeidet kunne omfatte vel 300 kommunar.

Etter hovudstyret si oppfatning har Husbanken her gjort eit verdifullt og framtidretta arbeid. Husbanken kjem gjennom dette arbeidet i god kontakt med kommunane, og dei blir motiverte til ein systematisk og planmessig innsats for dei vanskelegstilte på bustadmarknaden i kommunen. Husbanken får gjennom prosjektet vist kva kompetanse banken sit inne med, ein kompetanse som er svært relevant for kommunens eigen bustadpolitikk. Dette er det viktig å byggje vidare på, spesielt i arbeidet med dei generelle verkemidla som kommunane forvaltar på vegner av Husbanken (m.a. etableringslån og bustadtilskot), eller når dei sjølve står som søkjar, til dømes i samband med finansiering av somme av tiltaka i planen.

Hovudstyret har merka seg at frivillig medverknad er peikt ut som eit av dei grunnleggjande suksesskriteria i dette prosjektet. Styret har óg merka seg at det ligg klare forventningar i kommunane om oppfølging frå Husbanken, og at fallhøgda er stor dersom dei ikkje blir oppfylte. Ein vidare oppfølging av kommunane som er i gang, samtidig som ein freistar å få fleire med, vil krevje ein monaleg ressursinnsats frå Husbanken framover. Ved slutten av prosjektet vil oppgåvene gå inn som ein del av det ordinære arbeidet i banken.

Styret vil spesielt gi honnør til kommunar som engasjerer seg med nytenking og viser ei aktiv haldning for å finne gode løysingar for ungdom og andre husstandar som skal etablere seg for første gong. Også i 2001 har fleire kommunar sett i verk prosjektkonkurransar for å skaffe fram rimelegare bustader til ungdomsgruppa.

Styret har særleg sett søkjelyset på den nøkkelrolla som tomteforsyninga har når det gjeld å få til bygging av rimelege bustader, spesielt i pressområda. Spesielt vil styret peike på som eit interessant tiltak den modellen Kristiansand kommune har valt for å sikre ein samansett befolkningsstruktur i alle bydelar. Gjennom utbyggingsavtalar med private krev kommunen at ein viss del av dei kommunale tomtene skal prissettast innanfor kostnadsrammene til Husbanken. Dette blir gjort for at fleire grupper skal få sjansen til å skaffe seg bustad i det aktuelle området. Men eit slikt krav vil i visse område føre til prisar under marknadsværdien og gi kjøparen ein utilsikta gevinst, som straks vil kunne realisere ved sal. For å hindre dette har kommunen utarbeidd ein modell der tilskotet frå kommunen i form av tomteprissubsidiar blir sikra med ein pantobligasjon med prioritet etter oppføringslån og eigenkapitallån. Hovudstyret finn denne modellen svært interessant.

Banken har òg intensivert innsatsen overfor kommunane for å gjere bustøtteordninga endå meir kundeorientert og effektiv. Det er gjennomført omfattande opplæringstiltak for å skolere kommunalt tilsette i regelverket for bustøtta. Alle nye saksbehandlarar i kommunane som arbeider med bustøtte, har fått tilbod frå Husbanken om opplæring i regelverket.

6 Husbanken legg vekt på miljø

Måla for miljøpolitikken stiller bustad- og bygningspolitikken overfor store utfordringar. Auka miljøsyn innanfor bustad- og bygningssektoren er heilt avgjerande for å få til ei berekraftig utvikling. Sjølv om miljøsyn langt på veg er integrerte i verkemiddelapparatet i sektoren, står det framleis mykje att før det er teke tilstrekkeleg vare på desse omsyna.

For å stimulere til gode utemiljø gir Husbanken lånetillegg til utomhuskvalitetar som omfattar 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, uløyser det tilskot til utomhuskvalitet.

Utbeingslån medverkar til gode ytre miljø innafor den eksisterande bustadsmassen. Låneramma til utbeingslån er fordelte på personretta lån til einskildpersonar og prosjektretta lån til bustads- og miljøtiltak og byfornyng. I samband med byfornyng kan det og bli gitt tilskot til miljøretta tiltak. Husbanken prioriterer desse ordningane høgt.

Eitt av verkemidla til Husbanken er tilskot til utviklings- og informasjonsarbeid. Denne ordninga skal stimulere til utvikling av ny kunnskap i bustadsektoren og til å formidle resultata. I 2001 vart ein stor del av tilskotsposten brukt til ulike utviklings- og formidlingsprosjekt innanfor miljøsektoren. Av relevante resultatområde nemner vi energi(-effektivitet og -fleksibilitet), materiale og avfall, helse- og miljøskadelege stoff, innemiljø, byggjeskikk og arealplanlegging. Prosjektresultata blir formidla gjennom rettleiarar, tilvisingar, messer, seminar, konferansar og andre arrangement rundt om i landet, og gjennom Husbanken sine egne formidlingskanalar. Husbanken har òg samarbeidd aktivt med ulike private aktørar innanfor bustad- og bygningssektoren, m.a. med ØkoBygg-programmet, og stilt personalressursar til rådvelde i ei rad prosjekt, også internasjonale. Eitt av desse områda er prosjektet "Sustainable Solar Housing", der Husbanken er aktivt med. Prosjektet blir leidd av IEA ("International Energy Agency").

Styret ser satsinga på miljø som ein svært viktig del av Husbanken sitt arbeid med å fremje kvalitet i bustadsektoren. Ved å stimulere til gode miljøløysingar i bustadene gjennom bruk av lånetillegg og kvalitetstilskot og ved å gi støtte til kunnskapsoppbygging og informasjon har Husbanken eit godt grunnlag for ei auka satsing for å fremje ei berekraftig utvikling i bustad- og bygningssektor-en. Styret vil vektleggje å følgje nærmare opp det arbeidet banken gjer på miljøsida.

Den låge etterspurnaden etter tilskot til radonførebyggjande tiltak er etter styret si oppfatning beklageleg. Innsatsen for å auke bruken av denne ordninga vil bli prioritert.

7 Satsing på service, kompetanse og Open Husbank

Husbanken er i gang med eit program for utvikling av ein "open Husbank". Målet er å lage ein betre bank for kundar og samarbeidspartnarar. Det kan ein få til gjennom ein enklare bank, ein bank som er meir tilgjengeleg, og ein bank som står fram som eit kompetansesenter. I tillegg har programmet også som mål å få til ei intern effektivisering. Utviklinga av ein elektronisk Husbank vil vere eit sentralt hjelpemiddel for å få dette til. Delprosjekt i Open Husbank er nettbank, eit nytt intranett, nye nettsider, utvida elektronisk behandling av lånesøknader, forenkling av søknadsskjema og samordning av behandlinga av søknader om lån til kjøp mellom kommunen og Husbanken.

Open Husbank er slik styret ser det, ei riktig satsing for at Husbanken skal bli ein tidhøveleg og lett tilgjengeleg institusjon med høg servicegrad.

Husbanken har gjort ein stor innsats ved å utvikle den nye nettstaden "Boligportalen.net". Dette er ein offentleg vegvisar for dei som skal skaffe seg ny eller brukt bustad, ønskjer å utbetre sin eigen bustad eller er generelt interesserte i bustadspørsmål. Dei kjøpe- og byggjerettleingane som Husbanken nyleg har utarbeidd, vil utgjere ein viktig del av tilbodet til brukarane av Boligportalen.

Etableringa av portalen har vore eit samarbeidsprosjekt mellom departementet, Husbanken og Statens bygningstekniske etat. Husbanken skal ha den praktiske administrasjonen av nettstaden.

Styret vil peike på at dette vil vere ei svært nyttig informasjonskjelde for både kjøparar og tilbydarar i bustadmarknaden. Ein slik informasjonsbase kan spesielt medverke til at dei som etterspør bustad, blir kjende med dei offentlege støtteordningane, kva rettar dei har, og generelt aukar marknadskunnskapen sin, noko som er med på å sikre ein god konkurranse i bustadmarknaden. Styret vil vidare gå ut frå at ein nettstad vil vere særleg nyttig for ungdom som er førstegongsetablerarar.

Husbanken gjennomførte i mai ein informasjonskampanje retta mot ungdom i etableringsfasen. Målet var å få auka kjennskapen til etableringslån mellom ungdom, få kommunane til å låne ut meir og profilere dei nye kjøpe- og byggjerettleingane frå Husbanken på Internett. 20 kommunar vart spesielt valde ut til å vere med på kampanjen.

Responsen på kampanjen var spesielt stor i dei største byane. Fleire kommunar har søkt om meir midlar til etableringslån. Ei rad medieoppslag har gjort sitt til å profilere Husbanken og etableringslånordninga. Det har vore nesten ei fordobling av talet på brukarar på nettsidene til Husbanken, og det er særleg dei nye bygge- og kjøperettleingane som har vore besøkte.

I januar 2001 introduserte Husbanken servicefråsegner. I dei vart det sett klare mål for kva ein kunde kan vente av saksbehandlingstid frå Husbanken si side. Desse måla er stort sett nådde, så nær som for innvilging av kjøpslån og utbetalingar av lån. Det har vore arbeid med å endre rutinane for utbetalingar, og forenkla rutinar er introduserte lokalt. Når det gjeld kjøpslån, har det vore

ein monaleg auke i søknadsmengda. Det er gjort ein stor innsats, særleg på regionkontor Aust, for å kome å jour med søknadsmengda.

Husbanken opererer òg med driftsmål for forvaltning av bustøtta, låneforvaltning og rekneskapsrutinar. Når det gjeld bustøtta, vart driftsmåla oppfylte gjennom heile året bortsett frå klagebehandling, der banken først kom å jour etter ein kraftig ekstrainsats i løpet av andre halvåret. Det var ved årsskiftet ingen restansar på klager på bustøtte.

Husbanken som statsetat har vore tidleg ute med innføring av servicefråsegner. Hovudstyret ser servicefråsegner og driftsmål som viktige for at Husbanken heile tida skal halde ved lag ein høg servicegrad. Systemet med stadige brukarundersøkingar for å måle i kor stor grad kundane er tilfredse, gir òg eit godt grunnlag for å kunne tilby kundane stadig betre service.

Som eit ledd i utflyttinga av statlege arbeidsplassar bestemte regjeringa at det skal skipast eit regionkontor i Arendal. Dette kontoret skal stå til teneste for begge Agderfylka og Telemark. I første omgang vil det bli etablert eit servicekontor for Aust-Agder. Dette vil gradvis bli bygd ut til eit fullt operativt regionkontor for alle dei tre fylka. I samband med at dette regionkontoret blir oppretta, vil resten av regionkontor Sør og regionkontor Aust bli vurderte i høve til ansvarsområde og lokalisering. Styret vil peike på at nærleik til brukarane er viktig, og at ei slik lokalisering vil kunne styrkje innsatsen til Husbanken for å yte god service til kundar, kommunar og utbyggjarar. Større nærleik gir også godt høve til å vere til hjelp på eit tidleg stadium av dei ulike utbyggingsprosjekta. Styret vil samtidig understreke at ei slik utflytting inneber ei belastning for dei tilsette, og det er viktig at det blir gitt tid og økonomisk rom for å sikre ein best mogleg prosess.

Ein framtidsetta og fleksibel organisasjon krev endringsdyktige og kompetente leiarar. Ny administrerande direktør vart tilsett i juni 2001. Hausten 2001 vart det i samarbeid med AFF/Noregs Handelshøgskole sett i gang systematisk leiarevaluering i banken, mellom anna med sikte på sterkare fokus på strategisk leiing. Evalueringa blir følgd opp i medarbeidersamtalar og i systematiske tilbakemeldingar frå AFF. Dei strategiske leiarane ved hovudkontoret og regiondirektørane gjennomførte evalueringa i 2001. I 2002 skal evalueringa utvidast til òg å gjelde mellomleiarane. Styret er svært tilfreds med tiltaket og meiner at evalueringssystemet medverkar til å høgne nivået på leiarskapet i banken.

Husbanken har søkjelyset på likestilling mellom kvinner og menn. Likestilling er eit tema i tilpassingsavtalen, som mellom anna inneheld reglar om kvotering. Husbanken har eit aktivt likestillingsutval, og ein eigen handlingsplan for likestilling er revidert og blir gjort gjeldande for perioden 2002–2004. Det er liten skilnad i lønsnivået mellom kvinner og menn i same stilling i Husbanken. Prosentdelen av kvinner i leiarstillingar i Husbanken er 38 prosent. Til samanlikning var det 29 prosent kvinnelege leiarar i statlege verksemder i 2001. I styra i Husbanken er kvinndelen 48 prosent.

8 Helse, miljø og tryggleik er vektlagt

Den interne verksemda til Husbanken er i seg sjølv lite miljøbelastande. Det er likevel eit aukande medvit rundt miljøforhold. Lokaliseringa av hovudkontoret og regionkontora til Husbanken er gunstig for kollektiv transport, og det er berre i liten grad lagt til rette for parkeringsplassar til tilsette. Dei nyttar seg derfor av kollektivtransport eller sykkel.

Banken er tilknytt eiga bedriftshelseteneste, som er til hjelp når det gjeld kartlegging, planlegging og rådgiving innanfor helse, miljø og tryggleik. I 2001 byrja eit omfattande arbeid ved hovudkontoret med å fjerne teppe på golva og erstatte dei med meir miljøvennleg belegg. På kvart kontor er det ei særskild eske for papiravfall til gjenbruk.

Arbeidet framfor dataterminalen blir til tider intenst, og det er registrert ein del belastningslidningar. Banken har søkjelyset på dette når det gjeld å skaffe høvelege møblar og ergonomisk utstyr. Vidare blir det oppmuntra til pausegymnastikk – og til deltaking i bankens bedriftsidrettslag, som organiserer fleire typar idrettsaktivitetar, og som arrangerer eigne aktivitetsdagar.

Husbanken følgjer nøye utviklinga i sjukefråværet internt. Nærmaste leiar har eit sentralt ansvar for oppfølging i forhold til kvar einskild medarbeidar og kontakt med bedriftshelsetenesta. Det er starta opp eit arbeid med å lage ny statistikk over sjukefråværet med mellom anna analysar pr. driftseining og for Husbanken totalt sett.

Samla sjukefråværet har gått ned i 2001. Tala for første halvår viste ein reduksjon frå 6,7 prosent til 5,6 prosent. Husbanken låg likevel framleis noko over statlege verksemder elles. Det er spesielt korttidsfråværet (1–14 dagar) som var høgare enn elles i staten. Korttidsfråværet i Husbanken var på 2,7 prosent, medan det i statlege verksemder låg på 1,7 prosent. På den andre sida låg langtidsfråværet noko under statlege verksemder elles.

Fråværsstatistikken blir jamleg diskutert på møta i arbeidsmiljøutvalet, og ein held faste møte med bedriftshelsetenesta for å følgje opp arbeidet med helse, miljø og tryggleik. Det er ikkje registrert arbeidsulykker eller akutte skadar i meldingsåret.

Styret legg vekt på det utstrekte samarbeidet som er etablert mellom leiinga av administrasjonen og dei tillitsvalde, som ein viktig føresetnad for å utvikle eit godt arbeidsmiljø. Det har vore hyppige møte mellom leiinga og dei tillitsvalde om arbeidstilhøva. Organiserings spørsmål og ein framforhandla særavtale om reiser utanfor arbeidstid var spesielt prioriterte.

9 Vegen vidare

Husbanken har gått styrkt inn i eit nytt tusenår med brei politisk semje om Husbanken som staten sitt viktigaste organ for å gjennomføre bustadpolitikken. Hovudstyret er tilfreds med den sterke posisjonen banken har, og ser det slik at dei verkemidla Husbanken disponerer, er godt eigna til å oppfylle hovudmåla for bustadpolitikken, samtidig som Husbanken med den kompetansen han har, vil kunne ta på seg nye og endra oppgåver i bustad-

politikken. Styrets vurdering er at føresetnaden for drift er til stades. Dette er lagt til grunn ved utarbeidinga av rekneskapen.

Det regjeringsoppnemnde bustadutvalet drøftar inngåande Husbanken si rolle i NOU 2002: 2 "Boligmarkedene og boligpolitikken". Sjølv om fleire modellar blir drøfta, står Husbanken framleis sterkt som sentralt gjennomføringsorgan. Hovudstyret ser fram til at regjeringa utarbeider ei ny bustadmelding, og er innstilt på å møte eventuelle nye utfordringar.

Ei av dei fremste utfordringane for Husbanken i tida framover vil vere å fylle oppgåva si som ein sosial bank; å kunne gi eit handslag til dei gruppene som på grunn av økonomiske eller sosiale problem ikkje sjølve kan skaffe seg ein god, høveleg bustad. Styret har vidare merka seg at det framleis er eit sterkt press på bustadmarknaden i sentrale område, noko som ytterlegare forverrar situasjonen for vanskelegstilte grupper. Ein auke i bustadproduksjonen i pressområde, m.a. med rimelege utleigebustader, må framleis vere ei viktig satsing.

Bustøtta er eit av dei viktigaste verkemidla til Husbanken og eit heilt nødvendig supplement til dei andre bustadpolitiske verkemidla. Tiltaket er retta direkte inn mot dei som aller mest treng hjelp til å kunne skaffe seg og halde på ein god bustad. Hovudstyret ser bustøtta som ein særleg godt eigna og sentral del av ei satsing for å få bukt med fattigdomsproblemet i Noreg. Slik styret ser det, kan bustøtta utviklast vidare til å bli eit endå betre verkemiddel for å løyse slike problem.

Ein sterk prisvekst både for nye og brukte bustader fører til skarpere fokus på kostnader ved etablering, utbetring og drift av bustad. Det er likevel ein tendens til at viktige kvalitetar ved bustadene ikkje blir tilstrekkeleg prioriterte av utbyggarane i ein slik situasjon. Husbanken vil etter styret si oppfatning få som ei stadig viktigare oppgåve å stimulere til best mogleg kvalitet på bustadene i form av livsløpsstandard, miljøomsyn, god byggeskikk m.m. Det er samtidig sterkt behov for og gode utsikter til å forbetre ikkje minst tilkomsttilhøva i den eksisterande bustadmassen.

Den viktigaste samarbeidspartnaren til Husbanken er kommunane. Dei vil i tida framover få eit klarare ansvar for den utøvande delen av bustadpolitikken. Det er derfor svært viktig at Husbanken har ein kompetanse og eit serviceapparat som kan hjelpe kommunane i arbeidet deira med den kommunale bustadpolitikken. Å utvide kontakten med kommunane, få ei forståing for at Kommune-Noreg har høgst ulike behov, og utvikle ein kompetanse som kommunane kan nyttiggjere seg, er oppgåver som Husbanken vil prioritere i tida framover.

I 2001 vart Husbanken sin strategiske plan for 2001 til 2005 lagt fram. Planen gir hovudretninga for arbeidet i banken og er retningsgivande for den årlege verksemdsplanlegginga. Hovudstyret ser på denne planen som ein god reiskap for den langsiktige styringa av Husbanken. Samtidig vil det vere viktig å vere open for å justere planen i løpet av planperioden. Regjeringa legg som nemnt opp til ein grundig diskusjon av bustadpolitikken i samband med utgreiinga frå det regjeringsoppnemnde bustadutvalet. Husbanken skal vere med i denne diskusjonen og vil setje av dei nødvendige ressursane for å drøfte framlegga og elles vere til hjelp for regjeringa i arbeidet med den nye stortingsmeldinga om bustadpolitikken. Hovudstyret ser fram til ei slik drøfting og meiner at Husbanken med sin kompetanse vil kunne yte eit verdifullt tilskot til utmeislinga av ein endå betre bustadpolitikk.

10 Hovudstyret takkar

Auka rammer og sterk vekst i etterspurnaden utan at dei administrative ressursane er auka tilsvarande, har gitt Husbanken store utfordringar i 2001. Det har til tider vore nødvendig med ein stor ekstrainsats for å kome à jour med søknadsmengda. Måltal for drifta viser at Husbanken likevel i stor grad oppfyller måla sine om behandlingstid. Styret vil òg understreke det positive i at ein i løpet av 2001 har kome à jour med klagesakene når det gjeld bustøtte.

Etter styret si oppfatning har Husbanken vist seg som ein endringsorientert organisasjon som samtidig utfører driftsoppgåvene sine med ein høg grad av effektivitet, med tryggleik og med eit høgt servicenivå. Styret vil takke for den innsatsen som dei tilsette i Husbanken har gjort i 2001.

Ola Eimund Øverland
Leiar

Thorbjørn Berntsen
Nestleiar

Barbro Lill Hætta

Trond Nordahl Pedersen

Monica Mæland

Resultatrekneskap

Beløp i 1000 kroner		Note	2001	2000	1999
1	Renteinntekter	1	5 400 038	4 818 310	4 750 849
2	Rentekostnader		5 468 827	4 895 652	4 845 375
	Netto rentekostnader		68 789	77 342	94 526
	Rentestøtte som er dekt av staten		- 68 789	- 77 342	- 94 526
3	Andre tilskot til bustadsektoren				
3.1	Bustøtte	2	1 790 393	1 636 726	1 555 840
3.2	Bustad- og miljøtiltak	3	709 423	745 037	611 549
3.3	Omsorgsbustader og sjukeheimsplassar		1 383 617	1 168 391	891 821
3.4	Kompensasjon for renter/avdrag	4	709 021	379 556	201 659
3.5	Bustadlauseprosjekt	5	5 810	1 828	0
	Sum		4 598 264	3 931 538	3 260 869
	Andre tilskot til bustadsektoren som er dekte av staten		- 4 598 264	- 3 931 538	- 3 260 869
4	Administrasjonsutgifter				
4.1	Løn og godtgjersler	6	133 052	122 137	119 397
4.2	Varer og tenester		99 925	92 498	81 131
4.3	Større kjøp av utstyr		4 557	4 058	3 250
	Sum		237 534	218 693	203 778
	Administrasjonsutgifter som er dekte av staten		- 237 534	- 218 693	- 203 778
5	Driftsinntekter og diverse innbetalinger				
5.1	Andre driftsinntekter	7	50 625	49 711	47 549
5.2	Diverse refusjonar og innbetalningar	8	19 271	7 294	2 772
5.3	Renter av krav statskassen har		15 959	15 328	39 438
	Sum		85 855	72 333	89 759
	Driftsinntekter og diverse refusjonar og innbetalningar som er overførte til staten		- 85 855	- 72 333	- 89 759
6	Tap på utlån/engasjement på det tidligare SIFBO				
6.1	Netto konstaterede tap som er belasta risikofondet	12	12 325	11 977	7 522
6.2	Drift/sal eigedommar frå det tidlegare SIFBO (overskot)	12	- 4 852	- 3 728	- 2 277
	Nettosum		7 473	8 249	5 245
	Netto tap på utlån og engasjement på tidligare SIFBO som er belasta risikofondet	- 7 473	- 8 249	- 5 245	

Balanse pr. 31.12.

Beløp i 1000 kroner	Note	2001	2000	1999
EIGEDELAR				
Anleggsmidler				
Eigedommar	9	4 351	7 131	11 810
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	10	95 901 151	90 386 939	86 552 717
Utestående lån ved overtekne pant	11	1 434	2 384	3 500
Sum anleggsmidler		95 906 936	90 396 454	86 568 027
Omløpsmidlar				
Forfalne, ikkje betalte renter		101 339	89 786	82 352
Opptente, ikkje forfalne renter		1 256 771	1 140 871	1 074 064
Andre kortsiktige krav		2 524	1 705	1 716
Innskot i norske bankar		229 201	221 439	263 259
Kassebeholdning og innskot i Noregs Bank		893	22 613	3 855
Sum omløpsmidlar		1 590 728	1 476 414	1 425 246
SUM EIGEDELAR		97 497 664	91 872 868	87 993 273

GJELD OG EIGENKAPITAL

Eigenkapital				
Grunnfond		20 000	20 000	20 000
Risikofond	12	152 153	159 626	167 875
Sum eigenkapital		172 153	179 626	187 875
Langsiktig gjeld				
Innlån frå staten	13	96 232 012	90 713 252	86 839 676
Kortsiktig gjeld				
I mellomrekning med statskassen		51 867	50 601	44 566
Anna kortsiktig gjeld	14	1 041 632	929 389	921 156
Sum kortsiktig gjeld		1 093 499	979 990	965 722
SUM GJELD OG EIGENKAPITAL		97 497 664	91 872 868	87 993 273
Garantiansvar for det tidligare SIFBO pr. 31.12.		850	1 855	4 202

Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.01: 7 133 000 000 kroner
 Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte tilskot utgjorde pr. 31.12.01: 3 653 000 000 kroner

31. desember 2001
 Oslo 12. april 2002

Ola Eimund Øverland

Ola Eimund Øverland
 Leiar

Thorbjørn Berntsen

Thorbjørn Berntsen
 Nestleiar

Barbro Lill Hætta

Barbro Lill Hætta

Trond Nordahl Pedersen

Trond Nordahl Pedersen

Monica Mæland

Monica Mæland

Frank Lund

Frank Lund
 Underdirektør, rekneskapsseksjonen

Rekneskapsprinsipp

Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapen for Husbanken er sett opp etter rekneskapsprinsipp som tilfredstiller 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 registrert 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 kommentar til og opplysningar om misleghald, tvangsauksjonar og liknande i meldinga frå styret og i delen om låneforvaltning.

Inntektsføring av renter på misleghaldne lån

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 mottakar 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 presentert etter bruttoprinsippet. Dette inneber at tilbakebetalte tilskot blir godskrivne staten som inntekt i statsrekneskapen. Tilbakebetalingar frå tilskotsmottakar påverkar dermed ikkje den årlege tilsegnsramma banken har for nye tilskot.

Notar til rekneskapan

Note 1 Renteinntekter

Beløp i 1000 kr	2001	2000
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	5 399 977	4 818 156
Andre renteinntekter	61	154
Renteinntekter	5 400 038	4 818 310

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

Note 2 Bustøtte

Beløp i 1000 kr	2001	2000
Bustøtte til barnefamiljar	497 245	452 160
Bustøtte til pensjonistar og uføre	1 293 148	1 184 566
Bustøtte	1 790 393	1 636 726

Note 3 Bustad- og miljøtiltak

Beløp i 1000 kr	2001	2000
Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet	103 529	189 836
Tilskot til opplysning og informasjon	0	250
Bustadtilskot	576 721	531 029
Tilskot til utvikling av bumiljø m.m.	26 955	23 922
Tilskot til radonførebyggjande tiltak i bustader *)	2 218	0
Bustad- og miljøtiltak	709 423	745 037

*) Tilskot til radonførebyggjande tiltak var i 2000 inkludert i bustadkvalitetstilskotet med 1 422 626 kroner.

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. Tilskotet skal sjablonmessig dekkje utgifter til renter og avdrag på slike lån.

Note 5 Bustadslauseprosjekt

I samband med Utjanningsmeldinga (St meld nr.50 (1998-1999)), samarbeider Sosial- og helsedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken om et fireårig prosjekt "Utviklingsarbeid for vanskelegstilte bustadslause." Føremålet er å førebyggje at nokon sit utan bustad i forsøkskommunane Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand. Det er utbetalt tilskot til desse kommunane med til saman 5,5 mill. kroner. I tillegg er det brukt 294 889 kroner til administrasjon og ekstern hjelp i arbeidet med prosjektet.

Note 6 Løn og anna godtgjersle

Godtgjersla til hovudstyret i banken og seks regionstyre utgjorde 672 942 kroner, og etterbetalt godtgjersle til medlemmer i kontrollkomiteen 7 996 kroner. Løn/godtgjersler til tidligare og ny administrerande direktør var til saman 409 609 kroner og omfattar 8 månader av året. Honorar til ekstern revisor er utgiftsført med 466 806 kroner, av dette er bistand 134 806 kroner.

Leiaren av regionstyret i Hammerfest har eit lån på 325 080 kroner med dei ordinære vilkåra til banken som er sikra med førsteprioritets pant i bustad. Andre styreleiarar og leiinga i banken har ikkje lån og har ikkje fått tilskot frå Husbanken.

Beløp i 1000 kr	2001	2000
Utgifter til pensjonsordning for tilsette	6 445	5 089
Telefongodtgjersle til tilsette	143	121
Talet på årsverk	365	340

Note 7 Andre driftsinntekter

Beløp i 1000 kr	2001	2000
Takstgebyr	7 931	6 657
Gebyr for seksjonering	20	49
Inkassogebyr	99	78
Forvaltningsgebyr	15 285	15 499
Gebyr for gjeldsforsikring	906	1 121
Varslingsgebyr	5 834	5 636
Sal av datatenester	1 615	1 774
Leigeinntekter	60	60
Tilfeldige inntekter	18 875	18 837
Andre driftsinntekter	50 625	49 711

Note 8 Diverse innbetalningar

Beløp i 1000 kr	2001	2000
Refusjon av fødselspengar *)	1 611	1 203
Direkte refusjon av sjukepengar (frå 2000) *)	3 097	2 937
Refusjon løn til lærlingar (frå 2001) *)	80	0
Arbeidsgivaravgift til folketrygdfondet **)	14 483	3 154
Diverse innbetalningar	19 271	7 294

*) Kan disponerast over administrasjonsbudsjettet til banken

***) Gjeld inntektsføring i statsrekneskapen av avgift for andre halvår 2000 for hovudkontoret og for heile banken i 2001, etter den etappesvisе innføringa av statens konsernkonto for utbetaling av løn.

Note 9 Anleggsmidlar

Beløp i 1000 kr	2001	2000
Tidligare SIFBO:		
Andelsbustader	2 647	4 690
Eigendomm	1 704	2 441
Eigen eigedom (bokført til 100 kroner)	0	0
Anleggsmidlar	4 351	7 131

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 rentevilkår	2001		2000	
	Flytande	Fast	Flytande	Fast
Utlånsrente i prosent p.a. etterskotsvis:				
1. kvartal	7,0	6,5 - 7,0	6,3	6,2 - 6,4
2. kvartal	7,4	6,5 - 6,6	6,0	6,5 - 6,6
3. kvartal	7,4	6,8 - 7,1	6,0	6,6 - 6,8
4. kvartal	7,4	6,7 - 7,1	6,4	6,8 - 7,0

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

b) Fordeling av utlån etter rentenivå:		2001		2000	
		Talet på lån	1000 kr	Talet på lån	1000 kr
0%-6,4%	Særvilkår/spesialvilkår	7 525	4 540 777	7608	4 761 421
6,4-7,4%	Flytande rente	37 139	20 045 184	32833	15 276 373
5,5-7,2%	Fast rente	80 419	71 316 624	83077	70 351 529
	Sum talet på/restgjeld	125 083	95 902 585	123518	90 389 323

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 inndrivning. I balansetalet for utlåna er desse restkrava dregne frå med 259 mill. kroner. Rekneskapen viser såleis banken sine netttotal for utlån.

Note 11 Utestående lån på overtekne pant

	2001	Talet på	2000
	1000 kr		1000 kr
Overtatte pant etter regionkontor:			
Bergen	604	2	604
Trondheim	0	1	300
Bodø	200	4	850
Hammerfest	630	2	630
Utestående lån på overtekne pant	1 434	9	2 384

Note 12 Risikofond

Beløp i 1000 kroner	2001	2000
Inngående beholdning pr. 1.1.	159 626	167 875
Løyvd i året	0	0
Avskrive tap	-17 692	-21 305
Godskrive tilbakeført tap	5 367	9 328
Årsoverskot drift tidligare SIFBO *)	4 852	3 728
Utgående beholdning pr. 31.12.	152 153	159 626

*) Spesifikasjon av årsoverskot drift:

Overskot husleiger	818	1 039
Netto renteinntekt	252	278
Netto gevinst ved sal av bustader	3 761	1 399
Gått inn på tidlegare avskrivne tap	21	1 012
Sum overskot tidligare SIFBO	4 852	3 728

Note 13 Innlån frå staten

Beløp i 1000 kroner	2001	2000
Samla innlån pr. 01.01.	90 713 252	86 839 676
+ Opptak av nye lån i året	11 267 137	8 937 012
- Nedbetaling avdrag	- 5 748 377	- 5 063 436
Lån frå staten	96 232 012	90 713 252

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsverksemda ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtalar med kontoførande 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 rentesatsen varierer i takt med marknadsrenta for høvesvis 3-månaders statssertifikat og 5-års statsobligasjonslån med tillegg av ein margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde ei inntekt på 471 mill. kroner til staten i 2001.

Note 14 Anna kortsiktig gjeld

Beløp i 1000 kroner	2001	2000
Betalte, ikkje avrekna renter og avdrag *)	170 003	173 045
Påkomne, ikkje forfalne renter på innlån	474 207	420 391
Betalte ikkje forfalne renter	385 870	328 080
Anna kortsiktig gjeld	11 552	7 873
Anna kortsiktig gjeld	1 041 632	929 389

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

Note 15 Ikkje realiserte tap

Tap ved tvangssal der det er kjent kor stort oppgjeret er, men der oppgjeret først skjer i 2002, omfatter 22 lån med til saman 1,3 mill. kroner i realiserbare tap.

Av desse hadde 18 lån dato for tapsberekning i 2001, men oppgjeret hadde ikkje skjedd pr. 31.12.01. Ni av desse sakene fører ikkje til tap for Husbanken. Samla venta tap i denne gruppa utgjer 0,8 mill. kroner.

For dei siste fire låna skal oppgjeret skje i 2002. Samla tap for desse låna vil utgjere 0,5 mill. kroner.

Revisjonsmelding

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

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

Til Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement

Revisjonsmelding for 2001

Vi har revidert årsrekneskapen for Den Norske Stats Husbank for rekneskapsåret 2001. 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.

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 rekneskapsestimater, 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.

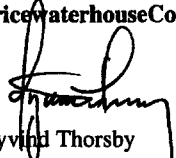
Vi meiner at

- 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.

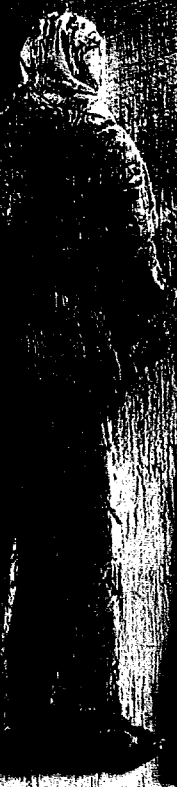
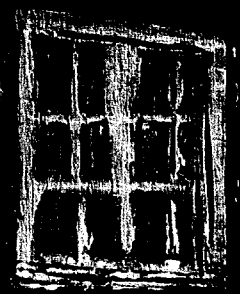
Oslo, 12. april 2002

PricewaterhouseCoopers DA


Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor



MILWAUKEE BRA
BEST



Heime bra, men borte best

Når "heime" ikkje er bra nok lenger og tradisjonelle sjukeheimar blir for "støyande", kan ein tilpassa einebustad med bufelleskap vere løysinga for personar med demens.

For 2–3 år sidan opna den nybygde Nystua på Korgen i Hemnes kommune, Nordland. Nystua er ein heim for åtte demente, og han er bygd som ein stor einebustad. Alle som bur der, har einerom med bad og personlege egedelar og møblar heimanfrå. Fellesrom spelar ei viktig rolle for bumiljøet. Bebuarane deler stue, kjøkken og uteareal.

- Særleg to ting er avgjerande for personar med demens. For det første skal det vere lett å orientere seg i huset og på utearealet. Dessutan skal bustaden og staden verke roande, seier styrar Ragnhild Fineide. Korridorane skal ikkje vere for lange, og det

«Han spis når han vil.

Han går ut når det e

ver og føre tell det.

Han hogg ved i hagen.

Mann min slæpp å sett
bak stengte døre».

Helga Lorentzen, pårørende

Tilpassingane skal verke til at bebuarane skal bli meir sjølvstendige. Kløveråsen kompetansesenter for demente har vore med i planlegginga av Nystua.

- Det er kjempeviktig å samarbeide med fagfolk. Tilpassingane må gjerast ut frå funksjonsnivået til dei som skal bu i bustaden, seier Ragnhild Fineide. Personaldelen er skjerma for at bebuarane ikkje skal sjå dei tilsette når dei kjem på jobb, og når dei går heim. – Vi seier ikkje "ha det", for å unngå oppbrot. Dersom dei ser at vi går, vil dei berre følgje med oss.

Et når han vil

Helga Lorentzen har hatt mannen sin på Nystua sidan pleieavdelinga opna for 2–3 år sidan. Ho er glad for at han har hatt det så fint i den tida han har budd der. Ho har hatt foreldra sine på sjukeheimen tidlegare, og er ikkje i tvil om kva som er det beste for mannen hennar, som budde heime til han flytta til Nystua.

- Han et når han vil. Han går ut når det er vær og føre til det. Han hogg ved i hagen. Mannen min slepp å sitje bak stengde dører. Det er nokon rundt dei heile tida. I helgane er det færre på vakt, men det er minst to stykke på kvart skift, fortel Helga Lorentzen.

Mannen hennar fekk sitt første "drypp" for ni år sidan. Den første tida han budde på Nystua, fann han lett vegen til rommet sitt. Men etter det siste dryppet vart det vanskelegare.

- Men meg kjenner han att, seier ektemaken.

Fungerer betre

-- I store sjukeheimsavdelingar spring folk opp og ned korridorane. Einebustad er noko heilt anna enn sjukeheim. Bebuarane fungerer betre her på Nystua, dei er rolegare, dei har det betre. Mange har behov for å gå eller spasere. Her kan dei gå ut gjennom den eine enden av bygningen, gå rundt huset og kome inn att på motsatt side, seier Ragnhild Fineide. I hagen driv dei med hagearbeid, slik mange er vane med der dei kjem frå. – Dei har ikkje noko ønske om å gå vekk, Nystua er trygt for dei. Men vi må passe på. Det kan jo hende.

Ifølgje Torunn Halvorsen ved Husbanken sitt regionkontor i Bodø har Husbanken gitt 375 000 kroner pr. Nystua-plass i oppstartingstilskot. I tillegg vil prosjektet få kompensasjonstilskot.

- Staten dekkjer investeringskostnadene på 830 000 kroner pr. sjukeheimsplass gjennom høvesvis oppstartingstilskot og kompensasjonstilskot. Når du dreg oppstartingstilskotet (375 000 kroner) frå investeringskostnadene (830 000 kroner), finn du grunnlaget for kompensasjonstilskotet, nærmare bestemt 455 000 kroner. Staten dekkjer renter og avdrag på dette beløpet over ein periode på 30 år, forklarar Torunn Halvorsen.

Husbanken har gitt 375 000 kroner pr. Nystua-plass i oppstartingstilskot, ifølgje Torunn Halvorsen ved Husbanken sitt regionkontor i Bodø. I tillegg vil prosjektet få kompensasjonstilskot.



Mål og verkemiddel

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

Dei overordna bustadpolitiske måla til regjeringa er:

Alle skal kunne disponere ein god bustad i eit godt bumiljø

Bustadpolitiske hovudmål:

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

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

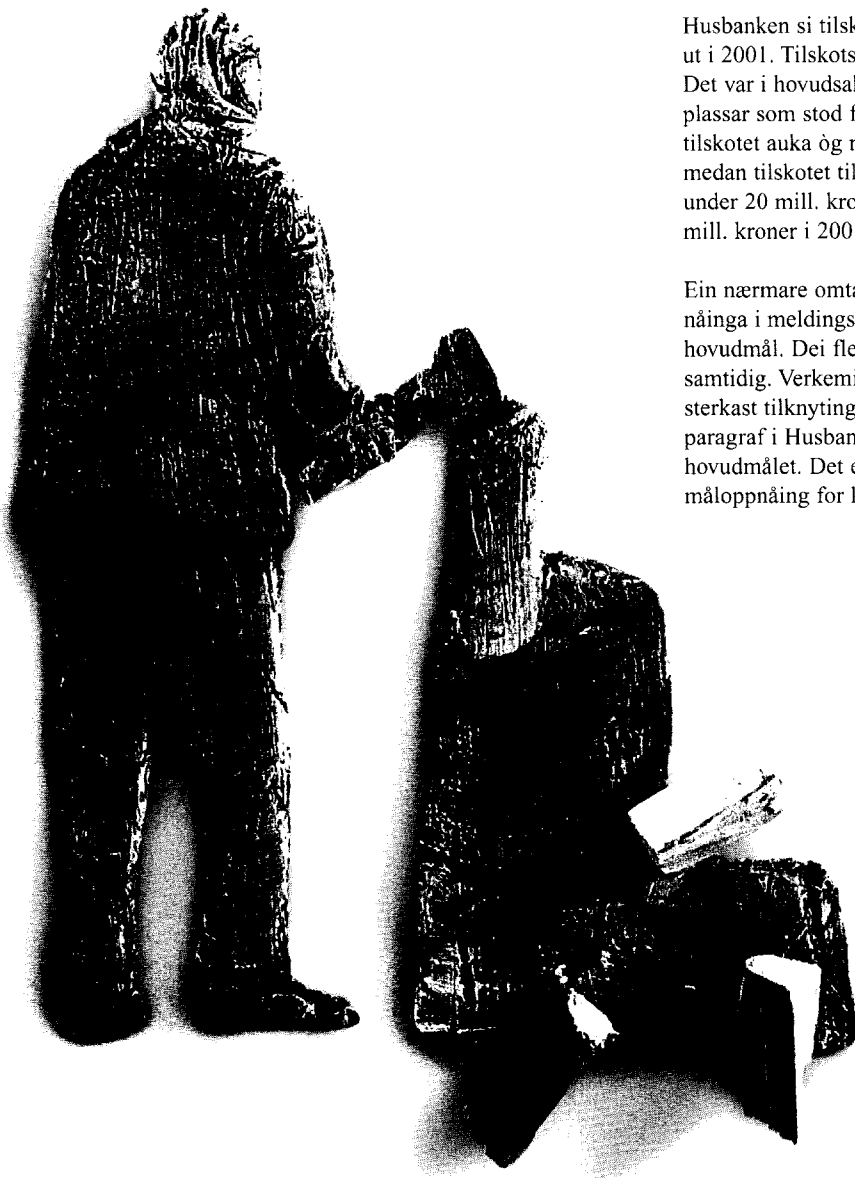
Husbanken har ei rad verkemiddel for å medverke til å nå dei bustadpolitiske måla: lån, tilskot, råd og rettleiing. Verkemiddelbruken vart lagd om i 1996, då rentesubsidiane knytte til långivinga vart avvikla og nye målretta tilskotsordningar vart oppretta. I hovudsak er det bustadpolitiske opplegget ført vidare i åra etter, også i 2001.

Auka utlånsrammer

I budsjettet vart låneramma auka frå 2000 til 2001 med 2 mrd. kroner til 13 mrd. kroner. Totalramma vart fullt utnytta. Det har vore ei markert vriding av bruken av Husbanken si låneramme i 2001: Prosentdelen av dei behovsprøvde låneordningane til vanskelegstilte grupper (kjøpslån og etableringslån) steig frå 27 prosent i 2000 til 38 prosent i 2001.

Husbanken si tilskotsramme på 5,4 mrd. kroner vart òg nytta fullt ut i 2001. Tilskotsramma var 1,1 mrd. kroner høgare enn i 2000. Det var i hovudsak tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar som stod for denne auken (+ 800 mill. kroner). Bustadtilskotet auka òg monaleg frå 2000 til 2001 (+ 150 mill. kroner), medan tilskotet til byfornyng og kvalitet vart redusert med noko under 20 mill. kroner. Utbetalingane av bustøtte steig med 150 mill. kroner i 2001.

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



Husbanken har sett seg desse måla for den interne verksemda i banken:

Husbanken skal gjennomføre bustad- og byggjepolitikken til regjeringa godt og effektivt.

Under dette hovudmålet har Husbanken formulert fire hovudoppgåver:

1. Forvalte statlege midlar godt, effektivt og målretta
2. Vere kunderetta, yte god service, informasjon og rettleiing
3. Utvikle og forvalte effektive og målretta verkemiddel
4. Utvikle ein effektiv, brukartilpassa og endringsdyktig organisasjon

Rammevilkår for Husbanken 1997–2001

I 1996 vart verkemiddelapparatet i Husbanken mykje omarbeidd. Rentestøtta for lån vart avskaffa, og midlane skulle i staden nyttast i form av målretta tilskot. Tabell 1 gir oversikt over dei tilskotsmidlane Husbanken disponerte i perioden 1997–2001.



Tabell 1. Husbanken sine verkemiddel. Rammer for aktivitetsnivået 1997–2001.

Mill. kroner	1997	1998	1999	2000	2001
Tilskotsrammer i alt	2 624	3 764	4 139	4 315	5 427
Bustøtte ¹⁾	1 314	1 507	1 576	1 623	1 796
Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet	228	180	175	125	92
Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleigebustader	447	434	494	489	641
Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk	20	20	30	28	29
Tilskot til organisasjonar for funksjonshemma ²⁾	8	8
Oppstartingstilskot	607	1 535	1 582	1 617	2 142
Kompensasjonstilskot ³⁾	..	80	282	433	727
Utlånsramme	8 500	8 000	9 000	11 000	13 000

- 1) *Butilskotsordninga til Sosialdepartementet og bustøtteordninga til Kommunal- og regionaldepartementet vart slått saman i 1997.*
- 2) *Posten vart innlemma i tilskot til utvikling av bumiljø m.m. frå og med 1999.*
- 3) *Nytt tilskot i 1998.*

Den sterke auken av oppstartingstilskot og kompensasjonstilskot viser at det har vore satsa sterkt på å byggje omsorgsbustader og sjukeheimar for eldre frå og med 1998. Vidare har samanslåinga av dei to butilskotsordningane ført til at bustøtta har auka ganske mykje. I tillegg er det gjort stadige forbetringar i bustøtteordninga, m.a. ved at ein for barnefamiliar sløyfa finansieringskrav i private utleigebustader (2000) og heva buutgiftstaket (2001). I tillegg har talet på støttemottakarar stige jamt. Bustadtilskot til etablering auka monaleg frå 2000 til 2001 for å gi rom for fleire bustader for unge og vanskelegstilte. Tilskot til byfornyning/-bustadkvalitet har hatt ein nedgang frå det vart innført i 1996. Det er i første rekke tilskot til byfornyning som har gått ned, sidan at det ikkje lenger blir gitt rammetilskot til større byfornyingsprosjekt.

Tilsegnfullmakter og aktivitetsnivå

Dei tilskotsordningane 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 byggjeprosjekt. Byggjeprosessen tek ofte meir enn eitt år, slik at tilsegn og utbetaling vanlegvis ikkje kjem i same budsjettåret. Denne tidsforskuvinga mellom tilsegn og utbetaling og at det vart overført store beløp frå eitt budsjettår til det neste, var bakgrunnen for at det blei etablert eit budsjetteringssystem med tilsegnfullmakt. Tilsegnfullmakter blir gitt for tilsegner som ein ventar kjem til utbetaling i seinare år, medan tilsegner som ein ventar kjem til utbetaling i budsjettåret, ligg i det løyvde beløpet 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 det løyvde beløpet for det gjeldande budsjettåret. No blir det vedteke i budsjettet både løyving til utbetaling, tilsegnfullmakt og aktivitetsnivå (tilsegnramme). Tabell 2 viser dei ulike storleikane som blir brukte i budsjettet i samband med den nye budsjetteringssystemet.

Tabell 2. Sentrale storleikar for postar med tilsegnfullmakt i 2001. Mill. kroner

	Disponibel løyving	Tilsegnfullmakt	Tilsegnramme
Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet	97	41	92
Bustadtilskot til etablering m.m.	591	160	641
Oppstartingsstilskot	1 582	1 739	2 142

Disponibel løyving viser det beløpet som Husbanken kan utbetale over posten i 2001. I dette beløpet er det teke med tilsegner som blir gitt i 2001, og som ein reknar med blir utbetalte same året, og utbetalingar av tilsegner frå tidlegare år.

Tilsegnfullmakta viser det beløpet Husbanken kan gi tilsegner for i 2001, og som ein reknar med kjem til utbetaling 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 drygt 5,4 mrd. kroner i 2001, og det var nesten 1,1 mrd. kroner meir enn i 2000. Husbanken fekk i 2001 monaleg auka løyvingar til oppstartingsstilskot og kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar. Også løyvinga til bustadtilskot auka markert. Bustøttebudsjettet vart òg auka ein del.

Tilskot til radonførebyggjande tiltak vart skilt ut som ein eigen budsjettpost på statsbudsjettet i 2001. Tilskot til slike tiltak var tidlegare tekne med under tilskot til byfornyning/bustadkvalitet. Midlane til slike tilskot vart på grunn av for liten søknadsinngang ikkje brukte opp.

Husbanken har éi låneramme. Dette gjer rammestyringa og långivinga meir fleksibel enn tidlegare, då lånemidlane var fordelte på ulike utlånsrammer.

Tabell 3. Disponible tilskotsrammer og disponerte beløp (tilsegner). Mill. kroner

	Disponibelt beløp 2001	Disponert beløp 2001	2000
Sum tilskot	5 427,1	5 407,9	4 263,3
Byfornyning/bustadkvalitet	92,0	92,0	111,4
Bustadtilskot	641,0	641,0	489,3
Utvikling av bumiljø m.m.	29,1	29,1	27,2
Radontilskot	10,0	4,4	3,2
Oppstartingsstilskot	2 142,0	2 142,0	1 617,6
Kompensasjonstilskot	727,0	709,0	377,9
Bustøtte	1 796,0	1 790,4	1 636,7



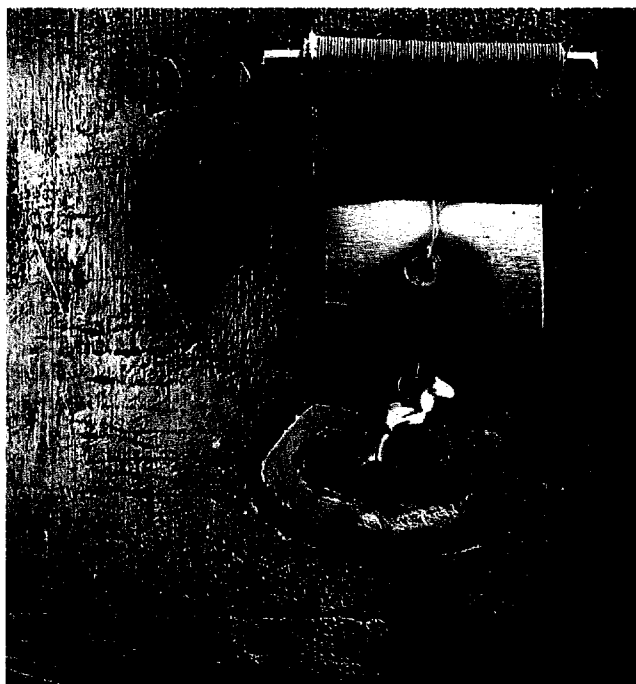
Låneramma var i 2001 på totalt 13 mrd. kroner, mot 11 mrd. kroner i 2000. Dei behovsprøvde låneordningane kjøpslån og etableringslån vart prioriterte. Heile utlånsramma vart brukt i 2001.

Tabell 4. Utlån etter føremål. Mill. kroner.

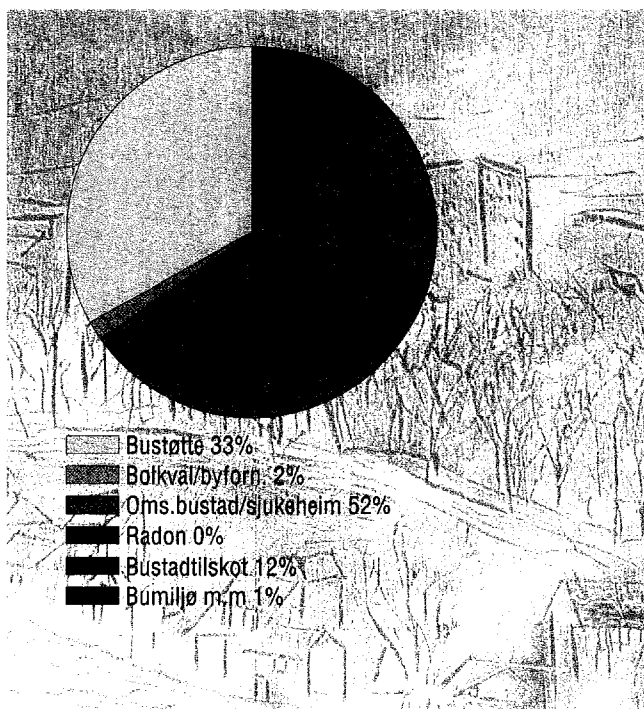
	Disponert beløp 2001	Disponert beløp 2000
I alt	13 000,0	10 998,6
Nye bustader	6 531,1	5 881,8
Omsorgsbustader/sjukeheimar	89,0	284,5
Utbetring	1 207,7	1 748,0
Etablering	2 339,9	1 729,9
Kjøp	2 592,5	1 200,7
Barnehagar	239,8	153,7

Kjøpslån og etableringslån utgjorde 38 prosent av utlånsramma i 2001. I høve til året før, då denne prosentdelen var på 27, representerer dette ei markert vridning i bruken av utlånsramma til Husbanken i retning av meir bruk av behovsprøvde låneordningar. Også i absolutte tal steig bruken av oppføringslån til nye bustader mykje samanlikna med 2000.

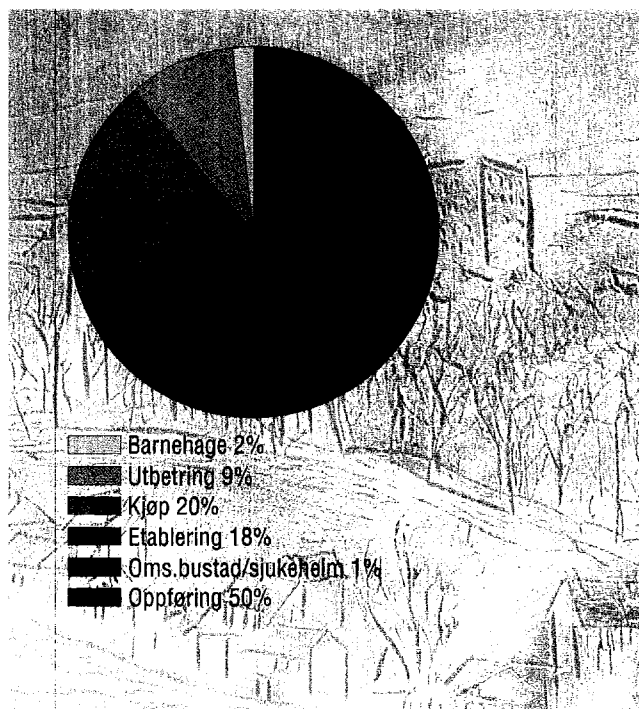
Det er òg verd å merke seg at bruken av lån til barnehagar var noko større enn i dei siste åra.



Figur 1. Husbankens tilskot i 2001.



Figur 2. Husbankens utlån i 2001. Tilsegner fordelt etter føremål





«Alle» veit kvar siloen er

- Siloen. Det held å seie det, så veit folk kvar eg bur. Det er litt gøy. Venner synest det er spennande å kome på besøk hit, seier Kaja Stephensen. Ho bur i det tøffaste studenthuset i Oslo, som opna hausten 2001.

Husbanken var pådrivar i prosjektet saman med Oslo kommune og Studentsamskipnaden i Oslo (SiO). Den gamle kornsiloen ved Akerselva skulle omskapast til Grünerløkka studenthus.

«Jeg ville bare bo her! Det er helt utrolig at jeg fikk plass så fort».

Kaja Stephensen, jusstudent.

Husbanken, region aust, har gitt kvalitetstilskot på 3,8 mill. kroner til kjøp av tomta, saman med Oslo kommune, som har gitt 7,5 mill. kroner. Husbanken har også gitt 75,8 mill. kroner i oppføringslån til bygging, og Utdannings- og forskningsdepartementet har skote til 77 mill. kroner til utbetring. I november 2001 var siloen klar til innflytting. Studentbustadene høyrer til Studentsamskipnaden i Oslo (SiO).

- Eg ville berre bu her! Det er heilt utruleg at eg fekk plass så fort, seier jusstudent Kaja Stephensen.

Det høyrer med til unntaka at Husbanken gir tilskot til studentbustader.

- Det har faktisk aldri hendt før. Dette prosjektet såg veldig spennande ut. Vi var opptekne av potensialet som låg i utnyttinga av bygningen, seier Vibeke Starheim region aust.

326 studentbustader, med Akerselva og Kuba eit handveskekest unna og ærverdige gamle Grünerløkka-fasadar som nærmaste nabo, og med ei topputsikt du berre kan drøyme om.

Tjuveri

- Vi hadde fest i lokalet på toppen, og dessverre vart stereoanlegget og ei jakke stolne, sukker Kaja Stephensen. - Vi har også hatt problem med steling av klede frå vaskeriet. Eg trur det har med plasseringa å gjere her ved Akerselva. Det har dessverre kome ein del uvedkomande inn her, seier jusstudenten.
- Ikkje berre idyll, altså?

- Nei, og så var det ein del småting som ikkje var i orden då vi flytta inn her, som at det mangla varme på kjøkkenet, noko som det tok ei veke å få fiksa, og det var skikkeleg kaldt i november. Og så datt toalettspylaren, som er festa til veggen, ned heile tida fordi han var heilt laus, og ingen tok ansvar, vaktmeisteren skulda på røyrløggjaren, osv. Heisane har òg vore problematiske. Plutselig stoppar dei.

- Uff då!

- Men eg trivst veldig godt her, det er berre det at når du betaler ein del ekstra for å bu her, ventar du at ting skulle vere i orden.

- Ja.

Ei stjerne

- Romma er veldig fine, seier Kaja Stephensen. Ho og sambuaren har eit stort halvsirkelforma soverom og ei halvsirkelforma stue, ope kjøkken i midten og bad med varmekablar. Veggene er grå og interiøret svart. Det er grå skap tilpassa veggene. Dei betaler 6 720 kroner i månaden for 2-roms'en på 42 kvadratmeter. Dei minste og rimelegaste bustadene er 1-roms.

- Standarden er bra, vi er ikkje plaga med bråk, for leilegheita er godt lydisolert. Eg er veldig fornøgd, møblane er kjempestilige! Vi har to svære runde skrivepultar, fint kjøkkenbord, stolane er fine, møblane er... ei stjerne!

Kvar etasje er berre tilgjengeleg med eige kort. - Eg kjenner meg trygg her, seier ho. Plasseringa var aller viktigast då valet fall på siloen. - Eg har kort veg til universitetet. Eg studerer jus, privatrett, ved St. Olavs plass og går berre rett over Cuba-plassen. Eg gler meg veldig til vår og sommar. Dei skal setje opp svære grillar på toppen.

- Og scooter?

- Har eg ikkje, men eg har lyst på!

Det står mange på venteliste til heile tida som ønskjer å flytte inn i siloen. Kaja Stephensen føler ho hadde flaks som kom inn med ein gong. Ho såg tilfeldigvis ein annonse i Aftenposten og gjekk på vising.

- Eg trur ikkje så mange var klar over visinga. Vi berre skreiv oss opp på eit søknadsskjema som låg der. Det gjekk utruleg fort, berre to veker.



Det høyrer med til unntaka at Husbanken gir tilskot til studentbustader. Ifølgje Vibeke Starheim i Husbanken region aust har det faktisk aldri hendt før, ikkje før Grünerløkka studenthus..

God bustaddekning og ein bustad- og byggjemarknad som fungerer godt

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

Dei viktigaste verkemidla Husbanken har 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)

Oppføringslån frå Husbanken har vore det dominerande verkemidlet for å få til tilfredsstillande bustaddekning i Noreg. Låna blir òg innretta slik at dei medverkar til at andre av måla i bustadpolitikken blir nådde. I kombinasjon med bustadtilskot til etablering i ny bustad kan oppføringslånet nyttast fordelingspolitisk gjennom å få fram bustadprosjekt til unge og vanskelegstilte. Andre døme på ei breiare måloppnåing er tiltak for helse, miljø og tryggleik, og god byggeskikk, jf. omtale under hovudmål 3 om gode bustader m.m.

Det vart godkjent ca. 11 300 ordinære bustader for oppføringslån frå Husbanken i 2001, medan det totalt vart sett i gang i overkant av 25 000 bustader. I tillegg gav Husbanken tilskot til oppføring av vel 2 900 nye omsorgsbustader. Dermed tilfredsstillar om lag 56 prosent av bustadene som vart sette i gang i 2001, Husbanken sine kvalitetskrav.

Oppstartingstilskotet skulle i 2001 medverke til bygging og utbetring av 8240 omsorgsbustader og sjukeheimplassar. Husbanken gav tilskot til i alt 7 437 omsorgsbustader og sjukeheimar, dvs. 90 prosent av målalet i eldreplanen for 2001. Det har vore ein større prosentdel sjukeheimplassar enn tidlegare, og dei belastar tilskotsramma meir enn omsorgsbustadene. Handlingsplanen for eldreomsorga blir avslutta i 2002.

Oppføringslån til nye bustader

Husbanken fekk søknader om oppføringslån til 14 752 bustader i 2001. Dette er ein auke på heile 45 prosent samanlikna med 2000. Det vart søkt om flest lån til nye bustader i Oslo, Rogaland, Hordaland og Sør-Trøndelag. I alt vart 11 307 bustader godkjende for oppføringslån, som er ein auke frå året før på 13 prosent. Dette er det høgaste talet på oppføringslån på seks år.

Tabell 5. Nøkkeltal for oppføringslån til bustader *

	2001	2000
Godkjenningar (mill. kr)	8 841	7 139
Søkn. under behandling pr. 1.1. (bustader)	2018	1 705
Mottekne søknader (bustader)	14 752	10 154
Godkjende søknader (bustader)	11 307	9 989
Søkn. under behandling pr. 31.12. (bustader)	3 650	2 018
Utbetalt beløp (mill. kr)	4 825	4 244
Gjennomsnitt pr. bustad (ved godkjenning)		
Bruksareal (m ²)	94	104
Tomtekostnader (kr)	195 600	201 400
Byggjekostnader (kr)	992 700	933 800
Anleggskostnader (kr)	1 188 300	1 135 200
Husbanklån (kr)	782 000	714 700
Husbanklånet sin del av anl.kostr. (pst.)	66	63

* Ekskl. omsorgsbustader/sjukeheimplassar

Fleire bustader til ungdom og studentar

Oppføringslånet er knytt både til målet om god bustaddekning og ein bustad- og byggjemarknad som fungerer godt, og til målet om gode bustader. Oppføringslånet spelar ei sentral rolle når det gjeld å stimulere til bustadbygging. Som bustadpolitisk verkemiddel skal oppføringslånet medverke til at det blir valt gode, samfunnsmessig og ressursøkonomisk fornuftige løysingar. Husbanken stimulerer både gjennom utmålinga av lån og ved ulike lånetillegg for omsyn til miljø og kvalitet, jf. hovudmål 3.

Regjeringa ønskjer dessutan også å nytte dette verkemiddelet fordelingspolitisk gjennom å få fram bustadprosjekt for unge og vanskelegstilte. Prosjekt for bustadlause, UNGBO-prosjekt og dessutan bustadløyseringar for unge uføre, flyktingar og andre vanskelegstilte skal prioriterast. Samtidig skal oppføringslånet vere eit målretta verkemiddel i pressområda.

Husbanken skal også medverke til berekraftige prosjekt med god kvalitet, og søkje å fremje god byggeskikk. Det er framleis viktig for Husbanken å stimulere til bustadløyseringar som legg vekt på god tilkomst og livsløpsstandard.

Tabell 6. Igangsette bustader, fullførte og under arbeid. Totalt og Husbanken sin del.

	2001	2000
Igangsette bustader	25 266	23 550
Fullførte bustader	23 400	19 534
Bustader under arbeid pr. 31.12.	25 804	22 722
Husbanken, nye bustader		
Søknader, oppføringslån*	16 056	11 446
Godkjenning**	14 084	13 274
Løyving	10 605	9 546

* Inkl. omsorgsbustader

** Summen av nye bustader med oppføringslån og talet på omsorgsbustader med oppstartingstilskot

Totalt vart det sett i gang bygging av ca. 25 000 bustader i 2001, medan Husbanken gav tilsegner til og/eller godkjende prosjekt for oppføringslån til om lag 11 300 nye bustader. Dette inkluderer om lag 5400 bustader med prosjektgodkjenning som vart gitt til utbyggjarar. Dessutan gav Husbanken tilsegn om oppstartings-tilskot til oppføring av drygt 2 900 nye omsorgsbustader. Dermed tilfredsstillar 56 prosent av bustadene som vart sette i gang i 2001, kvalitetskrava til Husbanken. Dette var om lag same prosentdelen som året før.

Større satsing på husbankfinansiering av nye bustader i pressområda har byrja å gi resultat. Talet på bustader som vart godkjende for oppføringslån i Oslo, gjekk opp frå 255 i 2000 til 1 745 i 2001. Nesten 1 200 av desse er studentbustader. Oslo var det fylket som hadde flest bustader godkjende av Husbanken i fjor. Deretter følgde Rogaland, Hordaland og Sør-Trøndelag. Særleg var den husbankfinansierte byggjeaktiviteten stor i Stavanger. Når det gjeld den totale igangsetjinga av nye bustader, var aktiviteten høgast i Akershus. Oslo kom her på andre plass, og var også det fylket som hadde den klart største veksten samanlikna med året før (jf. figur 3).

Som det går fram ovanfor, har det vore eit kraftig oppsving i søknadsinngangen i forhold til 2000 trass i at husbankrentene, særleg den flytande renta, har stige noko samanlikna med året før. Marknadsrenta på bustadlån (Cicero-renta) har likevel stige endå meir, slik at skilnaden mellom husbankrenta og marknadsrenta til tider nådde opp mot 2 prosentpoeng. At Husbanken no er sterkare inne i pressområde, og då spesielt gjennom satsinga på studentbustader i Oslo, har òg medverka til oppgangen. Talet på byggjeprojekt det var søkt om oppføringslån til, låg omtrent på 2000-nivået. Men prosjekta er gjennomgåande større, dvs. inneheld i snitt fleire bustader.

Bustaddekninga i Noreg, rekna i talet på bustader pr. 1 000 innbyggjarar er lågare enn i både Sverige, Danmark og Finland. Gjennomsnittleg bur det 2,5 personar pr. husstand. I grannelanda våre er hushalda mindre. Nye utrekningar viser at dersom vi hadde hatt like store husstandar som i Sverige, dvs. 2,1 personar pr. husstand, ville vi ha mangla minst 150 000 bustader. Ein vanleg konsekvens av vidare sentralisering er ei utvikling mot fleire og mindre hushald. Dette vil auke behovet for fleire nye bustader

framover, og oppføringslån frå Husbanken vil framleis representere eit viktig hjelpemiddel for å redusere eit framtidig underskot på bustader.

I tillegg til at oppføringslånet er med på å sikre bustaddekninga, legg staten til grunn at ordninga òg sikrar ei viss sosial fordeling. Statistikk frå Husbanken viser at over 2 100 bustader, eller nesten 20 prosent av bustadene, med oppføringslån i 2001 gjekk direkte til behovsprøvde grupper. Denne prosentdelen er nesten fordobla samanlikna med året før. Majoriteten av desse bustadene er bustader til studantar og ungdom, men det er òg godkjent fleire bustader for funksjonshemma og flyktningar.

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 typen kvalitet og kan givast generelt til bustader med livsløpsstandard og dessutan til spesialtiltak for funksjonshemma, til områda helse, miljø og tryggleik, til heis i låghus og til utomhuskvalitetar og tiltak for betre trafikktryggleik. I 2001 fekk 74 prosent av bustadene med oppføringslån lånetillegg for ein eller fleire av desse kvalitetane. Den tilsvarande prosentdelen året før var 80. Nærmare omtale finn ein under hovudmål 3: Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø.

Tilskot og lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

Tilskotsordningane for omsorgsbustader og sjukeheimar skal stimulere kommunane til å auke tilbodet av sjukeheimsplassar og bustader som er lagde til rette for heildøgnspleie. Ordningane er sentrale verkemiddel i handlingsplanen for eldreomsorga 1998–2001. Handlingsplanen for eldreomsorga blir avslutta i 2002. For dette året er måлтаlet 10 200 bueiningar, men av dette skulle 2 000 bueiningar framskuvast til 2001. I perioden 1997–2001 var måлтаlet i alt 23 200 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Dermed kjem det totale måлтаlet opp i 33 400 bueiningar. Då er ikkje dei omsorgsbustadene som er knytte til opptrappingsplanen for psykisk helse 1999–2006, rekna med. Kommunane kunne søkje Husbanken om tilskot innan 30.09.01, og byggjeprojekta skal ferdigstillast innan 2005. (Dette gjeld ikkje opptrappingsplanen for psykisk helse)

Oppstartingstilskot 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

Oppstartingstilskotet skulle i 2001 medverke til å opprette og utbetre 8 240 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar med godkjend kvalitet. 440 av omsorgsbustadene er knytte til handlingsplanen for psykisk helse.

Tabell 7. Oppfølgingskriterium for oppstartingstilskotet

Oppfølgingskriterium	2001	2000
Totalt tal på omsorgsbustader og sjukeheimar med innvilga tilskot	7 437	6 235
- Talet på nye bueiningar med innvilga tilskot	6 294	5 300
- Talet på utbetra bueiningar med innvilga tilskot	1 143	935
- Prosentdel sjukeheimar i alt som oppfyller Husbanken si kvalitetsnorm (pst.)	96,5	92,4
- Prosentdel nye sjukeheimar som oppfyller Husbanken si kvalitetsnorm	97,2	95,0
- Prosentdel utbetra sjukeheimar som oppfyller Husbanken si kvalitetsnorm	93,8	85,2

Sjukeheimsplassane vart prioriterte

Husbanken gav i 2001 tilsegner om tilskot til i alt 7 437 bueiningar, inklusive 418 bueiningar under opptrappingsplanen for psykisk helse. I handlingsplanen for eldre var målet sett til 5 800 bueiningar i 2001, og dessutan kunne det i tillegg takast oppstartingstilskot til 2 000 ekstra einingar frå 2002-budsjettet. I tillegg skulle det givast tilskot til 440 omsorgsbustader i samband med opptrappingsplanen for psykisk helse. Målet i eldreplanen vart dermed ikkje heilt nådd. Talet har likevel auka med nesten 20 prosent samanlikna med året før. Det har vore ein større prosentdel sjukeheimsplassar enn tidlegare, og desse plassane belastar tilskotsramma meir enn omsorgsbustadene. I 2001 var tilskots-satsane for omsorgsbustader og sjukeheimsplassar høvesvis

175 000 kroner og 375 000 kroner.

Av oppstillinga ovanfor går det fram at vel 96 prosent av alle sjukeheimssromma som fekk tilskot i 2001, tilfredsstilte Husbanken si norm for privat-

areal. Denne kvalitetsnorma føreset at privatarealet er minimum 24 m².

Kvaliteten på nye sjukeheimsplassar har vorte endå litt betre i forhold til det høge nivået i 2000, samtidig som kvaliteten på utbetra sjukeheimsplassar har auka. Gjennomsnittleg privatareal var for sjukeheimar 27 m² i 2001.

Omsorgsbustadene har eit gjennomsnittleg privatareal på 53 m².

Tabell 8. Nøkkeltal for oppstartingstilskotet

	2001	2000
Disponibel løyving (mill. kr)	2 142,0	1 617,3
Godkjenningar (mill. kr)	2 142,0	1 617,6
Søknader under behandling pr. 1.1. (bueiningar)	4 072	1 336
Mottekne søknader (bueiningar)	23 492	8 751
Godkjende søknader (bueiningar)	7 437	6 235
- Av dette sjukeheimar (bueiningar)	4 131	2 699
Søknader under behandling pr. 31.12. (bueiningar)	18 920	4 072

Som det går fram av tabell 7, har godkjend beløp stige markert samanlikna med 2000. Dette har særleg samanheng med at det i 2000 vart gitt oppstartingstilskot til fleire sjukeheimsplassar.

Desse plassane har som nemnt fått 200 000 kroner meir i tilskot enn omsorgsbustadene. I tillegg vart det gitt tilskot til om lag 1 200 fleire bueiningar enn året før.

Dei gjennomsnittlege anleggskostnadene for omsorgsbustadene var rundt 1,25 mill. kroner i 2001, medan dei gjennomsnittlege anleggskostnadene for bueiningane i sjukeheimar gjekk opp i om lag 1,4 mill. kroner. Anleggskostnadene har for begge kategoriane auka med 9 prosent frå 2000 til 2001.

Kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar

Ordninga, som kom i 1998, omfattar alle omsorgsbustader og sjukeheimar som har fått oppstartingstilskot etter 1.1.1997. Dette tilskotet kompenserer for utgifter til renter og avdrag på lån til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Det maksimale utrekningsgrunnlaget for kompensasjonstilskotet utgjer 455 000 kroner pr. sjukeheimsplass og 565 000 kroner pr. omsorgsbustad.

I 2001 vart det utbetalt 734,5 mill. kroner i kompensasjonstilskot. Ved utgangen av året var 16 100 bueiningar inne i ordninga. Dette fordeler seg på 11 200 omsorgsbustader og 4 900 sjukeheimsplassar.

Lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

Husbanken prioriterer no i svært liten grad å gi lån til omsorgsbustader og sjukeheimar. Frå 1998 har Husbanken oppmoda kommunane om å vende seg til andre finansinstitusjonar, mellom andre Kommunalbanken.

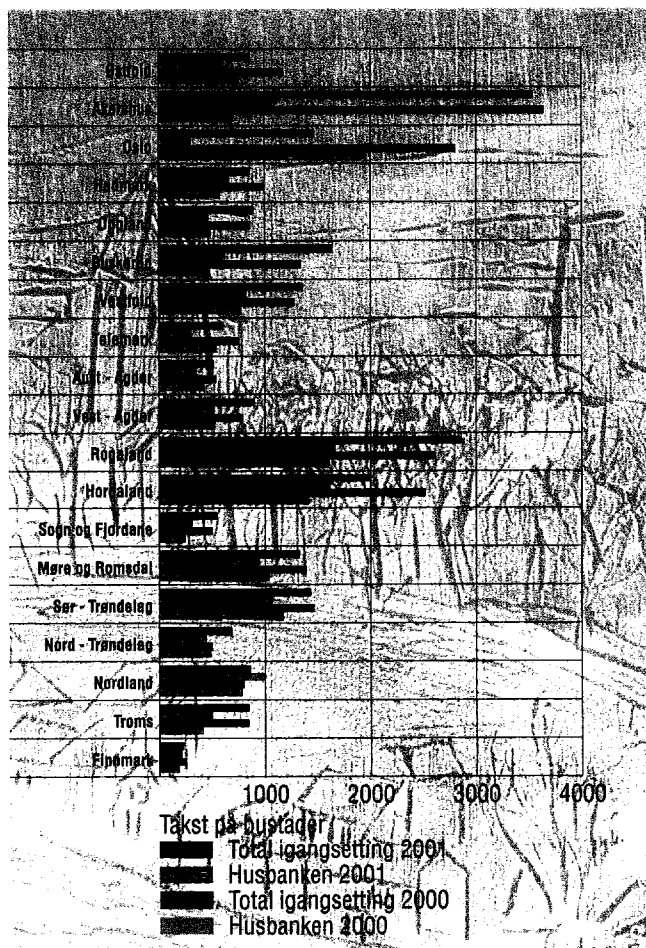
I 2001 godkjende Husbanken søknader om lån til berre vel 90 bueiningar, mot 313 bueiningar i 2000. Av dei godkjende prosjekta i 2001 var det 67 omsorgsbustader og 26 sjukeheimsplassar. Det vert likevel gjeve lån til omsorgsbustader under opptrappingsplanar for psykisk helse.



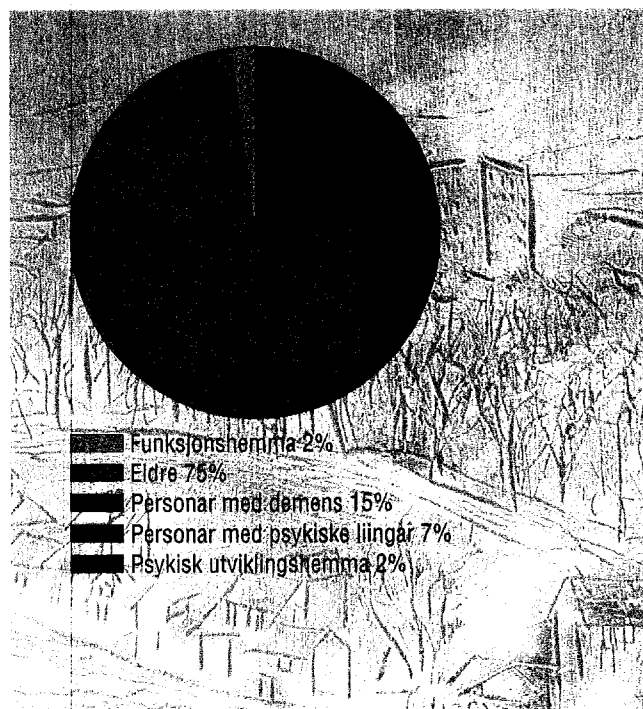
Tabell 9. Nøkkeltal for lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

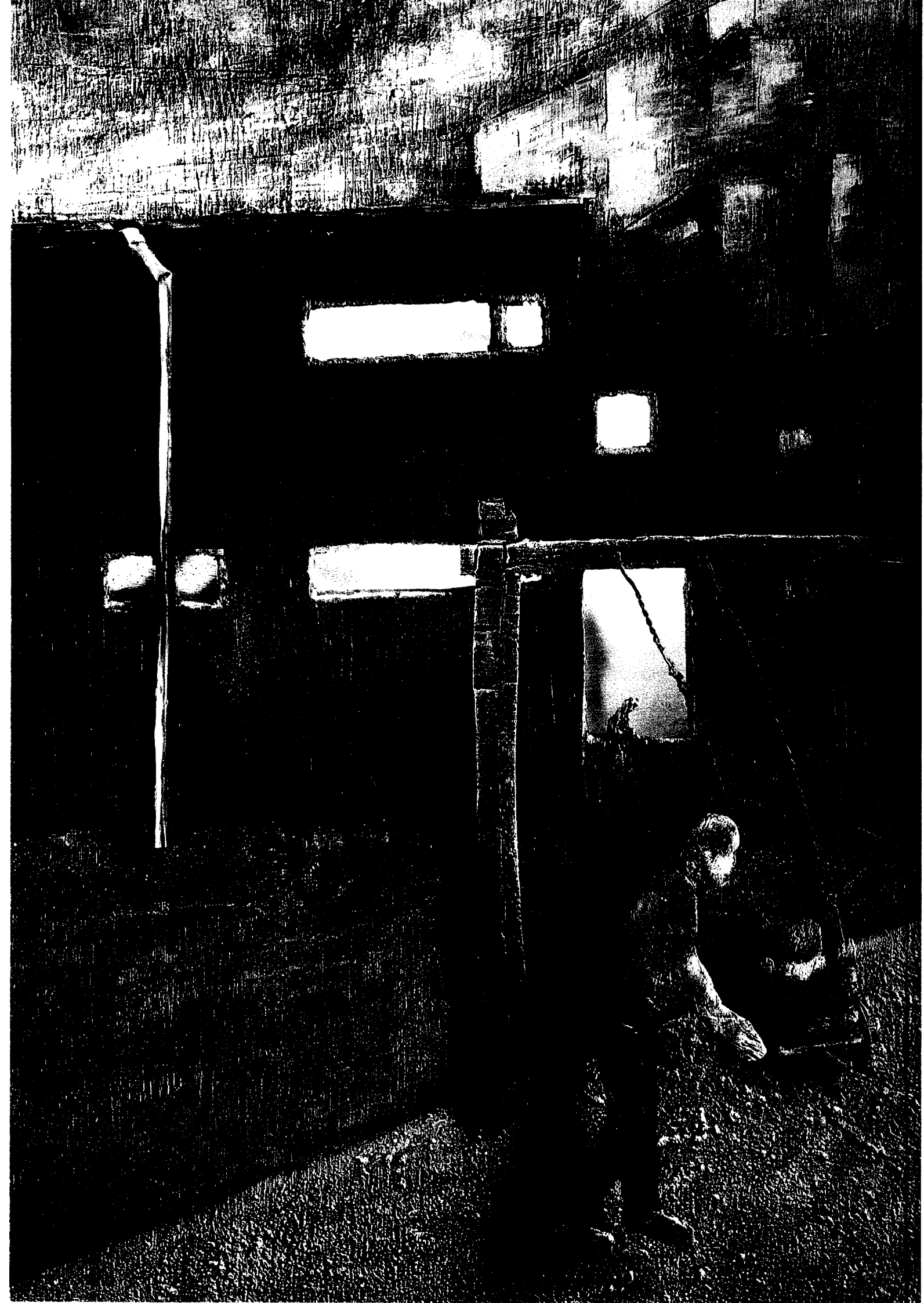
	2001	2000
Godkjend beløp (mill. kr)	82	303
Søknader under behandling pr. 1.1. (bueiningar)	2 889	1 619
Mottekte søknader (bueiningar)	1 304	1 292
Godkjenning (bueiningar)	93	313
- Av dette i tilknytning til sjukeheimar (sjukeheimplassar)	26	-
Søknader under behandling pr. 31.12. (bueiningar)	940	2 889

Figur 3. Total igangsetjing og husbankfinansierte bustader 2000-2001. Fylke



Figur 4. Oppstartingsstilskot i 2001 etter brukargruppe. Bueiningar i prosent.





Bygde fire grunnmurar på fritida

Det er populært å bli sjølvbyggjar når kommunen står som byggherre og legg til rette, medan Husbanken finansierer.

Familien Grude venta ikkje å "vinne" då dei søkte om å bli sjølvbyggjarar i eit nytt prosjekt på Gausel, like utanfor Stavanger sentrum. Men i midten av februar 2001 skjedde det usannsynlege:

**<Ingen fekk veda
ka for ein av tomtene
de skulle overta.
Det blei avgjort ved
loddtrekning to uger
før husoverleveringa.>**

Sveinung Grude, sjølvbyggjar

laurdag i eit halvt år på dei fire grunnmurane. Ein byggjerettleiar frå Stavanger kommune organiserte, koordinerte og kontrollerte arbeida.

Ingen fekk vite kva for ei av tomtene dei skulle overta; det vart avgjort ved loddtrekking to veker før husoverleveringa, i regi av kommunen. Slik er reglane. Kjøparane skal ikkje kunne påverke prosessen til eiga vinning undervegs. Ifølgje tildelingskriteria må søkjarane mellom anna ha budd i Stavanger kommune i minst 2 år eller ha arbeidd eller studert i kommunen tilsvarende lenge, og ikkje ha for høg inntekt eller for stor eigenkapital. 75 prosent av tomtene går til ektepar og sambuarar med barn og einslege forsørgjarar, medan dei resterande 25 prosent blir fordelte på ektepar og sambuarar utan barn og einslege. Føremålet med sjølvbyggjarverksemda er å gi sjølvbyggjarane høve til å gjere ein del av arbeida på eigen bustad som eigeninnsats, og dermed få ein reduksjon av byggjekostnadene.

Familien fekk tildelt byggjelag, som bestod av i alt fire einingar, og saman med dei tre andre sjølvbyggjarane i laget fekk dei ansvar for å setje opp fire grunnmurar. Ifølgje Sveinung Grude (33) var det 49 einingar i alt, medan talet på søkjarar var langt høgare. Arbeidet bestod i å planere byggjegrop, leggje drenering og grave for botnleidningar, forskale og støype grunnmur, trapper og eventuelle støttemurar, støype kjellargolv og måle. Gøy, men slitsamt, ifølgje Sveinung Grude, som brukte kvar ettermiddag og

- Vi har kome relativt rimeleg ut og kjenner oss heldige! Vi har fått ein grei bustad til ein grei penge i eit nytt byggjefeltet som blir rekna for å liggje veldig fint til. Vi hadde aldri fått eit sånt hus for denne prisen på den private marknaden eller noka automatisk husbankfinansiering, seier han. Grude har bunde husbankrenta på 6,2 prosent. – Med éin million kroner i lån blir det nokre kroner i skilnad! Det kan hende vi hadde fått etableringslån òg, men vi søkte ikkje om det. I staden har vi topplån i ein annan bank, pluss litt eigenkapital. Familien på fire flytta inn i Sølverleiveien på Gausel ved årsskiftet.

- Vi søkte om maksimalt lån og fekk innvilga 1 010 000 kroner. Eg trur 10 000 kroner var tilskot for fellesområde, seier han. Ifølgje Sveinung ligg kjøpesummen pr. i dag på 1 375 000 kroner. Stipulert pris var på ca. 1,2 mill. kroner, men han vart høgare då det kom til anbod, og då var det fleire som måtte trekkje seg. Den endelege prisen blir klar når rekneskapen blir sett opp når alle einingane er delte ut. Medrekna innvendig arbeid ligg kostnadene på mellom 1,5 og 1,6 mill. kroner, fortel Sveinung.

Byggjelånsrentene er fordelte relativt jamt på alle, så dei som har fått overta huset tidleg, ikkje skal få gevinst i høve til dei som må vente.

Førebels har sjølvbyggjarane sett opp ein leikeplass på dugnad. To leikeplassar til er teikna inn.

- I 2001 hadde vi mange store utbyggingsprosjekt i byane, særleg i Stavanger. Vi gav tilsegner om oppføringslån til heile 4,5 gonger så mange bustader i Stavanger som året før, i alt 675 bustader, seier Kristin Natvig i Husbanken, region vest. Stavanger kommune stiller krav om husbankfinansiering i hovudutbyggingsområda, og Husbanken har satsa bevisst på Stavanger-området.

- Husbanken ønskjer at vanlege folk med vanleg inntekt skal få sjansen til å kjøpe bustad av god kvalitet. Derfor har vi høve til å auke låneutmålinga i pressområda. Her har tomte- og byggjekostnadene stige kraftig. Krava til eigenkapital bør ikkje vere høgare i Stavanger enn i Ryfylke.



Stavanger kommune stiller krav om husbankfinansiering i hovudutbyggingsområda. Husbanken har satsa bevisst på Stavanger-området, ifølgje Kari Fotland i Husbanken region vest.

God bustadfordeling

Hovudmål 2

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 kunne ha høve til å halde på han
4. Unge skal kunne etablere seg i ein god bustad

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

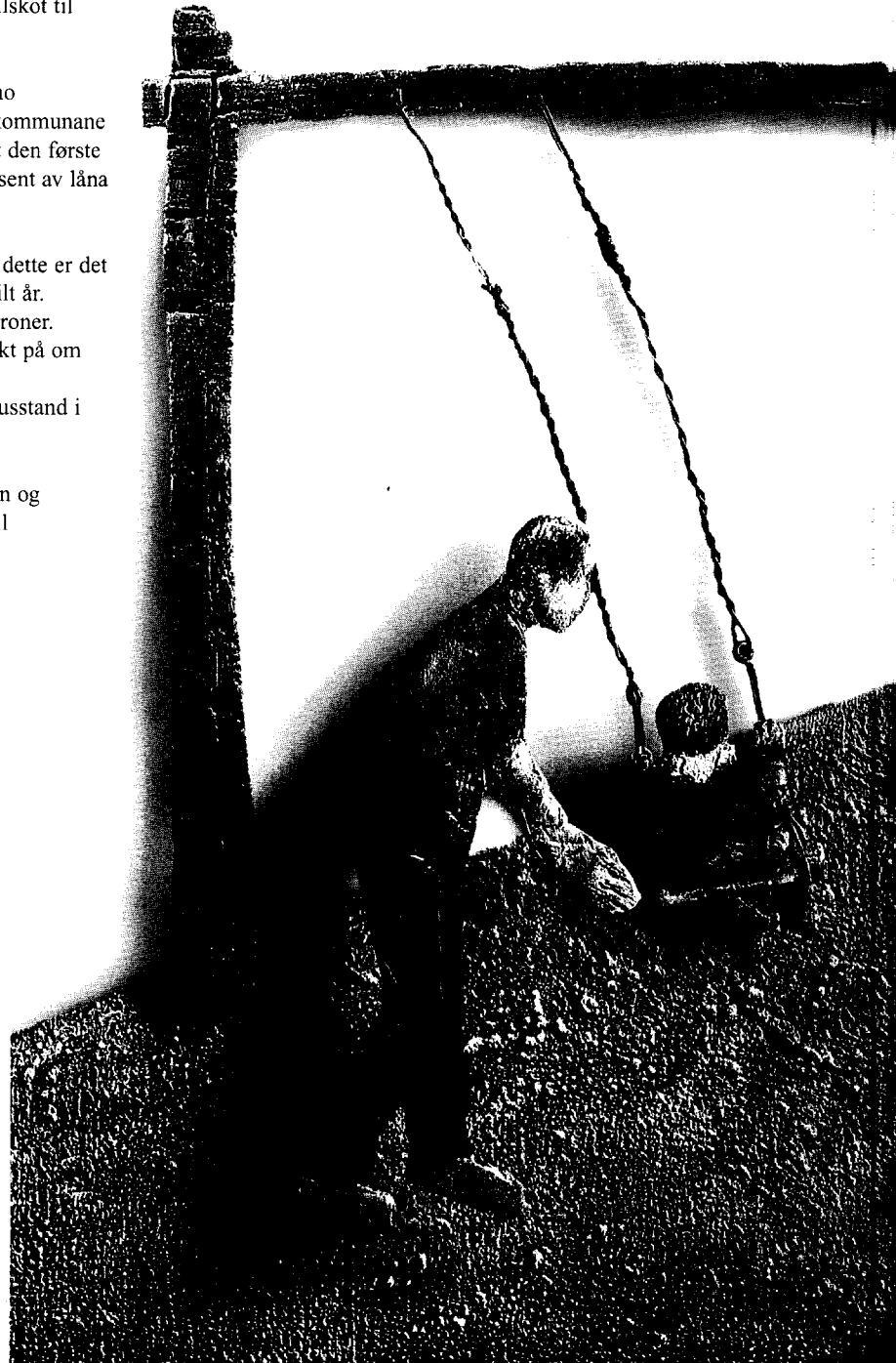
- Bustadtilskot til etablering i ny bustad
- Bustøtte til eldre, trygda og barnefamiliar med svak økonomi
- Etableringslån til funksjonshemma, vanskelegstilte og unge som har problem med å skaffe rimeleg kreditt til bustad
- Kjøpslån til vanskelegstilte husstandar

Over 18 000 husstandar fekk hjelp til bustadetablering av Husbanken i 2001 gjennom etableringslån, kjøpslån eller bustadtilskot til etablering. Det var meir enn 5 000 fleire enn året før.

Meir enn 11 300 husstandar fekk etableringslån gjenno kommunane. Dette er det største talet på husstandar kommunane nokon gong har gitt lån til. Mange unge får finansiert den første bustaden sin ved hjelp av etableringslån. Over 70 prosent av låna gjekk til til ungdom under 35 år.

Rundt 4 200 husstandar fekk innvilga kjøpslån. Også dette er det høgaste talet på husstandar som har fått lån eitt einskilt år. Husstandane fekk i gjennomsnitt eit lån på 610 000 kroner. Mottakarane av kjøpslån hadde ei gjennomsnittsinntekt på om lag 262 000 kroner, medan gjennomsnittleg inntekt pr. husstand i Noreg var 381 500 kroner.

Bustadtilskot til etablering blir gitt både av Husbanken og gjennom kommunane. Husbanken gav bustadtilskot til etablering til rundt 1 400 husstandar og kommunane til nærare 1 200 husstandar i 2001.



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 blant funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar, unge førstegongsetablerande, eldre og barnefamiljar.

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

Bustadtilskot til etablering

Bustadtilskotet skal medverke til at måla om god bustadfordeling, gode bustader og eit godt bumiljø blir nådde. Bustadtilskotet blir gitt til etablering i eigen bustad, til tilpassing av bustad for eldre og funksjonshemma og til utleigebustader for dei same brukargruppene. Kommunane kan i tillegg nytte opptil 20 prosent av tilskotet dei får, til å dekkje tap på etableringslån. Bustadtilskot til tilpassing er nærmare omtala under hovudmål 3: Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø.

Bustadtilskotet kan tildelast vidare frå kommunane

Dei kommunane som ønskjer det, kan få tildelt ei særskild ramme for bustadtilskot til etablering, og sjølve ha ansvaret for å tildele tilskot til personlege søkjarar. Søknader om tilskot til utleigebustader vert avgjorde i Husbanken.

Totalt utgjorde tilsegnene om bustadtilskot 641 mill. kroner i 2001, av dette vart 309 mill. kroner fordelte til kommunane for vidaretildeling. Av overføringane til kommunane galdt 208 mill. kroner tilskot til etablering og 101 mill. kroner tilskot til tilpassing av bustad (sjå omtale under hovudmål 3).

I 2001 vart det gitt bustadtilskot til etablering til i alt 2 585 bustader, som er ein auke på 14 prosent samanlikna med året før, jf. tabell 9. Mesteparten av auken kom i kommunane. Kommunane godkjende 21 prosent fleire bustader for etableringstilskot i 2001 enn i 2000. For tilskot tildelte av Husbanken var det òg ein auke, og det kjem av at det vart gitt tilskot til langt fleire utleigebustader enn året før. Av utleigebustadene fekk om lag 43 prosent etableringstilskot i kombinasjon med oppføringslån.

Dei to største brukargruppene var, som i 2000, økonomisk vanskelegstilte og ungdom. Om lag 45 prosent av tilskota har gått til bustader for vanskelegstilte.

Bustadlause var i 2001 ei ny målgruppe for bustadtilskotet. Sju utleigebustader (to bustader i Skedsmo og fem bustader i Alta) for bustadlause vart godkjende i 2001. I åra framover ventar ein at fleire bustadprosjekt blir sette i gang for denne spesielle gruppa.

Gjennomsnittleg husstandsinnntekt for tilskotsmottakarane var på 201 000 kroner i 2001. Tilsvarende tal for 2000 var 184 500 kroner. I underkant av 50 prosent av mottakarane var under 35 år.

Den vanlegaste hustypen bustadtilskotet vart brukt til, var leilegheiter i blokk, noko som er naturleg i og med at vanskelegstilte var den største brukargruppa. Dette er ei gruppe med dårleg økonomi, og det er oftast slik at ein finn dei rimelegaste bustadene i blokk. Prosentdelen blokkleilegheiter er også størst i dei store byane, der mange av tilskotsmottakarane har etablert seg.

Resultatmål

- Bustadtilskot til etablering skal medverke til at unge i etableringsfasen utan økonomiske midlar kan etablere seg i eigen bustad.
- Bustadtilskot til etablering skal medverke til å auke talet på utleigebustader med lågt buutgiftsnivå.

Tabell 10. Oppfølgingskriterium for bustadtilskot til etablering.

Tallet på innvilgde tilskot til etablering og utleigebustader fordelt etter brukargrupper ¹⁾	2001 Tildelt av Husbanken				2000 Tildelt av Husbanken			
	I alt	Enskilde personar	Utleigebustader	Kommun	I alt	Enskilde personar	Utleigebustader	Kommun
Totalt	2 595	356	1 045	1 194	2 289	381	901	1007
Ungdom	636	144	233	259	522	128	256	138
Flyktningar	305	14	277	14	162	15	127	20
Vanskelegstilte	1 158	109	398	651	1 048	94	438	516
Psykisk utviklingshemma	39	5	26	8	34	7	20	7
Psykiske lidningar	126	15	42	69	111	23	16	72
Funksjonshemma	295	45	57	193	271	111	28	132
Eldre	24	24	-	-	12	3	8	1
Bustadlause	7	-	7	-	-	-	-	-
Andre	5	-	5	-	129	-	8	121

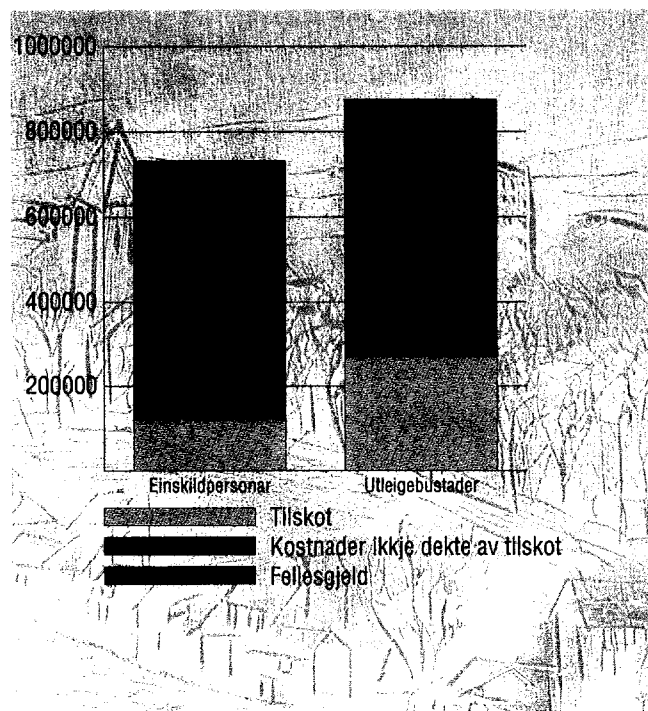
¹⁾ Mottakargruppene utelukkar ikkje kvarandre gjensidig. Der gjer at ungdom òg kan vere kategoriserte i ei av dei andre undergruppene.

Mange nye utleigebustader

Til saman 1 045 utleigebustader fekk bustadtilskot til etablering i 2001, dvs. drygt 15 prosent fleire enn året før. Nesten halvparten av utleigebustadene gjelder nye bustader. Om lag 90 prosent av dei nye utleigebustadene blir grunnfinansierte med oppføringslån.

Gjennomsnittleg fekk utleigebustadene 269 000 kroner i tilskot, og dei kosta i gjennomsnitt 856 000 kroner. Utleigebustadene hadde høgare kostnader enn bustader med tilskot som vart gitt til einskildpersonar (jf. figur 5.). Det kjem i hovudsak av at einskildpersonar har fått tilskot til å etablere seg i ein rimeleg bruktbustad.

Figur 5. Finansiering av bustader med bustadtilskot til etablering



Etableringslån

Sterk kommunal satsing på etableringslån

Etableringslån skal medverke til at husstandar med svak økonomi og/eller spesielle behov får høve til å skaffe seg nøkterne, men gode bustader. Dette gjeld til dømes ungdom i etableringsfasen, einslege forsørgjarar, flyktningar og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar. Etableringslån kan brukast til å dekkje eigenkapital i samband med oppføring av nye bustader, kjøp av brukte bustader og utbetring av bustader. Lånet kan òg brukast til å refinansiere dyre bustadlån i private kredittinstitusjonar for å gi hjelp til husstandar som har store problem med å greie gjelda si.

Det er kommunane som står for tildelinga av etableringslån, finansierte med låneopptak i Husbanken. I alt utgjorde innlån frå kommunane over 2,3 mrd. kroner i 2001, jf. tabell 10. Det er eit høgt prioritert område i bustadpolitikken å få kommunane til å yte

fleire etableringslån. Målet i 2001 og framover er at etableringslån skal givast til minst 10 000–12 000 husstandar, dvs. opp til 50 prosent over nivået dei siste åra.

Nærmare 40 prosent fleire husstandar fekk etableringslån

Ved både å bruke overførte midlar frå tidlegare år og tilbakebetalte midlar frå låntakarane greidde kommunane å bruke heile 3 mrd. kroner til etableringslån i 2001. Det førte til at nærmare 40 prosent fleire husstandar fekk tildelt etableringslån samanlikna med året før, og resultatet ligg godt innanfor målintervallet på 10 000–12 000 husstandar, jf. avsnittet nedanfor.

I alt fekk heile 11 324 husstandar etableringslån av kommunane i 2001, mot 8 157 husstandar i 2000. Oslo var den kommunen som hadde det høgaste aktivitetsnivået. Kommunen brukte over 750 mill. kroner, som kom i alt 1 650 husstandar til gode. Det totale gjennomsnittslånet var på 265 000 kroner, mot 238 000 kroner i 2000. Om lag 72 prosent av husstandane fekk lån til å kjøpe brukt bustad. I alt 54 prosent av husstandane som fekk etableringslån, hadde ei inntekt på under 250 000 kroner, mot 62 prosent i 2000. I alt 6268, eller 55 prosent, av låntakarane var klassifisert som ungdom, dvs. personar under 35 år. Det siste talet representerer eit minimumstal, for det er òg personar under 30 år i andre brukargrupper, t.d. innanfor gruppa økonomisk vanskelegstilte.

Tabell 11. Nøkkeltal for etableringslån

	2001	2000
Løyvd frå Husbanken (mill. kr)	2 340	1 730
Utbetalt frå Husbanken (mill. kr)	2 303	1 720
I kommunane		
Mottekne søknader	16 395	12 278
Innvilga søknader	11 324	8 157
Avslåtte søknader	5 071	4 121
Tildelt frå kommunane (mill. kr)	3 000	1 940

I alt 775, eller snautt 7 prosent, av husstandane skulle nytte lånet til utbetring av bustad. I alt 834 husstandar fekk etableringslån til å refinansiere dyre privatlån.

Kommunane kan setje av inntil 20 prosent av bustadtilskotet dei tek imot, til å dekkje eventuelle framtidige tap på etableringslån som er gitt frå og med 1996. I 2001 sette kommunane totalt av 51 mill. kroner til tap, og dei har ved utgangen av året bygd opp samla tapsfond på over 195 mill. kroner (jf. figur 6). I løpet av 2001 realiserte kommunane 4,2 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. Kjøpslån er behovsprøvde og blir gitt til funksjonshemma, psykisk utviklingshemma, flyktningar, vanskelegstilte, ungdom og eldre til kjøp av brukt heilårsbustad. Frå og med 2001 er det opna for at kjøpslån kan brukast til kjøp av brukt buretts-

lagsleilegheit. Tidlegare har ordninga berre omfatta sjølveigar-bustader.

Nesten dobbelt så mange husstandar fekk kjøpslån

Det har vore ein vekst i talet på søknader om kjøpslån på om lag 50 prosent frå 2000 til 2001. Det at det har vorte mogleg å kjøpe leilegheit i burettslag ved hjelp av denne typen lån, har nok vore med på å auke etterspurnaden etter ordninga. I tillegg er det no lettare for ungdom å få kjøpslån enn tidlegare.

Talet på bustader godkjende for kjøpslån har hatt ein formidabel vekst i 2001. Over 4 200 bustader har fått godkjenning, og det er nesten ei dobling samanlikna med 2000. I åra 1998–2000 vart årleg mellom 2 000 og 2 300 bustader godkjende for kjøpslån.

Låneordninga blir brukt ein del i kombinasjon med bustadtilskot for å få ned lånebelastninga for dei som treng det mest. Det vart gitt både kjøpslån og bustadtilskot til kjøp av 543 bustader i 2001.

Dei mest vanlege brukargrubbene er vanskelegstilte og ungdom. Desse hadde i 2001 til saman 88 prosent av dei godkjende bustadene. Husstandar som fekk kjøpslån i 2001, hadde ei gjennomsnittleg husstandsinnkomst på 261 900 kroner, jf. også figur 7. Til samanlikning var gjennomsnittleg inntekt pr. husstand i Noreg 381 500 kroner (SSB: Inntekts- og formuesundersøkinga 1999), eller om lag 120 000 kroner meir enn for dei som fekk behovsprøvde lån frå Husbanken.

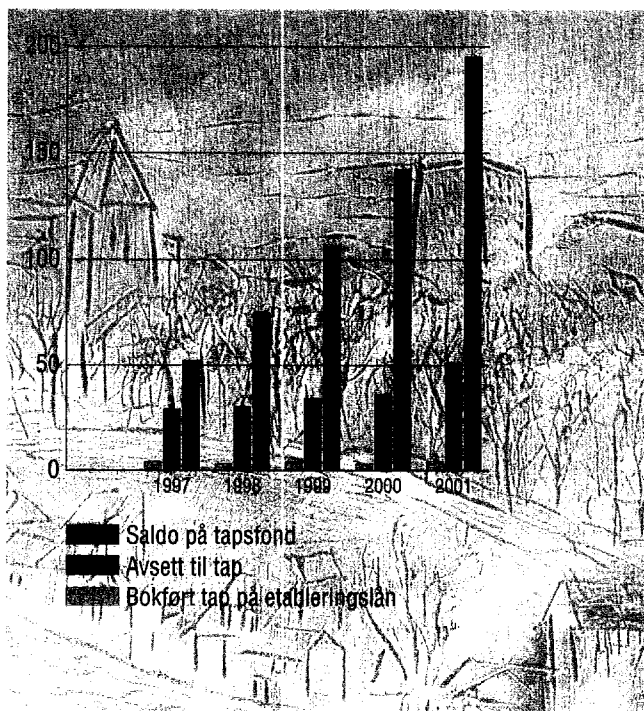
Av 3 940 lån som totalt vart gitt til personar i 2001, var 2 401, eller 61 prosent, til unge under 35 år. I 2000 var denne prosentdelen på 57.

Tabell 12. Nøkkeltal for kjøpslån

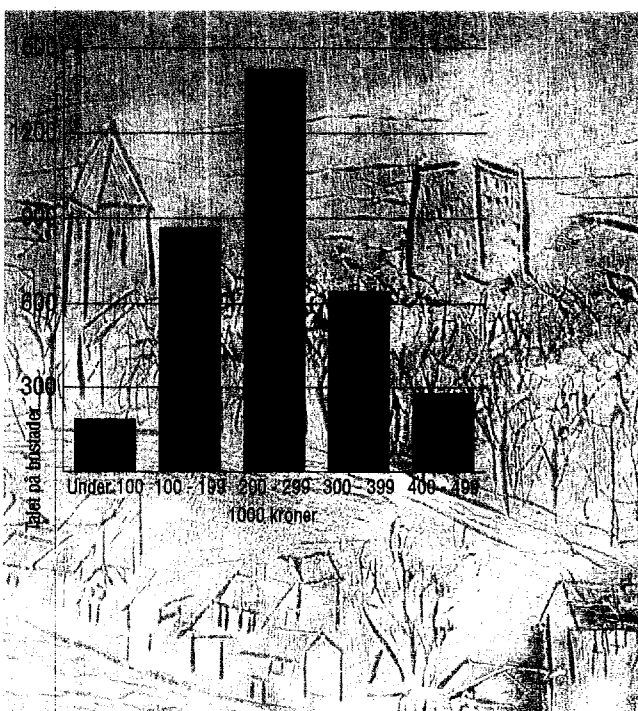
	2001	2000
Løyvd beløp (mill. kr)	2 565	1 200
Søkn. under behandling pr. 1.1. (bustader)	952	362
Mottokne søknader (bustader)	6 057	4 012
Godkjende søknader (bustader)	4 207	2 165
Søkn. under behandling pr. 31.12. (bustader)	482	952
Lån pr. bustad (i kr)	609 600	554 400
Utbetalt beløp (mill. kr)	2 381	1 132

I forhold til folketalet er det generelt slik at ordninga med kjøpslån blir brukt mest aktivt i distrikta. Her er presset på bustadmarknaden lite, noko som gir seg utslag i at bruktpriisen er låg i høve til kostnadene ved å byggje nytt. Av dei tolv kommunane med meir enn fire godkjende kjøpslån pr. 1 000 innbyggjarar er det åtte i Finnmark, tre i Nord-Troms og éin i Rogaland (Utsira). Til samanlikning var desse forholdstala 1,0 og 1,33 pr. 1 000 innbyggjarar for høvesvis Oslo og Trondheim.

Figur 6. Avsetningar på bustadtilskot til dekning av tap på etableringsplan 1997-2001



Figur 7. Kjøpslån i 2001. Personlege låntakarar fordelt etter husstandsinnkomst





God samisk byggjeskikk

I 2001 fekk samisk byggjeskikk eit skikkeleg lyft.

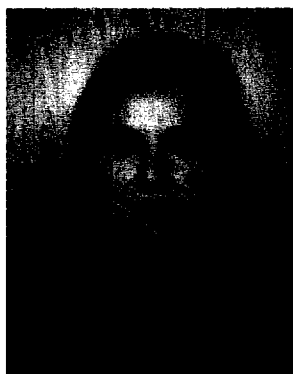
Ikkje nok med at sametingsbygget i Karasjok fekk Statens byggjeskikkpris 2001. I eit elvesamisk bygningsmiljø i Kautokeino skaut restaureringsarbeidet fart. Husbanken hjelpte her til med 67 500 kroner i tilskot for god byggjeskikk.

Moderne parlamentsbygning

Sametingspresident Sven-Roald Nystø hadde denne kommentaren til byggjeskikkprisen: -- Prisen vil medverke til auka merksemd på samisk kultur og samfunnsliv. Sametinget er eit moderne parlamentsbygg som samtidig klart symboliserer den samiske kulturen. Det er ein pris til heile det samiske folket.

Husbanken er sekretariat for byggjeskikkprisen. Juryen, som er oppnemnd for perioden 2001–2004, fokuserer på korleis byggverka samverkar med landskap og uterom, og på korleis dei er med på å skape gode møteplassar. God miljøprofil og positive følgjer for utviklinga av staden blir det òg lagt vekt på.

I grunngivinga frå juryen for å gi byggjeskikkprisen til sametingsbygget heitte det mellom anna: "Sametinget forener et moderne byggeprogram med samisk byggetradisjon og kultur i et verdig og samtidig upretensjøs byggverk, i poetisk samvirke med naturens stedlige forutsetninger. Finnmarksvidda har fått en inspirert og inspirerende møteplass." Husbanken har éin representant i juryen.



Bente Kirsti Eira ved Husbanken sitt regionkontor i Hammerfest fortel at dei har ei eiga arbeidsgruppe der dei jobbar med samisk byggjeskikk.

- Veldig glad!

På ein gard i Hemmogieddi i Kautokeino vart Berit Anne Bongo fødd for snart 60 år sidan. Frå slutten av 1980-åra har det ikkje vore drive gardsdrift der, for då hadde foreldra vorte for gamle. No bur Berit Anne Bongo åleine på garden. I fjor fekk ho innlagt varmt og kaldt vatn, wc og dusj for første gong. Huset har òg fått ny grunnmur og vorte måla utvendig, og i løpet av våren 2002 kjem nye vindauge på plass.

- Det har veldig mykje å seie for meg personleg, særleg no som eg blir eldre. Ja, det blir lettare å bu her, seier Berit Anne Bongo, som bruker ski om vinteren for å kome til veggen der bussen stoppar. – Det er litt slitsamt då, men om sommaren er det veldig fint her!

Ikkje langt unna ligg granne-garden, der Mikkel Mikkelsen Utsi bur saman med dei to brørne sine. Gardane til Bongo og Utsi utgjer det verneverdige bygningsmiljøet i Hemmogieddi som Husbanken har gitt tilskot til. Husbanken er éin av fleire som har ytt tilskot til restaureringsprosjektet. Målet er å ta vare på det opphavlege særpreget, samtidig som bustadene skal kunne tilpassast moderne krav, for framleis å kunne eksistere som levande samiske miljø.

Bygningsmiljøet omfattar to bustadhus frå gjenreisningstida (1950-åra), eit eldre bustadhus, ti stabbur, to fjøs, eit skjul, eit sommarfjøs og ein kokegamme. Tilskotet frå Husbanken var òyremerkert restaurering av 1950-årsbustadene.

- Eg er veldig glad! Eg hadde ikkje kunna halde fram med å bu her. Eg bur i eit gammalt tømmerhus. Det var veldig kaldt før oppussinga. Huset vart bygd i 1956. No har eg fått klosett også, seier Mikkel Mikkelsen Utsi, som er snikkar av yrke og har gjort mykje av restaureringsarbeida på dei to gardane.

Arbeidsgruppe for samisk byggjeskikk

- Ved Husbanken sitt regionkontor i Hammerfest har vi ei eiga arbeidsgruppe der vi jobbar med samisk byggjeskikk, fortel Bente Kirsti Eira. Det var dei som hadde ansvaret for arrangementet rundt utdelinga av byggjeskikkprisen. Bente Kirsti Eira jobbar òg med samisktalande husbankkunder, og ho omset tekstar til samisk, mellom anna noko av brosjyremateriellet til Husbanken.

«Viessu huksejuvvoi
1956`as ja viessu lei hui
galmmas ovdald go dat
divoduvvoi. Dál lean
maid ožžon hivssega
vissui».

Mikkel Mikkelsen Utsi, snekker



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, grøne lunger, gode leikeforhold og trygge trafikkforhold.

Husbanken sine verkemiddel er ordningane nedanfor, som ofte blir sette saman i finansieringspakkar for å auke måloppnåinga:

- Lån til oppføring av bustad (jf. omtale under hovudmål 1 om god bustaddekning m.m.)
- Lånetillegg til ekstra bustad- og miljøkvalitet
- Tilskot til bustadkvalitet
- Utbetningslån
- 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 2001 vart det gitt lånetillegg til ekstra kvalitetar i 8 332 nye bustader. Dette er 74 prosent av alle som fekk oppføringslån. I alt 39 prosent av bustadene fekk tillegg for livsløpsstandard, og 58 prosent fekk tillegg for helse- og miljøkvalitetar.

Utbetningslån for knapt 1 200 mill. kroner vart fordelte på om lag 10 700 bustader, 17 mill. vart nytta til tilskot til byfornyng i Oslo, og 8 mill. kroner vart gitt i tilskot til tilstandsvurdering som omfatta nær 18 500 bustader.

Tilskot til bustadkvalitet for om lag 45 mill. kroner vart gitt til rundt 4 800 bustader. I tillegg vart det gitt 22 mill. kroner til prosjekt som ikkje var relaterte til einskildbustader.

Til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk vart det i 2001 gitt tilskot på vel 29 mill. kroner til 144 prosjekt.

Interessa for å bygge barnehagar tok seg opp i 2001. Det vart gitt lån på 224 mill. kroner til bygging av vel 2 300 barnehageplassar (1 800 plassar i 2001).

Lånetillegg for god kvalitet

Oppføringslån frå Husbanken føreset ein oppfylt minstestandard for kvalitet, der det blir stilt krav til tomtetilpassing, lystilhøve og fordeling av areal. Lånetillegga skal stimulere til samfunns-gagnelege bustad- og miljøkvalitetar som ein reknar med ikkje blir høgt nok prioriterte av aktørane på bustadmarknaden. Dette gjeld tiltak som omfattar god tilkomst, helse, miljø og tryggleik og utomhuskvalitetar. I 2001 vart lånetillegga ytterlegare styrkte for i endå sterkare grad å vektleggje dei kvalitetane som tillegga skal medverke til. Lånet kan ut over dette supplerast med tilskot dersom krava for lånetillegg til tilkomst og utomhuskvalitet er oppfylte.

I 2001 vart det gitt godkjenning til oppføring av 11 307 bustader som oppfylte kvalitetskrava til Husbanken, den såkalla minste-standard. 74 prosent eller 8 332 bustader fekk eitt eller fleire lånetillegg.

Livsløpsstandard

Husbanken gir lånetillegg til livsløpsstandard som betrar tilkomsten i bustadene, m.a. slik at det blir lagt til rette for rullestolbruk. Lånetillegget vart auka med 20 000 kroner til 80 000 kroner i 2001. Det vart gitt lånetillegg for livsløpskvalitet til 39 prosent av bustadene som Husbanken lånefinansierte med oppføringslån. Dette er 10 prosentpoeng lågare enn i 2000. Noko av denne nedgangen kan forklarast med at Husbanken finansierte ein større prosentdel studentbustader i 2001, men det må likevel vere eit mål å auke denne prosentdelen. Husbanken har derfor sett i gang prosjektet "Aksjon tilgjengelighet" for å stimulere til betre tilkomst både i nye og eksisterande bustader.

Helse, miljø og tryggleik

Dette lånetillegget er basert på ei premiering av byggetekniske tiltak, inneklima og miljø- og tryggleikstiltak og skal fremje sunt innemiljø, redusert energibruk til oppvarming, auka gjenbruk av naturressursar og materialar og tilrettelegging for auka tryggleik og butryggleik.

Husbanken sitt lånetillegg til oppføringslån for helse, miljø og tryggleik har vore eit prioritert område i 2001. Tillegget har auka frå 60 000 kroner i 2000 til 80 000 kroner i 2001. 58 prosent av bustadene (6 608 bueningar) fekk dette tillegget i 2001, omtrent same prosentdel som i 2000.

Husbanken legg auka vekt på utemiljøet rundt bustaden – lånetillegg til utomhuskvalitetar

Lånetillegget omfattar kvalitetar når det gjeld uteareal, terreng og vegetasjon og tiltak for auka trafikktryggleik. Det blir gitt lånetillegg for kvart av dei tre områda med 50 000 kroner pr. bustad.

Ordninga har gitt betra kvalitet til uteareal for 3 000 bustader, til trafikktryggleik for 3 500 bustader og til terreng- og vegetasjonsforbetrande tiltak for 2 300 bustader.

Det har også i 2001 vore stor etterspurnad etter arkitekttenester i samband med førehandsvurdering av nye bustadprosjekt. Dette gjeld òg i nokon grad prosjekt der det seinare blir valt ei anna finansieringskjelde enn Husbanken.

Utbebringingslån

Utbebringingslån skal medverke til å stimulere til gode bustader og gode bumiljø innanfor den eksisterande bustadmassen. Lånet skal òg leggje til rette for bustadbasert omsorg og tene sosiale og kulturhistoriske føremål. Låneramma til utbebringingslån er fordelt på personretta lån til einskildpersonar og prosjektretta lån til bustad- og miljøtiltak og byfornyng.

Noko i underkant av 10 700 bustader vart godkjende for utbebringingslån i 2001. Det var ein sterk nedgang frå året før (15 000 bustader). Dette kjem i hovudsak av at det ved utgangen av 1999 var mange som venta på midlar, og som ikkje fekk tilsegn før i 2000. Interesse er likevel framleis stor, og søknadsinngangen målt i talet på bustader auka med 13 prosent frå 2000 til 2001. I beløp var det ein auke i søknadsmengda på heile 38 prosent.

Tabell 13. Nøkkeltal for utbebringingslån

Godkjenning (mill. kr)	1 179	1 729
Utbetalt beløp (mill. kr)	1 123	1 212
Mottokne søknader (bustader)	12 687	11 225
Godkjende søknader (bustader)	10 651	15 014
Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader)	3 966	3 270

Bumiljøtiltak

Godkjenning (mill. kr)	717,7	1 279,8
Godkjende søknader (bustader)	6 600	11 663

Byfornyng

Godkjenning (mill. kr)	141,8	120,8
Godkjende søknader (bustader)	1 838	1 507

Sosialt grunnlag

Godkjenning (mill. kr)	209,1	232,0
Godkjende søknader (bustader)	1 391	909

Enøk

Godkjenning (mill. kr)	62,7	68,0
Godkjende søknader (bustader)	698	849

Antikvarisk grunnlag

Godkjenning (mill. kr)	27,5	28,6
Godkjende søknader (bustader)	124	86

* I tillegg har kommunane ytt etableringslån til utbebring av 155 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 få til 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 har redusert aktivitetsnivået for denne tilskotsordninga dei siste åra: frå 175 mill. kroner i 1999 til 102 mill. kroner i 2001. Ramma vart fordelt på denne måten mellom føremåla for ordninga: 18 mill. kroner til byfornyning, 67 mill. kroner til bustadkvalitetstilskot, 7 mill. kroner til tilstandsvurdering og 7 mill. kroner til radonførebyggjande tiltak. I tillegg kjem ei ramme på 10 mill. kroner til radonreducerande tiltak som frå 2001 vart oppretta som eigen budsjettpost. Rammene vart nytta fullt ut i 2001, så nær som radontilskotet, der rammeutnyttinga berre var på 44 prosent.

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

Resultatmål for tilskotet til bustadkvalitet

- Stimulere til gode og rimelege heilskapsløysingar vedfornyings- og fortettingsprosjekt i bymessig konsentrert bygningsmasse
- Stimulere til god kvalitet i bustader og bustadområde
- Ta initiativ til god tilstandsvurdering av bustadbygg og bumiljø
- Stimulere til reduksjon av radon i eksisterande bustader

Tabell 14. Tilskot til bustadkvalitet

Oppfølgingskriterium	2001	2000
	Talet på bustader	Talet på bustader
Total mengd bustader med kvalitetstilskot	22 874	21 164
Tilskot til fornying og fortetting	1 196	1 133
Tilskot til utomhuskvalitet 1)	7	682
Tilskot til god tilkomst	981	749
Tilskot til god byggeskikk	571	898
Tilskot til forsøksbygging	16	111
Tilskot til helse, miljø og tryggleik	2 075	1 301
Tilskot til tilstandsvurdering	18 502	16 896
Tilskot til reduksjon av radon	141	195

1) Tilskot til utomhuskvalitet gjekk ut i 1999/2000.

Totalt sett vart det gitt kvalitetstilskot til omtrent like mange bustader i 2001 som i 2000. Tilskotet for reduksjon av radon var nytt i 1999 og er framleis ikkje innarbeidd i marknaden.



Husbanken har gjennom aktiv bruk av kvalitetstilskot fått til ei klar bevisstgjerjing når det gjeld bustad- og miljøkvalitetar, og det er stor interesse for ordninga. Rammesituasjonen tilseier at etter-spurnaden ikkje kan dekkjast fullt ut, og Husbanken legg vekt på å utnytte tilskotsmidler slik at bustadpolitiske mål vert oppnådd best mogleg. Mellom anna er tilskotet nytta til fleire arkitektkonkurransar der målet har vore nye løysingar som skal gje rimelege og gode bustader for unge.

Tilskot til bustadkvalitet til fornying og fortetting

Dette tilskotet er i første rekkje retta mot bymessige område, og kan brukast til ulike fornyingstiltak. Det vart brukt 29,4 mill. kroner til dette føremålet i 2001, vel 4,5 mill. kroner meir enn i 2000. Tilskotet vart fordelt med 7,7 mill. kroner til 1 196 einskildbustader og 21,7 mill. kroner til prosjekt som ikkje kan relaterast til einskildbustader, m.a. fleire prosjekt der endring av bustadstrukturen var målet. Når det gjaldt einskildbustad-relaterte prosjekt, var det særleg tilskot til heis som auka frå 2000 til 2001.

Tilskot til god tilkomst

Husbanken ønskjer å stimulere til bustader som kan brukast av alle – i alle livsfasar. For at det skal kunne givast tilskot til god tilkomst, må det vere livsløpsstandard og i tillegg vere installert heis i låghus. Det vart brukt 10,0 mill. kroner til dette føremålet i 2001, og det var drygt 0,8 mill. kroner meir enn året før. Ordninga gav 980 bustader betre tilkomst i 2001 ved at det vart lagt inn livsløpsstandard og heis, ein auke på heile 31 prosent.

Tilskot til helse, miljø og tryggleik

Dette tilskotet var nytt frå 2000 og skal medverke til å redusere problem med innemiljø som kan gi helseplager, og dessutan redusere energikrevjande og dyr bustadoppvarming. Til helse, miljø og tryggleik vart det gitt tilskot for 20,8 mill. kroner i 2001, mot 13,0 mill. kroner i 2000. Talet på bustader som tilskotet omfatta, steig med 770, dvs. 59 prosent.

Tilskot til byggeskikk

Bustader og bustadområde som er spesielt godt utforma, kan få tilskot. I nye bustadområde er det ein føresetnad at det er gitt lånetillegg for alle utomhuskvalitetane. Det vart brukt 5,7 mill. kroner til dette føremålet, og det var 0,8 mill. kroner mindre enn i 2000.

Tilskot til arkitektkonkurranse (på Gjøvik)

Husbanken, Gjøvik kommune og Gjøvik Bustadbyggjelag skipa til ein konkurranse for å oppnå mest mogleg kvalitet for 30 mill. kroner til 50 bustader. Prosjektet blir realisert i 2001 med oppføringslån frå Husbanken, og ungdom fekk kjøpe moderne bustader med eit innskot på 100 000 kroner og med 5000 kroner i netto husleige.

Tilskot til tilstandsvurdering

Tilskot frå Husbanken til tilstandsvurdering av burettslag skal medverke til at store utbetningsarbeid blir gjorde i tide, og at bustad- og bumiljøtiltak òg blir baserte 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 2001 gått til å vurdere bygningar og fellesanlegg spreidde over heile landet. 18 500 bustader fekk tilskot med i alt 7,5 mill. kroner. Tilskotet omfatta 1 600 fleire bustader enn i 2000.

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 etter-spurde av eldre som vil tilpasse bustaden for å kunne bli buande heime.

Som allereie nemd har Husbanken løyvt 100 mill. kroner til denne tilskotsordninga i 2001. Av desse midlane sette kommunane av 15 mill kroner til dekning av tap på etableringslån, jf. tabell 14 under.

Tabell 15. Nøkkeltal for tilskot til tilpassing av bustader

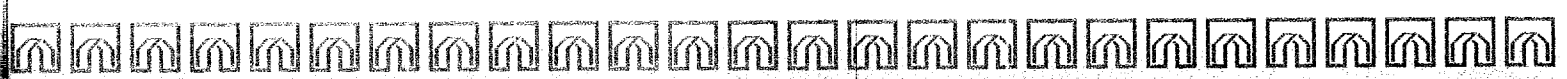
Fordelt av kommunane (mill. kr)	81,4	71,0
Avsett til tap på etableringslån	15,0	8,6
Behandla søknader (bustader)	6 477	6 937
Godkjende tilskot (bustader)	5 157	5 362
Gj.snittleg tilskot pr. bustad (kr)	15 780	13 240

Tilskot til byfornyng

Tilskot til byfornyng skal medverke til å betre butilhøve og levekår i utsette område ved å stimulere til ei fornyng og standardheving av bustader og uteareal som ikkje ville ha vorte gjennomført utan offentleg støtte. Tilskot til byfornyng blir frå 2001 berre gitt til einskildprosjekt frå Husbanken og ikkje som tidlegare også som rammetilskot til kommunane.

Tilskot til byfornyng er primært retta inn mot storbyane Oslo, Bergen og Trondheim. Tilskotet skal nyttast til fornyng av bustader og bumiljø i definerte byfornyngsområde slik at ein kan få god kvalitet med akseptable buutgifter.

I 2001 vart 13 prosjekt som omfatta 378 bustader, godkjende for tilskot. 12 av prosjekta var i Oslo og eitt i Trondheim. Totalt tilskotsbeløp for nye prosjekt i 2001 var 16,6 mill. kroner. Dette var ein nedgang frå 2000 med 18,9 mill. kroner.



Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

Tilskotet skal medverke til å nå overordna mål i bustadpolitikken og stimulere til utvikling av kommunal bustadpolitikk og lokale handlingsplanar for bustadetablering.

I 2001 vart dette prioritert:

- Stimulere kommunal bustadbygging og bustadplanlegging som siktar mot å forbetre butilhøva og levekåra for vanskelegstilte i storbyane og å få i stand bustadløyningar for bustadlaus og sosialmottakarar med barn.
- Auke kunnskapen om krav til tilkomst og behov for tiltak i bustader, bygningar og uteområde for funksjonshemma, m.a. gjennom tilskot til utdanningsinstitusjonar, organisasjonar for funksjonshemma og utgreiingsinstitusjonar.
- Stimulere til utgreiing, utvikling og forsøk når det gjeld fysiske miljøtiltak, bustadkvalitet, byggjeskikk og ein meir miljøvenleg bustadsektor, m.a. gjennom samarbeid med ØkoBygg-programmet og ved hjelp til oppfølging av tiltaka i miljøhandlingsplanen.

Husbanken har i større grad retta søkjelyset mot dei aktørane som legg premissane for utvikling av gode bustader i eit godt bumiljø. Husbanken har samarbeidd aktivt med kommunar, bransjar og forskings- og utdanningsinstitusjonar om konkrete prosjekt:

a) Planlegging og lokalsamfunnsutvikling

Viktige føringar for utforming av gode bustader, bumiljø og lokalsamfunn blir i stor grad fastlagde gjennom kommunal planlegging. Det same gjeld sikring av god bustadfordeling der vanskelegstilte blir gitt prioritet.

b) Bransje

Bransjen, medrekna bustadsamvirket, vil med produkta sine, kompetansen sin og tradisjonane sine sterkt påverke kva som blir oppfatta som mogleg når det gjeld utforminga av bustader, bygg og gode bumiljø.

c) Forsking

Forsking er ein viktig premissleverandør både for diskusjonar om mål og strategiar innanfor bustad- og byggjepolitikken og for konkret produktutvikling.

d) Utdanning

Utdanningsinstitusjonane påverkar yrkesgrupper med ulik rolle i offentleg og privat sektor både fagleg og når det gjeld haldningar. Den kunnskapen studentane har, vil vere eit viktig grunnlag i utviklinga av gode bustader og eit godt bumiljø.

Tilskot til utviklings- og informasjonsarbeid skal primært gå til prosjekt der føremålet er å utvikle ny kunnskap og nye produkt som er relevante for aktørar på bustadmarknaden. Ny kunnskap er òg eit nødvendig grunnlag for å utvikle nye verkemiddel og arbeidsformer i Husbanken.

Resultatmål for tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

- Medverke til å utvikle kommunale bustadstrategiar og lokale handlingsplanar for bustadetablering
- Medverke til å utvikle kunnskap/kompetanse knytt til bustad- og miljøspørsmål
- Medverke til informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse

Tabell 16. Oppfølgingskriterium for tilskot til utvikling av bumiljø mm.

	2001		2000	
	Tal på prosjekt	Beløp 1000 kr.	Tal på prosjekt	Beløp 1000 kr.
Totalt	144	29 009	137	27 215
Etter søketype				
Kommunar	67	6 176	63	7 389
Bustadsamvirket	6	1 155	9	2 261
Forskningsinstitusjonar	18	4 281	22	4 950
Universitet og høgskular	5	620	8	609
Organisasjonar	27	10 327	20	7 551
Andre	21	6 450	15	4 455
Etter innsatsområde				
1. Utvikling av kommunal bustadpolitikk og bustadplanlegging	76	11 854	61	8 939
2. Utvikling av kunnskap og kompetanse om spørsmål knyttet til bustad- og miljøspørsmål	-	-	51	9 914
3. Informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse	31	9 176	25	8362

Totalt vart det i 2001 gitt 29 mill. kroner i tilskot til 144 ulike prosjekt, mot 27,2 mill. kroner og 137 prosjekt i 2000.

Kommunal bustadpolitikk og bustadplanlegging

I 2001 er det gitt tilskot til 76 prosjekt innanfor innsatsområdet "Kommunal bustadpolitikk og bustadplanlegging". Utvikling av bustadsosiale handlingsplanar er eit prioritert innsatsområde, og fleire kommunar har teke imot utfordringa og sett i gang arbeidet, jf. eigen omtale.

Husbanken har vore med på bustadsatsingar i Oslo-regionen. Det er etablert eit samarbeid med aktuelle kommunar om større utviklingsprosjekt, m.a. samarbeid med Oslo kommune om planlegging i Ensjø og Groruddalen, med Bærum kommune om utvikling av Sandvika og Fornebu og med Skedsmo kommune om bustadutvikling ved Lillestrøm.

Vidare har Husbanken samarbeidd med Norsk Form i prosjektet "Bolig:urban - program for en ny boligarkitektur". Programmet skal setje søkjelys på fleksible bustadløyningar i urbane område



tilpassa nye livsformer. Målet er å få realisert eitt eller fleire demonstrasjonsprosjekt i tillegg til seminar, studieturar, utstillinger m.m. Eit aktuelt satsingsområde er utvikling av bustad- og lokalsenter i tilknytning til T-banestasjonar i Groruddalen. Programmet er meint å gå over fem år og blir i alt vesentleg finansiert med tilskot frå Husbanken.

I Oslo vil det bli etablert ei prøveordning i Oslo med ei sentral rettleiingsteneste for bumiljøtiltak. Tenesta skal søkje å utvikle ein modell for bumiljøarbeid som skal kunne brukast av andre kommunar. Prosjektet vil gå over fem år og skal avsluttast i 2003.

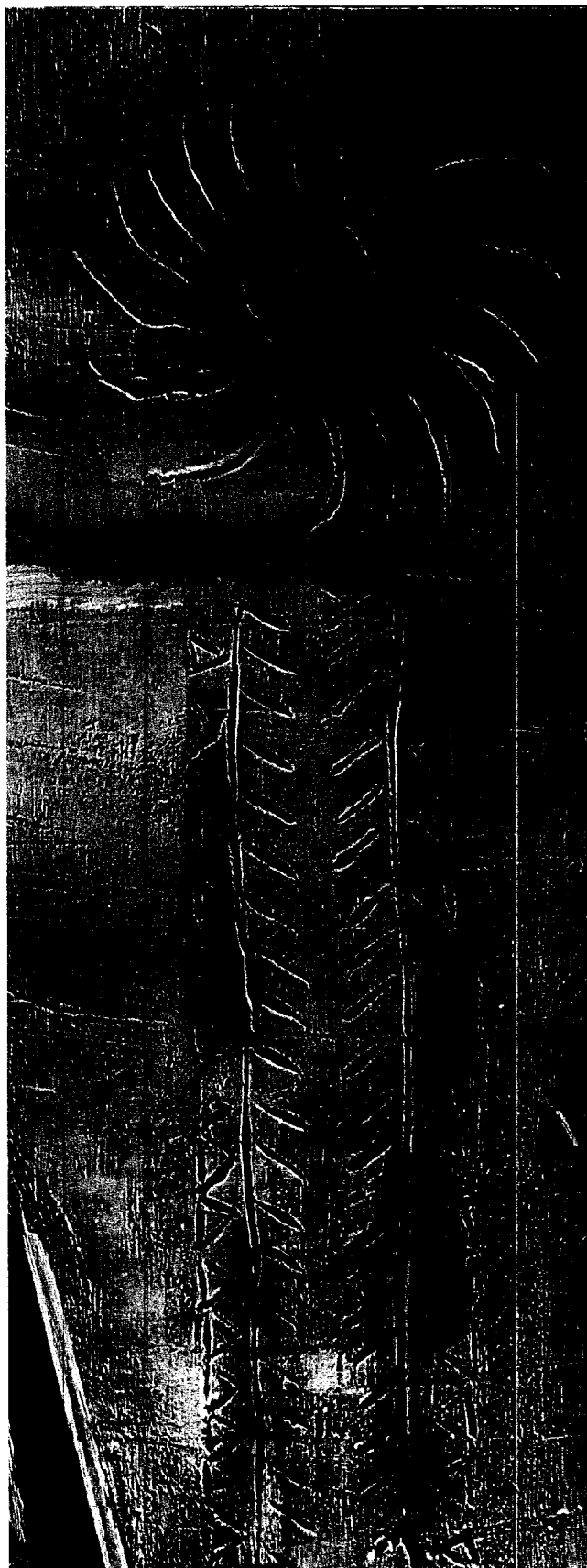
Kunnskap og kompetanse knytt til bustad- og bumiljøspørsmål

Det er behov for ny kunnskap om buvanar, bustadkvalitet, bumiljø og byggeskikk. På miljøområdet er det eit stort utviklingspotensial både når det gjeld energi- og ressursforvaltning. I eit samfunn der alle grupper, unge, eldre, funksjonshemma m.m., skal ha eigna butilhøve, blir det stilt store krav til utforminga av dei fysiske omgivnadene. Behovet for ny kunnskap og auka medvit rundt dette er tilsvarande aktuelt.

I 2001 er det gitt tilskot til 37 prosjekt innanfor innsatsområdet utvikling av kunnskap og kompetanse knytt til bustad- og bumiljøspørsmål. Forbetring av levekår og butilhøve, utdanningsprosjektet "Universell utforming av bustad, bygning og utemiljø", og dessutan økoprofil og ressursforvaltning har vore prioriterte område i 2001.

På miljøsidea blir det særleg satsa på energi (-effektivitet og -fleksibilitet), materialar og avfall, helse- og miljøskadelege stoff, innemiljø, byggeskikk og arealplanlegging. Av konkrete prosjekt kan nemnast betre dimensjoneringsgrunnlag og konstruksjonsdetaljar for energifleksible lågtemperatur-varmeanlegg (golv-, tak- og veggvarme), utvikling av økoprofil som eit støtteverktøy ved prosjektering av bustader og bustadområde med omsyn til energi- og miljøforhold, betre tiltak mot radon i nye og eksisterande bygningar, utvikling av ei bransjenorm for dokumentasjon og brukarrettleiing for å stimulere til bruk og vedlikehald av nye bustader på ein meir miljø- og kostnadseffektiv måte, og dessutan fleire prosjekt som sikrar at det blir lagt opp til gode parkeringsløysingar.

Dei siste åra har Husbanken hatt nær kontakt med utdanningssektoren for å introdusere temaet "universell utforming av bustad, bygning og utemiljø". Alle typar utdanningsinstitusjonar som arbeider med fysisk utforming, har vore inviterte til å vere med i forsøks- og utviklingsprosjekt. I alt har 14 skular, frå vidaregåande skular til planutdanningsinstitusjonar, medverka til å utarbeide undervisningsopplegg og utvikle læremateriell. I 2001 vart det gitt tilskot til einskildprosjekt ved skulane, tilskot til å arrangere tverrfaglege temadagar i universitetsbyane og til dokumentasjon av innsatsen til skulane. Fleire av skulane har allereie innarbeidd temaet i læreplanane sine, og arbeid med etterutdanningskurs er sett i gang.



Eit anna utdanningsprosjekt er "Byggesakskolen". Dette er eit prosjekt i samarbeid med Høgskolen i Gjøvik. Opplæringa skal gå inn i det nettbaserte kurset "Byggeskikk, estetikk og stedsforming". Ein ventar at kurstilbodet skal kome på marknaden i løpet av første kvartal 2002. Teknologien som vil bli nytta, gjer det mogleg å kombinere tale, bilete og video og til å lage interaktive oppgåver som kan løysast på nettet. Neste fase blir å leggje til rette stoffet til annan bruk enn i Byggesakskolen. Leksjonane vil bli tilpassa slik at dei kan brukast av regionkontora i opplæringa av eigne medarbeidarar, kommunetilsette og politikarar i kommunen.

Husbanken har òg støtta eit utdanningstilbod i bumiljøarbeid i regi av NBBL og Høgskolen i Oslo. Her blir det formidla kunnskap og røynsler til aktørar i det offentlege og i bustadsamvirket som arbeider med bustadsosiale utfordringar.

Informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse

Det er ei stor utfordring å leggje til rette for god informasjon til dei ulike målgruppene. Det blir gitt tilskot til å gi ut rettleiingshefte, skipe konferansar, drive informasjonsarbeid og liknande. Husbanken informerer sjølv om resultatane av prosjekta som får tilskot, gjennom oversiktskatalogar, artiklar i Husbankbladet og på konferansar.

I 2001 vart det gitt tilskot til 31 prosjekt innanfor innsatsområdet informasjons- og formidlingsarbeid.

Organisasjonane for funksjonshemma får årleg tilskot til informasjon og rådgiving om bustadspørsmål. Organisasjonane har vore aktivt med på ein innsats retta mot utdanningsinstitusjonane og har gitt ut informasjonsbrosjyrar mynta på medlemmene. Mellom anna har Norges handikaforbund formidla heftet "Inspirasjon", som gir bransje og arkitektur døme på god formgiving. Dei har òg gitt ut eit kjøkkenhefte som gir rettleiing til eigne medlemmer. Vidare dekkjer tilskotsmidlane arbeidet med rådgiving overfor eigne medlemmer og deltaking i planlegginga av m.a. ny opera og andre større utbyggingar.

Det norske hageselskap har fått tilskot til informasjonstiltak, m.a. til det årlege sommarkurset "Gode boligområder, godt bomiljø" og andre tiltak som rettar seg mot å forbetre bustadområde med vekt på terreng og vegetasjon.

Husbanken arrangerer årleg to nasjonale fagdagar, der aktuelle tema i norsk bustadpolitikk blir presenterte overfor kommunar, bransje og fagmiljø. Resultata av prosjekt som har vorte finansierte gjennom tilskot frå Husbanken til utvikling og informasjon, blir omtala på fagdagan. Tema i 2001 var "unge på bustadmarknaden" og arbeid og røynsler i kommunane med bustadsosiale handlingsplanar.

Regionkontora til Husbanken arrangerer også regionale fagdagar. Fagdagan tek opp aktuelle tema i norsk bustadpolitikk generelt, men er òg retta mot utviklingstrekk i lokalsamfunnet.

Ein prosjektkatalog med oversikt over prosjekt som fekk tilskot i 2000, vart gitt ut i 2001.

Husbankens byggjeskikkarbeid i 2001

Husbanken har ansvaret for det statlege byggjeskikkarbeidet. "Byggjeskikk ved Husbankens avdelingskontor", eit toårig internt prosjekt, vart avslutta ved utgangen av 2001. Ei vidareføring av den arbeidsforma som vart etablert då Husbanken overtok ansvaret for dette arbeidet ved årsskiftet 1999/2000, er ei overordna retningslinje for prosjektet. Denne arbeidsforma er følgd i løpet av prosjektperioden og har ført til ei todeling av arbeidet:

- Ved regionkontora:
 - som ein del av banken si handtering av låne- og tilskotssøknader
 - som ulike typar formidlings- og opplæringstiltak retta mot bransjar og kommunar
- Sentralt ved hovudkontoret:
 - det faste arbeidet med Statens byggjeskikkpris og bladet *Byggjeskikk*
 - felles utviklings- og koordineringsoppgåver

Over 1 700 deltakarar i regionale tiltak

Dei regionale byggjeskikktiltaka varierer i innhald og omfang avhengig av lokal kompetanse og kapasitet. Formidlings- og opplæringstiltak via eigne nasjonale og regionale konferansar, fagdagar, lunsjmøte, synfaringar m.m. og innleiingar på arrangement som andre stå for, utgjer hovudtyngda i det regionale byggjeskikkarbeidet.

Arkitekt-/utbyggjarkonkurransar

Fleire av regionkontora har initiert arkitekt-/utbyggjarkonkurransar om m.a. utleigebustader for ungdom, bustader for flyktningar og miljøvenlege bustadområde. Det har vore lagt vekt på god byggjeskikk i premissar og juryering.

Statens byggjeskikkpris

Ein ny jury er oppnemnd av Kommunal- og regionaldepartementet for perioden 2001–2004. Juryen er utvida til fem medlemmer med varamedlemmer og har no arkitekt-, landskapsarkitekt-, ingeniør-/byggjerre- og samfunnsvitarkompetanse. Til vurdering var det registrert i alt 82 prosjekt. Rundt 15 prosjekt/anlegg vart lagde inn i synfaringprogrammet til juryen.

Statens byggjeskikkpris 2001 gjekk til sametingsbygningen. Eit auka prisbeløp på kr 300 000 vart tildelt arkitektane MNAL Stein Halvorsen og Christian Sundby. Statsbygg var byggjerre. I grunngevinga frå juryen heiter det:

"Arkitektene bak sametingsbygget har – i samarbeid med byggjerre og rådgivere – klart å forene et moderne byggeprogram med samisk byggetradisjon og kultur i et verdig og samtidig upretensiøst byggverk, i poetisk samvirke med naturens stedlige forutsetninger. Finnmarksvidda har fått en inspirert og inspirerende møteplass. Sametingsbygget vil bli et viktig element i den videre stedsformingen av Karasjok og et symbolbygg for samisk byggjeskikk og identitet. Bygget representerer et vesentlig bidrag i arbeidet med å fremme god byggeskikk."



Synleggjering

Bladet Byggeskikk har til no kome ut med tre nummer, der temaa har vore klimatilpassing, Statens byggeskikkpris 2001 og snø. Målsetjinga om å gi ut fire nummer vart ikkje nådd.

Den årlege plakaten for Statens byggeskikkpris er send til alle kommunane i landet og til ei lang rekkje andre offentlege og private kontor.

Fjernundervisning

I samarbeid med Høgskolen i Gjøvik er det under utvikling eit kompetansegivande og nettbasert kursopplegg om byggeskikk, estetikk og stadutforming, jf. omtalen ovanfor under "Kunnskap og kompetanse knytt til bustad- og bumiljøspørsmål".

Kvalitetsnettverk

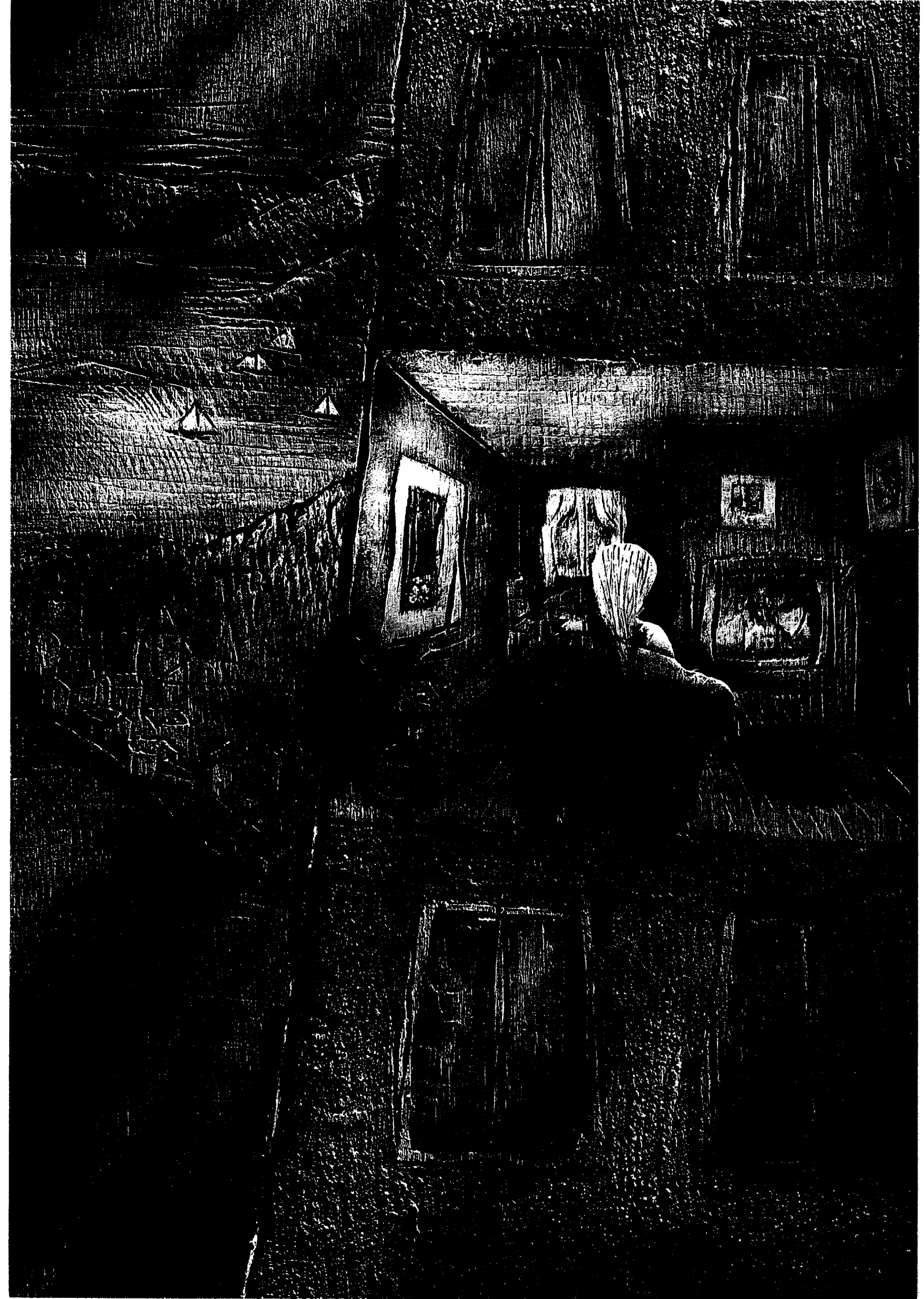
Det er gjennomført tre samlingar i eit husbankinternt kvalitetsnettverk – eit nettverk der m.a. dei lokale "byggeskikk-kontaktane" er med. Føremålet med nettverket er dels å bli og å halde seg orientert, dels å drøfte og planleggje samordning av ulike husbanktiltak.

"Det norske hus" ved Bo01

– ei internasjonal bustadutstilling i Malmö

Husbanken har hjelpt til med tilskot og rådgiving i planlegginga av "Det norske hus" og i informasjons- og marknadsføringsarbeidet knytt til utstillingsperioden frå 17.5. til 16.9. Huset, eit toetasjes "eksperiment-rekkjehus" med takterrasse, vart oppført med Selmer Skanska som byggherre og utførande og med MNAL Bjørn Larsen som arkitekt. Rekkjehuset var vinnaren i ein nasjonal arkitektkonkurranse som vart halden i 2000.





Bustøtte gav auka livskvalitet

Ei uføretrygda Trondheims-kvinne på 37 år har fått forbetra livskvaliteten etter at ho flytta frå kommunal leigebustad til eigen omsorgsbustad. Utan bustøtte hadde ikkje det vore mogleg.

Tidlegare budde 37-åringen i ein "uroleg" kommunal leigebustad i Trondheim by. Ifølgje den psykiatriske sjukepleiaren hennar, Berit Haukås, hadde bumiljøet svært negativ effekt på klienten hennar. – Ho budde i omgivnader med mykje støy og festbråk frå naboar. Ho var veldig utrygg og hadde sterkare sjukdoms-symptom enn ho har no, forklarar Haukås. Til dømes måtte 37-åringen ha heimehjelp til å vaske for seg i leilegheita og var veldig engsteleg og plaga av tvang. – No har alt det vorte borte. Angsten er borte, og ho greier å halde orden i leilegheita sjølv. Det at mange av dei nye naboane er eldre menneske, synest ho er heilt greitt.

Monaleg effekt

- Saka viser tydeleg at bustøtte kan ha ein kraftig effekt for unge uføre! Dei får særbehandling i bustøtteordninga, seier Rolf Brurok ved Bustøttekontoret i Trondheim kommune. – Denne kvinna har stridd med psykiske problem og hadde behov for omsorgsbustad. Ho fekk "full pakke" med finansiering i form av etableringslån og tilskot. I tillegg fekk ho bustøtte. Utan bustøtta ville beløpet til livsopphald vorte for lite. Alternativet ville vore kommunal leigebustad, seier Brurok.

Naturvakre omgivnader

Den nye bustaden til 37-åringen ligg i naturvakre omgivnader nær marka, like utanfor Trondheim sentrum i eit klassisk einebustad-strøk med utsikt over heile Trondheimsfjorden. Leilegheita hennar ligg i fjerde etasje i ei burettslagsblokk, der kvar leilegheit har eigen inngang frå svalgang.

– Ho har stor glede av marka til å gå tur og trene. Dette er ei fysisk frisk dame med behov for tryggleik, seier Haukås. Omsorgsbustaden ligg nær heimesjukepleia, slik regelen tilseier. Ifølgje sjukepleiaren vil ho ha eit varig behov for kontakt med heimesjukepleia.

Det var Berit Haukås som ved eit reint tilfelle fekk kjennskap til at klienten hennar kunne få omsorgsbustad. Ho saknar betre tilgang på informasjon om ordninga, men ho er fornøgd med den behandlinga saka fekk ved Bustadkontoret i Trondheim. – Bustøtta dekkjer så å seie heile avdraget, medan så mykje som halvparten

«Hu har stor glede av marka te å gå tur og træn. Det her e ei fysisk frisk dame med behov for trygghet».

Berit Haukås, psykiatrisk sykepleier

av inntekta (trygda) hennar går til å dekkje husleiga på 4 500 kroner. Utan bustøtta hadde ho ikkje kunna takke ja til denne typen bustad, seier Berit Haukås.

- Ho greier seg økonomisk. Skal ho ha noko ekstra, strekk rettnok ikkje pengane til, men då kan ho søkje om sosialhjelp, til dømes dersom vaskemaskinen går sund. Ho lever meir nøkternt no, men trivselsfaktoren har mest

å seie. Ho eig no sin eigen bustad, i trygge omgivnader, og det gir henne ei kjensle av normalitet.

Berit Haukås fortel at dei må søkje om bustøtte for kvart tertial. Det kjem eit ferdig utfylt skjema i posten tre ganger i året. Dersom kvinna sin situasjon er den same, kan skjemaet kastast, dersom ikkje blir det returnert med dei riktige opplysningane.

- Eg kunne sjølv sagt tenkt meg at ordninga var permanent, men eg trur ikkje klienten min uroar seg over dette forholdet, legg ho til.



Butryggleik

Hovudmål 4

Husbanken skal medverke til at:

1. Husstandar som har skaffa seg ein nøktern bustad, skal kunne ha 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

Rundt 118 500 husstandar fekk bustøtte i 2001 med i alt nesten 1,8 mrd. kroner. Ei spørjeundersøking som Husbanken har gjennomført i samarbeid med Statistisk sentralbyrå, viser at bustøtta har mykje å seie for at mottakarane kan bu i den bustaden dei alt har. Bustøttemottakarane seier også i stor grad at dei er nøgde med bustaden sin og buområdet.

Husbankrentene har ikkje stige til same tid og like sterkt som i rentemarknaden elles dei to siste åra. Den faste renta har vore gunstig, og den flytande renta har vist eit klart etterslep i høve til utviklinga i den private rentemarknaden. Den flytande renta var i 2001 stabil på eit nivå mellom 7,0 og 7,4 prosent, medan den faste renta varierte mellom 6,5 og 7,1 prosent. I same perioden har renta i privatbankane lege 1–2 prosentpoeng høgare.



Bustøtte

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

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

Løyvinga for 2001 var på 1 796 mill. kroner, medan det vart utbetalt 1 790,4 mill. kroner.

Det var 118 507 husstandar som fekk utbetalt ordinær bustøtte ein eller fleire gonger i løpet av 2001. Av desse var det 88 prosent som fekk utbetalt bustøtte ved alle tre terminane.

Målgruppe

Ein reknar at desse gruppene har rett til støtte:

- a) barn under 18 år
- b) personar som har fylt 65 år
- c) personar som tek imot pensjon eller trygd gjennom folketrygda
- d) personar som tek imot annan offentleg pensjon som er nærmare spesifisert i regelverket
- e) personar med ytingar etter lov om sosiale tenester som einaste inntektskjelde i eit pårekna tidsrom på minst eitt år

Utanom kravet til husstand, buutgifter og inntekt blir det òg stilt krav til bustaden. Bustaden må vere ein sjølvstendig bustad som anten har eit lån i Husbanken frå før, er ein bustad i eit burettslag eller er ein utleigebustad som kommunen eller ei kommunal stifting eig. Husstandar med barn kan få bustøtte i ein privat-finansiert leigebustad.

Omsorgsbustad med lån i andre finansinstitusjonar med tilskot frå Husbanken tilfredsstillar også krava til bustad.

Bustøtta blir rekna ut på grunnlag av forholdet mellom buutgiftene og inntekta til søkjaren. Bustøtta reknar ein som 70 prosent av differansen mellom dei godkjende buutgiftene til husstanden og det husstanden sjølv må dekkje av buutgifter, med utgangspunkt i den samla inntekta til husstanden. Kor høge buutgifter som blir godkjende, er avhengig av korleis husstanden er samansett, og kor mange medlemmer det er i husstanden.

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 i 2001 på 151 000 kroner for einpersonshushald og på 162 400 kroner for ein husstand med to medlemmer. For andre husstandar var inntekts-grensene på 143 600 kroner for ein- og topersonshushald.

Utrekningsreglane for bustøtte er utforma slik at dersom to husstandar er like store og likt samansette, skal den husstanden som har lågast betalingssevne, få relativt mest i bustøtte.

Resultatmål og oppfølgingkriterium for bustøtte

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

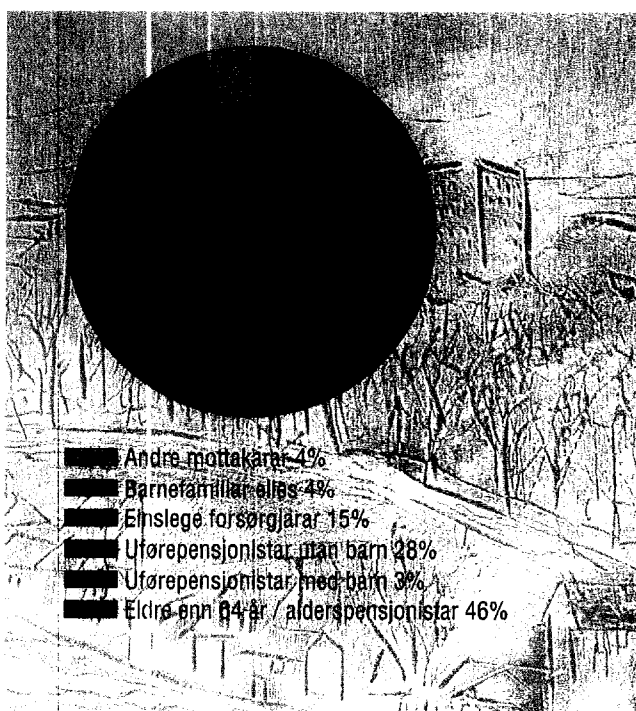
- Kor mange husstandar som får bustøtte
- Gjennomsnittleg brutto buutgift i prosent av inntekta før og etter bustøtte for husstandar som får bustøtte

Tabell 17. Nøkkeltal for bustøtta

Løyving (mill. kr)	1 796,0	1 629,6
Totalt utbetalt for året (mill. kr)	1 790,4	1 636,7
Mottakarar av ordinær bustøtte i september (hovudutbetalinga for 2. termin)		
Talet på husstandar som fekk bustøtte	106 106	103 482
Gjennomsnittleg husstandsinnpekt pr. mnd (kroner)	7 610	7 211
Gjennomsnittleg godkjend buutgift pr. mnd (kroner)	3 864	3 614
Gjennomsnittleg bustøtte pr. mnd (kroner)	1 426	1 334
Godkjende buutgifter i prosent av inntekta før bustøtte	51	50
Godkjende buutgifter i prosent av inntekta etter bustøtte	32	32

Figur 8. Bustøtte 2001.

Talet på mottakarar fordelt etter husstandstype



Figur 9. Forholdet mellom husstandenes inntekter, godkjente buutgifter og ordinær bustøtte på årsbasis 1996 - 2001. Basert på tal frå 2.termin kvart år.

Fig 9 a: 1-persons husstandar over 64 år eller med alderspensjon

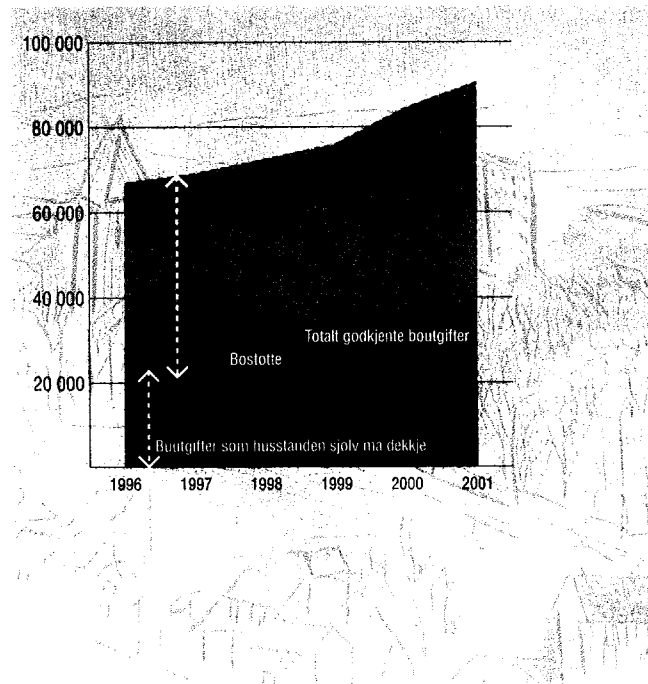


Fig 9 b: Einslege forsørgjarar med eitt barn

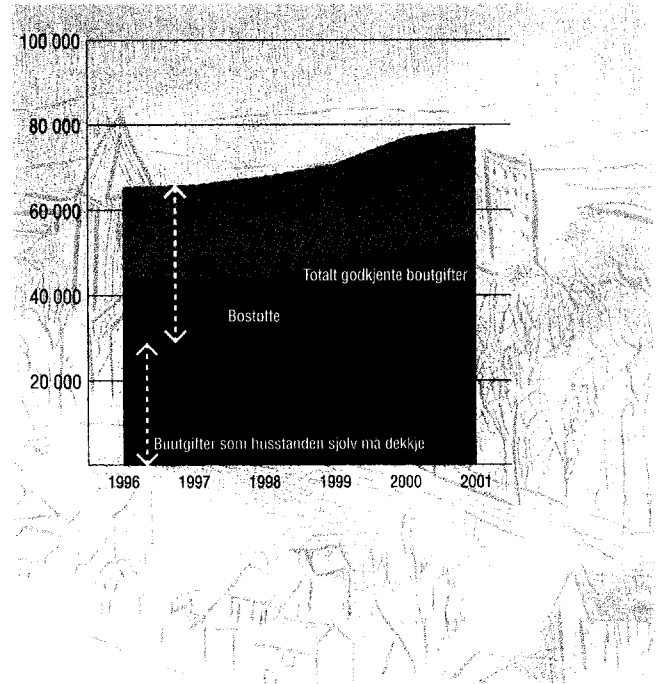


Fig 9 c: 1-persons husstandar over 64 år eller med alderspensjon dei tre nedste inntektsdesila

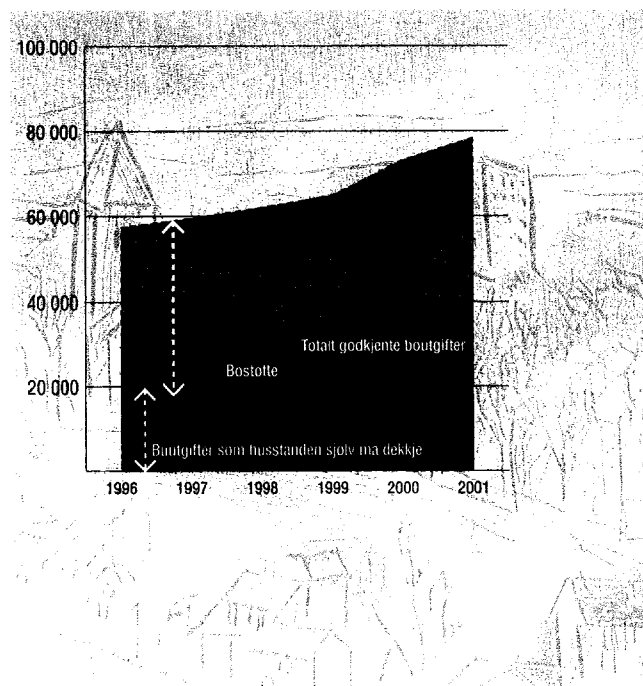
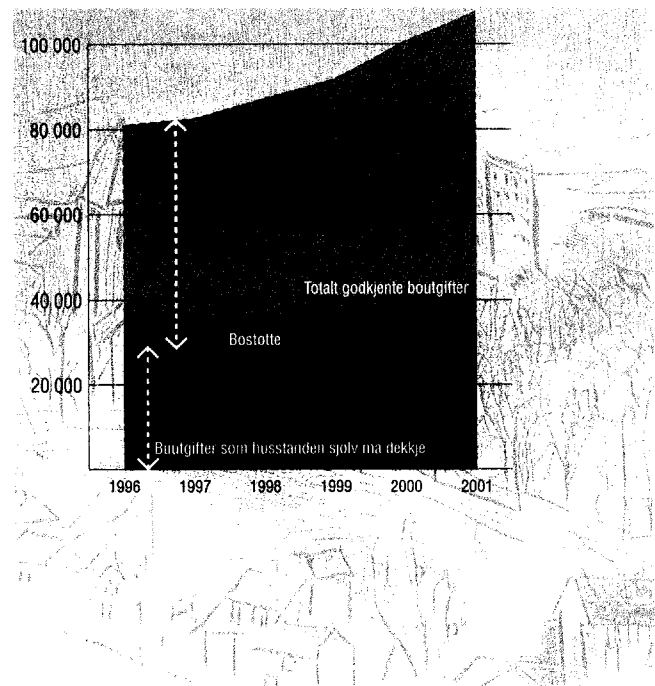


Fig 9 d: 1-persons husstandar over 64 år eller med alderspensjon dei tre øvste inntektsdesila



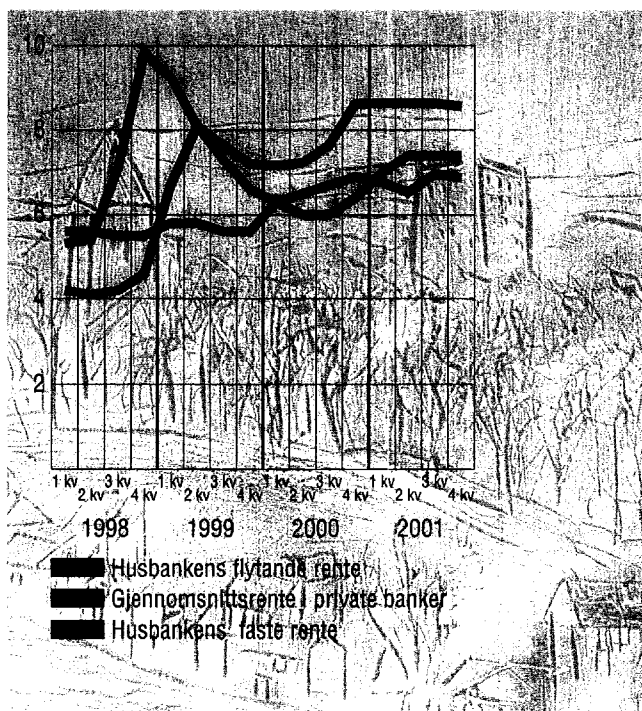
Lånevilkåra

Gunstig renteutvikling i Husbanken

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

Husbanken har eit tilbod om flytande rente, der renta blir regulert kvart kvartal, og eit tilbod om fem års fastrente, der renta blir endra kvar månad.

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 før ho blir gjort gjeldande for fastrente. Dermed kan låntakarane vite kva rente som vil gjelde, høvesvis tre og to månader på førehand. Dette har ført til at husbankrentene ikkje har stige til same tid og like sterkt som i rentemarknaden elles i dei to siste åra. Særleg viser den flytande renta eit klart etterslep i høve til utviklinga i den private rentemarknaden, sjå figuren nedanfor.



Figur 10. Flytande og fast rente i Husbanken samanlikna med privatbankrenter. Prosent

Før låg flytande rente

I revidert nasjonalbudsjett 2001 vart det informert om at renteseriane som hadde vorte nytta, har vore nominelle renter og ikkje effektive renter, slik Stortinget la til grunn då systemet vart etablert. Årsaka til dette er at Noregs Bank i 1996 la om denne rentestatistikken utan å informere brukarane. Dette har ført til at Husbanken har prisa låna til kundar med flytande rente for lågt (i gjennomsnitt rundt 0,3 prosentpoeng), og at desse kundane dermed har fått rimelegare lån enn det dei korrekt skulle hatt. Det same gjeld kundar i dei andre statsbankane (Lånekassen og SND).

Dette vedkjem likevel ikkje fleirtalet av kundane våre, fordi lån til fastrente har vore korrekt prisa heile tida. Lån med flytande rente har dermed òg vorte prisa for lågt samanlikna med fastrentelåna

Økonomisk rådgiving

Gjennom økonomisk rådgiving og tett oppfølging av dei sakene som blir misleghaldne, hjelper Husbanken til med at dei kundane som har økonomiske problem, både får rettleiing og eventuelt betalingsavtalar om uteståande terminar. Målet er å kunne gi økonomisk rådgiving på eit så tidleg stadium i misleghaldsfasen som mogleg, og såleis redusere talet på tvangsauksjonar.

Gjeldsforsikring

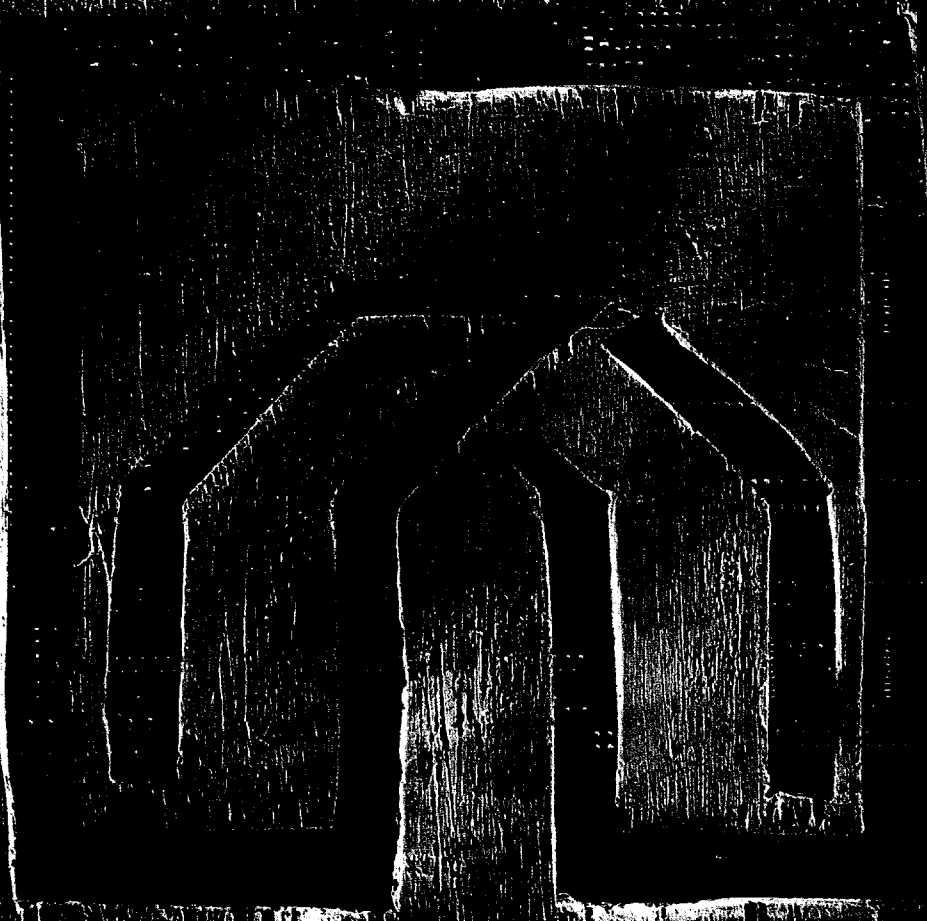
Gjennom ein avtale med Storebrand tilbyr Husbanken alle personlege låntakarar gjeldsforsikring. Forsikringa dekkjer husbankgjeld ved død eller varig nedsett arbeidsevne. Banken rår alle til å tryggje seg gjennom gjeldsforsikring, og alle nye låntakarar får informasjon om forsikringsordninga.

I 2001 gjennomførte Husbanken ein kampanje for å få fleire til å teikne forsikring. Rundt 26 000 låntakarar fekk tilbod om gjeldsforsikring.

Ved utgangen av året hadde 14 400 låntakarar og medforsikra gjeldsforsikring ved død. Av desse var 3 250 også dekte ved varig nedsett arbeidsevne. I alt dreiar det seg om 10 150 lån som er gjeldsforsikra.

Gjeldsforsikringa har i løpet av 2001 dekt heilt eller delvis 69 lån. Erstatningsbeløpet totalt var ca. 10,8 mill. kroner. Talet på saker har gått ned frå år 2000, då det var 87 lån. Erstatningsbeløpet har gått mykje ned, for i år 2000 var det ca. 16 mill. kroner. Reduksjonen kjem av at det har vore langt færre erstatningssaker som gjeld varig nedsett arbeidsevne.

Hausbanken



www.hausbanken.net

Husbankens låneforvaltning og administrasjon

Husbanken skal gjennomføre bustad- og byggjepolitikken til regjeringa på ein god og effektiv måte gjennom å:

- Utvikle og forvalte effektive og målretta verkemiddel
- Forvalte statlege midlar effektivt og sikkert
- Yte god service, informasjon og rettleiing
- Utvikle ein effektiv, rasjonell og endringsdyktig organisasjon

Det var stor interesse for ulike lån, tilskot og rådgiving frå Husbanken i 2001. Heile utlånsramma og tilnærma heile tilskotsramma vart utnytta. Høg aktivitet og verkemiddel som er stabile over tid, er viktige føresetnader for god måloppnåing. Det er også

«Det er også dokumentert at banken har nøgde kundar, og at husbankfinansierte bustader har høg kvalitet».

dokumentert at banken har nøgde kundar, og at husbankfinansierte bustader har høg kvalitet (Byggforsk notat 44/2000).

Utlånsmassen auka til vel 96 mrd. kroner i 2001, ein auke på vel 7 prosent. Høg etterspurnad etter låneordningane, auka rammer og relativt gunstige rentevilkår har ført til at utlånsmassen har auka dei siste åra og no er oppe på same nivået som tidleg i 1990-åra. Fleirtalet av

kundane i Husbanken har bunde lånet til fast rente. 79 prosent av lånemassen er bundne til fastrente i 2001, mot 82 prosent i 2000.

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

Misleghaldet har stabilisert seg på eit lågt nivå og var i 2001 noko lågare enn året før. Talet på misleghaldne lån utgjorde ved utgangen av 2001 2,71 prosent av det totale talet på lån, omtrent som ved det førre årsskiftet. Dei misleghaldne låna utgjorde 1,7 mrd. kroner, eller 1,78 prosent av samla utlån frå Husbanken.

Husbanken bokførte tap i 2001 for 17,8 mill. kroner, hovudsakleg på personlege låntakarar. Det vart tilbakeført 5,5 mill. kroner av tidlegare tap. Tapsfondet vart såleis netto belasta med 12,3 mill. kroner, omtrent som for 2000.

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

Husbanken har i dei siste par åra sett skarpere søkjelys på målstyring i det interne arbeidet. Dette er arbeid som blir ført vidare, og som stiller større krav til organisasjonen. Arbeidet er svært viktig ut frå dei ambisjonane som blir lagde til grunn for god måloppnåing gjennom ein smidig organisasjon tilpassa dei behova kundane har.

Informasjonsformidling via Internett har vorte monaleg vidareutvikla i 2001. Publikasjonar og blankettar frå banken kan lastast ned frå nettet. Besøkstalet på nettsidene til Husbanken stig jamleg og er ved slutten av året oppe i rundt 4 000 pr. veke. Internt i banken er første delen av Datavarehuset sett i produksjon. Det har gitt betre og meir effektiv rapportering av ulike typar leiingsinformasjon.

Låneforvaltning

Utlånsmassen har auka til vel 96 mrd. kroner

Husbanken utbetalte 11,2 milliardar kroner i nye lån i 2001, og det er ein auke på 2,1 milliardar kroner frå året før. Dette kjem i hovudsak av auka lånerammer, at det blir gitt relativt fleire låne-tilsegner, og at utbetalinga av nye lån har vore større enn innbetalinga av ordinære og ekstraordinære avdrag frå lånekundane i Husbanken.

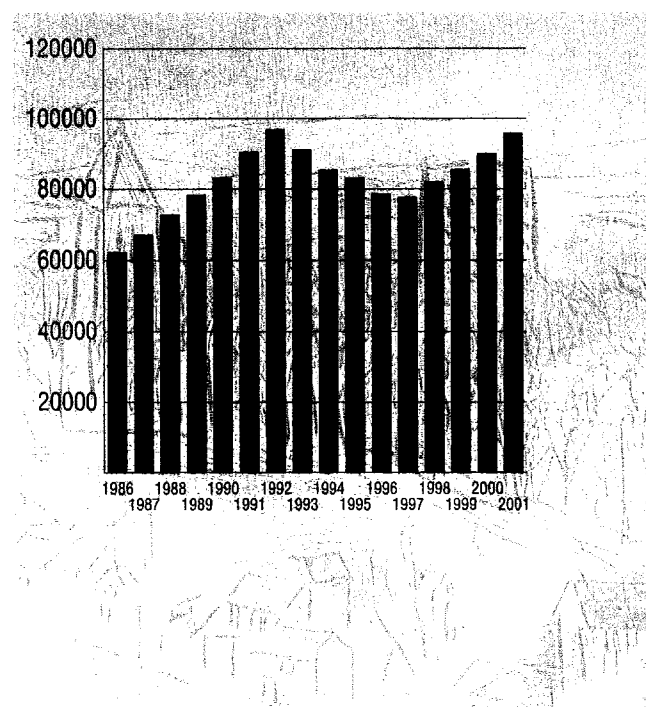
Avdraga utgjorde 5,7 milliardar kroner mot 5,1 milliardar kroner året før. Høg etterspurnad etter låneordningane og relativt gunstige rentevilkår har ført til at utlånsmassen har auka dei siste åra og no er oppe på same nivået som tidleg i 1990-åra.

Fleirtalet av kundane i Husbanken har bunde lånet til fast rente. Ved utgangen av 2001 var 70 prosent av låna bundne i fastrente-kontraktar. Målt som del av den uteståande lånemassen utgjorde dette 79 prosent.

Utbetaling av tilskot

Husbanken utbetalte nær 4,6 milliardar kroner i tilskot i 2001. Vel 1,8 milliardar kroner av dette var bustøtte og vel 1,4 milliardar kroner oppstartingsstilskot til å byggje omsorgsbustader og sjukeheimplassar. Vel 700 millionar 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, til byfornyng og bustadkvalitet, og til tilskot til utvikling av bumiljø m.m.

Figur 11. Uteståande renteberende lån. Mill. kroner



Renteutgiftene blir sette lik renteinntektene

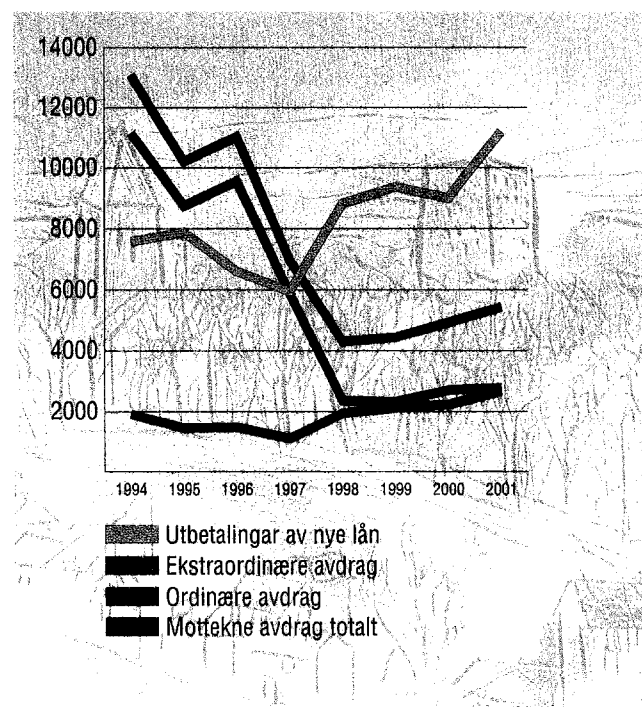
Renteutgiftene til Husbanken blir rekna ut slik at banken betaler renter til staten tilsvarande det full rentebelastning av alle lån utgjør, sjølv om visse lån som tidlegare er gitt på særtilkår, framleis har eitt prosentpoeng lågare rente, og sjølv om tidlegare innvilga utleigelån vart gitt med 10 års rente- og avdragsfritak. Differansen mellom full rentebelastning og det beløpet Husbanken faktisk får inn i renter frå kundane, utgjør rentestøtta. Det blir ikkje lenger gitt rentestøtte til nye lån, slik at rentestøtta berre omfattar eldre lån på overgangsordningar. Rentestøtta var på 68,8 millionar kroner i 2001.

Etter omlegginga av rentesystemet i Husbanken i 1996 har flytande og fast rente vore fastsette på grunnlag av observasjonar i rentemarknaden. Den flytande renta er knytt til renta på statssertifikat med inntil 3 månaders attståande løpetid. Den fast renta i Husbanken er knytt til statsobligasjonar med inntil 5 års attståande løpetid. I tillegg legg ein til ein rentemargin på 0,5 prosentpoeng. Totalt er denne rentemarginen rekna ut til 471 mill. kroner i 2001.

Innlån

Stortinget fastset lånerammene for Husbanken i statsbudsjettet. Låneramma for 2001 var 13 mrd. kroner. Banken utbetalte nye lån for 11,3 mrd. kroner. Husbanken dekkjer utlånsværksemda ved trekkfullmakt i Noregs Bank. Utbetalingane kvart einskilt år skjer for oppføringslånet sin del på grunnlag av tilsegner som er gitt i tidlegare år. Samla utbetalt beløp vik derfor noko av frå låneramma for same året.

Figur 12. Mottekne avdrag og utbetalingar av nye lån. Mill. kroner



Bustadpolitiske omsyn også ved forvaltninga av låna

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 for å få tapa så låge som mogleg, samtidig som dette òg verkar med til å oppfylle 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 var 1,78 prosent av den samla utlånsporteføljen mislegholdt, mot 1,77 prosent året før. Det misleghaldne beløpet var 97 mill. kroner i 2001 mot 88 mill. kroner i 2000.

Det er såkalla nyare misleghald, 3–7 månader, som er størst, og det utgjorde 61 prosent av talet på misleghaldne lån, mot 59 prosent året før. Lågt misleghald tyder på at rentevilkåra i Husbanken er relativt gunstige, og at arbeidsmarknadssituasjonen stort sett er god.

Inkassosituasjonen er stabil

Talet på krav om tvangssal gjekk ned frå 1 097 i 2000 til 1 017 i 2001. Talet på gjennomførte tvangssal gjekk derimot opp frå 104 i 2000 til 118 i 2001.

Restkrav

Husbanken likebehandlar låntakarar som må gå til tvangssal eller frivillig sal. Dette inneber at restkrav som hovudregel blir forfølgde, men Husbanken kan ettergi heile kravet eller delar av det. I rekneskapen er det likevel ei ulik handtering: Restkrav etter tvangssal blir tapsførte, medan det ikkje er tilfellet for restkrav etter frivillig sal.

Ved utgangen av 2001 var det om lag 1 780 restkrav. Dei opphavlege krava gjekk opp i om lag 324,8 mill. kroner, og restgjelda utgjorde 263,7 mill. kroner. Både talet på restkrav og den tilhøyrande restgjelda har gått noko ned frå året før.

I 2001 vart det gjort innbetalingar på restkrav for til saman 7,8 mill. kroner mot 9,3 mill. kroner året før. Innbetalingane utgjorde 2,98 prosent av den attståande restgjelda. Nedgangen i innbetaling på restkrav førte til ein auke i nettotapa for Husbanken for 2001.

Tabell 18. Nøkkeltal for misleghald

	2001	2000
Talet på lån	3 276	3 221
Prosentdel misleghaldne lån	2,71	2,70
Beløp, mill. kroner	97	88
Restgjeld	1 709	1 601
Krav om tvangssal	1 017	1 097
Gjennomførte tvangssal	118	104
Talet på restkrav	1 780	1 934

Framleis låge tap

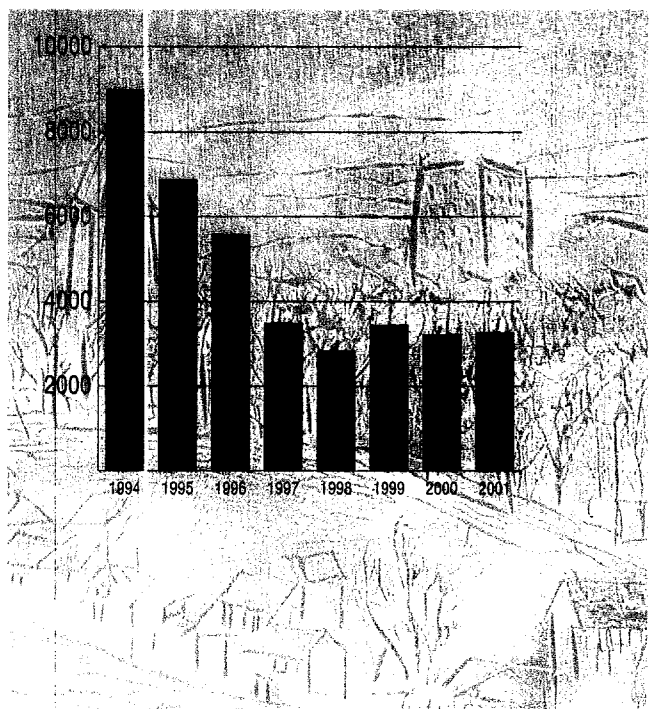
Ved utgangen av 2001 hadde Husbanken bokført eit samla bruttotap på 17,8 mill. kroner, mot 21,3 mill. kroner året før. Tapa er fordelte med 17,1 mill. kroner på personlege låntakarar og 0,7 mill. kroner på ikkje-personlege låntakarar.

Sjølv om bruttotapa har gått ned i 2001, har nettotapa auka. Årsaka er at innbetalingar etter inngåtte avtalar frå tidlegare tap var mindre i 2001 enn i 2000. Årsaka er i første rekkje ei særskilt tilbakeføring i 2000 på 9,3 mill. kroner i samband med ei spesifisert tapsavsetjing for påkomne renter som galdt overtekne pant. Tapa er framleis svært låge, men Husbanken ventar ein viss auke i tapa i åra som kjem, sidan ein større prosentdel av låna går til økonomisk vanskelegstilte husstandar.

Tabell 19. Nøkkeltal for tap. Mill. kroner

År	2001	2000
Brutto tap	17,7	21,3
- Personlege låntakarar	17,1	21,1
- Ikkje-personlege låntakarar	0,7	0,2
Tilbakeføringar tidlegare tap	5,4	9,3
Nettotap	12,3	12

Figur 13. Talet på misleghaldne lån



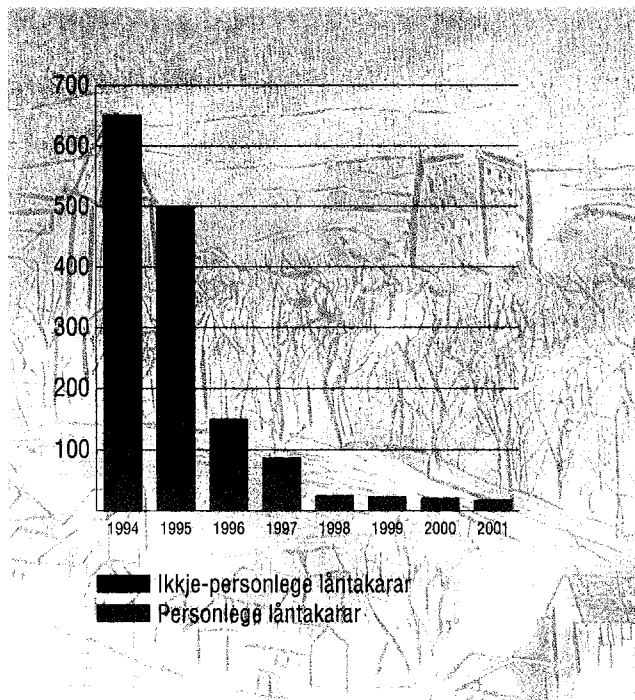
Tabell 20. Låneengasjement. Mill. kroner

	2001	2000
Utestående lån	95 903	90 321
Samla innlån	96 232	90 713
Utbetalte lån	11 205	9 005
Avdrag	5 438	5 063
Renteinntekter	5 415	4 818
Renteutgifter	5 484	4 895
Rentestøtte	69	77

Tabell 21. Fordeling av lån under nedbetaling etter føremål

	2001		2000	
	Mill. kroner	Talet på lån	Mill. kr	Talet på lån
Lån i alt	95 902,6	125 083	90 321,3	123 518
Ordinære oppføringslån				
Lån med tilsegner før 1996	42 613,9	70 451	45 588,9	74 933
Lån med tilsegner frå og med 1996	26 318,1	24 686	21 727,1	20 678
	68 932,0	95 137	67 316,0	95 611
Etableringslån				
Etableringslån I	3 228,5	3 522	4 008,1	4 054
Etableringslån II	764,0	606	888,2	647
Lån med tilsegner frå og med 1996	5 645,3	1618	5 131,6	1 344
	9 637,8	5 746	10 027,9	6 045
Kjøpslån	6 777,5	12 931	4 753,3	9 874
Lån til rentedekning m.m.	3 879,3	2 897	2 240,6	2 847
Utbebringingslån				
Lån med tilsegner før 1996	2 738,1	6 348	2 961,2	7 542
Lån med tilsegner frå og med 1996	3 937,9	2 024	3 022,3	1 599
	6 676,0	8 372	5 983,5	9 141
Låntakar				
Kommune/fylke	18 734	9 330	17 820	9 679
Selskap	3 251	1 952	2 796	1 836
Burettslag	25 366	5 529	24 260	5 392
Einskildpersonar	41 452	105 155	38 251	103 479
Stiftingar	6 552	2 777	6 760	2 809
Andre	547	341	434	323

Figur14. Tap på utlån. Mill. kroner



Husbankens administrasjon og organisering

Auka satsing på service, kompetanse og bedriftskultur

Organisering

Husbanken fekk ny administrerende direktør i juni 2001. I løpet av hausten vart det ved hovudkontoret gjennomført ei rad endringar der siktemålet var ein meir effektiv og fleksibel organisasjon. Det er innført ei strategisk, funksjonsdelt leiding der mellom anna avdelingsnivået i organisasjonen er fjerna. Skiljet mellom den strategiske leinga eller hovudleinga og operativ leing inneber stor grad av delegering av driftsansvar og fullmakter til dei operative einingane ved hovudkontoret. Det er vidare gjennomført visse fysiske flyttingar av seksjonar for mellom anna å gjere verksemda meir effektiv og fleksibel. I samband med det har hovudkontoret leigd tilleggsareal i Fr. Nansens vei 19. Hovudkontoret hadde i 2001 elles ansvaret for den administrative støtta i samband med etableringa av Statens husleigetvistutval, som er ei verksemd under KRD. Denne støtta har etter kvart kome inn i rutinebundne former, og omfattar mellom anna IT-støtte, arkiv- og rekneskapsstøtte osv.

Kompetanseutvikling

Det har i løpet av året vore gjennomført to seminar for nytilsette i heile Husbanken. Seminara har som vanleg vorte gjennomførte ved hovudkontoret. I samband med arbeidet med å betre kompetanseplanlegginga i Husbanken er det lagt ned eit stort arbeid for å få etablert eit system for ein opplæringskatalog. Denne katalogen skal mellom anna gjere det lettare å leggje grunnlaget for lokale opplæringsplanar.

Bedriftskultur

I 2000 vart det bestemt at ein skulle setje i gang eit arbeid med å utarbeide ei felles plattform for bedriftskultur i Husbanken. Arbeidet skulle ta utgangspunkt i den kulturen som eksisterte i einingane i banken, og føre vidare dei prosessane som alt var i gang. For å setje fart i prosessane vart det oppretta ei ressursgruppe med representantar frå ymse einingar i banken. Dette arbeidet vart ført vidare i 2001, og alle tilsette fekk høve til å yte sitt tilskot til det endelege produktet. Lokalt byrja det med prosessar for å setje opp punkt som skildra den bedriftskulturen ein ønskte. Innspela frå einingane vart arbeidde vidare med av ressursgruppa, som så utarbeidde eit samla framlegg til bedriftskultur i Husbanken. Framlegget vart behandla i leiinga og deretter sendt på høyring til alle tilsette. Deretter vart den endelege plattformen for bedriftskultur utforma, og den vart godkjend av leiinga i juni 2001.

Tabell 22. Nøkkeltal for administrasjonen

	2001	2000
Talet på årsverk	365	340
Forbruk, mill. kr	237,5	218,7
Løn	133,0	122,1
Varer og tenester	99,9	92,5
Store edb-innkjøp	4,6	4,1

Servicefråsegner og driftsmål

I år 2000 introduserte Husbanken servicefråsegner. Der vart det sett klare mål for kva kundane kan vente av saksbehandlingstid frå Husbanken si side. Servicefråsegner og driftsmål skal gjere kundane i Husbanken visse på at dei kan vente god service. Samtidig vil Husbanken gjennom oppfølginga av måla få eit godt grunnlag for å setje inn ressursar der det viser seg å bli flaskehalsar. Måla er òg ein spore til kontinuerleg innsats for å forbetre servicenivået endå meir.

Måla i servicefråsegna og for drifta er i stor grad nådde, så nær som for utbetalingar og for behandlinga av søknader om kjøpslån. Det har vore arbeid med å endre rutinane for utbetalingar, og nye rutinar er introduserte lokalt (m.a. ved Trondheimskontoret). Når det gjeld kjøpslån, har det vore ein monaleg auke i søknadsmengda. Det er gjort ein stor innsats, særleg ved regionkontor aust, for å kome å jour med søknadsmengda.

Husbanken opererer også med driftsmål for forvaltninga av bustøtta, låneforvaltninga og rekneskapsrutinane. Når det gjeld bustøtta, vart driftsmåla oppfylte gjennom heile året bortsett frå klagebehandlinga, der ein etter ein stor ekstrainsats kom å jour i løpet av 2. halvår. Det var ved årsskiftet ingen restansar på klager på bustøtte. For låneforvaltninga og for rekneskap har Husbanken gjennom året vore å jour i høve til dei driftsmåla som er sette opp.

Hovudstyret ser servicefråsegner og driftsmål som viktige for at Husbanken til heile tida skal kunne yte service på eit høgt nivå. Systemet med stadige brukarundersøkingar av kor nøgde kundane er med svartider o.l. i Husbanken, gir òg eit godt grunnlag for å kunne tilby kundane best mogleg service.

I ei storkundeundersøking som vart gjord i oktober, fekk utbygjjarar, kommunar, bustadbyggjelag, burettslag ofl. høve til å uttale seg om servicenivået i Husbanken. 88 prosent var anten nøgde eller svært nøgde, og 96 prosent sa at dei ville bruke Husbanken i framtidige prosjekt òg. Til samanlikning vurderte 93 prosent av personkundane servicen som bra eller veldig bra.

Leiarutvikling

Husbanken legg til grunn at ein framtidsretta og fleksibel organisasjon krev endringsdyktige og kompetente leiarar. Hausten 2001 vart det i samarbeid med AFF/Noregs Handelshøgskole sett i gang systematisk leiarevaluering i banken. Evalueringa blir følgd opp i medlarbeidarsamtalar og gjennom systematisk tilbakemelding frå AFF. Dei strategiske leiarane ved hovudkontoret og regiondirektørane gjennomførte evalueringa i 2001. I 2002 skal evalueringa utvidast til å gjelde mellomleiarane òg.

Likestilling

Husbanken har søkjelyset på likestilling mellom kvinner og menn. Likestilling er eit tema i tilpassingsavtalen, og nokre av drifts-einingane har aktive likestillingsutval. Prosentdelen av kvinner i leiarstillingar i Husbanken er 38. Til samanlikning kan nemnast at eit prosjekt i regi av AAD – "Kvinner, kvalitet og kompetanse" – har som mål å få 30 prosent kvinner i statlege leiarstillingar innan utgangen av 2001. Ifølgje "Likestillingsbarometeret" var det 29 prosent kvinnelege leiarar i statlege verksemdar i 2001.

Statistikk og rapportering

Ein god dokumentasjon av Husbankens aktivitet og resultat er nødvendig for at Stortinget og departementet skal ha eit godt grunnlag for avgjerder om viktige bustadpolitiske spørsmål. Husbanken har ei hyppig og omfattande rapportering av verke-middelbruken. Kvar månad blir det publisert tal for søknadsinn-gang og tildeling av midlar, både når det gjeld beløp og talet på buceiningar. Kvart kvartal blir oppfølginga av dei bustadpolitiske måla rapportert gjennom dei resultatmåla og oppfølgingskriteria som er etablerte for dei ulike låne- og tilskotsordningane. Kvart halvår blir det utgitt ein statistikk over bruken av dei verkemidla som kommunane forvaltar på vegner av Husbanken. I denne statistikken blir det òg gitt ei oversikt over omfanget av den kommunale bustadsosiale planlegginga.

For å forbetre den tilgangen allmenta har til data om Husbanken endå meir, har Husbanken etablert eit samarbeid med SSB gjennom Statistikkbanken. Kommunane har ei sentral rolle når det gjeld å setje den offentlege bustadpolitikken ut i livet. Husbanken har derfor sett det som ei prioritert oppgåve å hjelpe kommunane i det bustadpolitiske arbeidet deira med eit best mogleg grunnlagsmateriale. I kommunedataprojektet er målet å skaffe fram relevant statistikk på kommunenivå til bruk for å kartleggje og vurdere dagens situasjon på bustadmarknaden i kommunane i samband med arbeidet i kommunane med bustadsosiale handlingsplanar.

Kommunedatabasen vil bli gjort tilgjengeleg for nedlasting via Husbanken si heimeside på Internett på nyåret 2002.

KOSTRA (Kommune-stat-rapportering) har som mål å få fram relevant, aktuell og samanliknbar styringsinformasjon om kommunal verksemd. Informasjonen skal gi grunnlag for betre statleg og kommunal styring og betre dialog mellom kommunane og innbyggjarane. Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) har det overordna ansvaret for KOSTRA-prosjektet. Ei arbeidsgruppe med representasjon frå Husbanken har sett på bustadfunksjonen i KOSTRA. Dei har kome fram til eit nytt bustadskjema for rapportering. Resultata/data frå dette vil vere tilgjengelege via SSB si heimeside frå 2002.

IT-utviklinga og ein open husbank

Informasjonsteknologien i Husbanken har utvikla seg sterkt frå år til år og har i stor grad medverka til at Husbanken kan ta seg av dei bustadpolitiske oppgåvene på ein effektiv måte. IT-verkøyet til banken er heilt avgjerande for all verksemd når det gjeld både kundebehandling, informasjon og rapportering. Ein ny strategiplan for IT-verksemda vart ferdig i byrjinga av 2001.

Satsing på Internett har kome sterkt i fokus m.a. som følge av den førre regjeringa sin eNorge-plan. utfordringa for Husbanken, slik ho er nedfelt i Husbanken sin IT-strategiplan for 2001–2004, er å utvikle og leggje til rette for:

- utvida elektronisk saksbehandling med bruk av elektronisk informasjon og kommunikasjon
- interaktive tenester over Internett retta inn mot lånekundar og samarbeidspartnarar
- vidareutvikling av bruk av Internett som reiskap for informasjonsformidling
- utvikling av nye former for dialog og samarbeid med kommunane via Internett
- elektronisk rapportering

Informasjonsformidlinga via Internett blir stadig viktigare for banken, og talet på publiserte dokument har stige ganske mykje. Det er utvikla rettleiarar i nettversjon for kjøp og bygging av bustad. Informasjon og rettleiing rundt bustadsosiale handlingsplanar og bustadlause-prosjektet er lagd ut. Publiseringa av statistikk er utvida. Det er utvikla ein kommunedatabase som inneheld statistikk over befolkning, buforhold og Husbanken sine ordningar. For byggebransjen er det etablert ei ordning med elektroniske nyheitsbrev.

Eit viktig mål for dei sentrale styresmaktene i dei siste åra har vore å utvikle ei elektronisk forvaltning i det offentlege. Husbanken har utarbeidd ein strategi for å nå dette målet. Dette er det gjort greie for overfor Kommunal- og regionaldepartementet (KRD).

Strategien er internt i banken nedfelt i utviklingsprogrammet "Open Husbank", som skal leggje til rette for auka service og open halding i alle ledd som gjeld søknadsbehandling og administrasjon. Dei viktigaste elementa ved dette programmet er:

- nettbanktenester for kundane
- informasjonsbank på nettet
- elektronisk, papirlaus søknadsbehandling

Utviklinga av nettbanktenester er påbyrja, og slike tenester vil vere tilgjengelege i løpet av 2002. Dei Internett- og intranett-løysingane ein har i dag, planlegg ein å vidareutvikle. Elektronisk søknadsbehandling ligg noko lenger fram i tida. Husbanken er med i det eksterne Byggsøk-prosjektet, som har til føremål å utvikle eit system for papirlaus behandling av alle byggesøknader i kommunane. Dette prosjektet vil ha innverknad på kva løysing Husbanken kjem til å velje når det gjeld elektronisk søknadsbehandling for m.a. lån til oppføring.

Dei nye tenestene i Open Husbank vil i hovudsak bli utvikla med web-grensesnitt. Husbanken har i dag avgrensa kompetanse på web-basert programutvikling. Eit web-basert utviklingsmiljø er under oppbygging. Ein kombinasjon av opplæring av egne tilsette, nyrekruttering og ekstern hjelp er nødvendig.

Nettstaden *www.boligportalen.net* er utvikla i eit samarbeid mellom Kommunal- og regionaldepartementet (KRD), Husbanken og Statens bygningstekniske etat. KRD har det formelle ansvaret for portalen, medan Husbanken har driftsansvaret. Husbanken har i tillegg hjulpet til med å utvikle ein eigen nettstad for Husleigevistutvalet (HTU) i Oslo.

Husbanken legg meir vekt på miljø

Verkemidla Husbanken har i bustadpolitikken, er i stor grad utforma for å ta vare på miljøomsyn, jf omtale under kap 4. Den interne verksemda i Husbanken er i seg sjølv lite miljøbelastande. Men det er eit aukande medvit rundt miljøforhold. Kwart kontor er mellom anna utstyrt med eiga eske for papiravfall til gjenbruk. Lokaliseringa av kontora til Husbanken er gunstig for kollektiv transport, og det er berre i einskildtilfelle lagt til rette for parkeringsplassar for tilsette. Utanom vintersesongen er det oppmoda til og lagt til rette for å bruke sykkel til og frå jobb, og banken har vore med på Bedriftsidrettsforbundet sin sykle til jobben-aksjon i 2001.

I 2001 byrja ein å fjerne teppe på golva for å leggje vinyl i staden. Det vil gi medarbeidarane eit betre arbeidsmiljø og redusere risikoen for allergireaksjonar.

Sjukefråvær

Husbanken følger nøye utviklinga i sjukefråværet internt. Nærmaste leiar har eit sentralt oppfølgingsansvar i høve til kvar einskild medarbeidar.

Etter ønske frå arbeidsmiljøutvalet ved dei tre driftseiningane i Oslo og administrerande direktør er det byrja eit arbeid med å lage ny sjukefråværsstatistikk, m.a. med analyse pr. driftseining og for Husbanken totalt.

Tabell 23. Sjukefråvær

	1. halvår 2001 prosent	1. halvår 2000 prosent	Endring prosent- poeng
Husbanken	5,6	6,7	-1,1
Heile staten	5,3	5,4	-0,1

Det samla sjukefråværet for 1. halvår 2001 gjekk ned med 1,1 prosentpoeng frå same perioden i 2000. Husbanken ligg likevel framleis noko over statlege verksemder elles. Det var spesielt korttidsfråværet (1–14 dagar) som var høgare enn i statlege verksemder elles. Korttidsfråværet i Husbanken var på 2,7 prosent, medan det i statlege verksemder låg på 1,7 prosent i gjennomsnitt. Langtidsfråværet låg noko under gjennomsnittet i statlege verksemder.

Arbeidet ved dataterminalen blir meir og meir intenst, og det er registrert fleire tilsette som til tider har problem med skuldrer, nakke og auge. Banken har søkjelyset på desse problema når ein skal kjøpe inn møblar, stolar, handleddsstøtter, terminalbriller og liknande. Mellom anna er det installert innvendige persienner i dei kontora som er mest utsette for sol, for å dempe refleks og direkte sollys mot terminalen. Vidare blir det oppmuntra til pausegymnastikk – og fleire einingar har gode rutinar på dette. Bedriftshelsetenesta følgjer også opp arbeidstilhøva og legg til rette arbeidsplassen for kvar einskild best mogleg.

Vernetenesta

Vernetenesta er lokalt organisert, og talet på verneombod varierer etter kor stor driftseininga er.

Regionkontora aust og sør og hovudkontoret er samlokaliserte i Oslo og har valt felles verneteneste og arbeidsmiljøutval. Dei tre driftseiningane har til saman fem verneområde og eitt hovudverneombod. Administrerande direktør gjekk hausten 2001 inn i arbeidsmiljøutvalet. Utvalet har seks representantar (tre frå leiinga og tre frå dei tilsette/verneomboda).

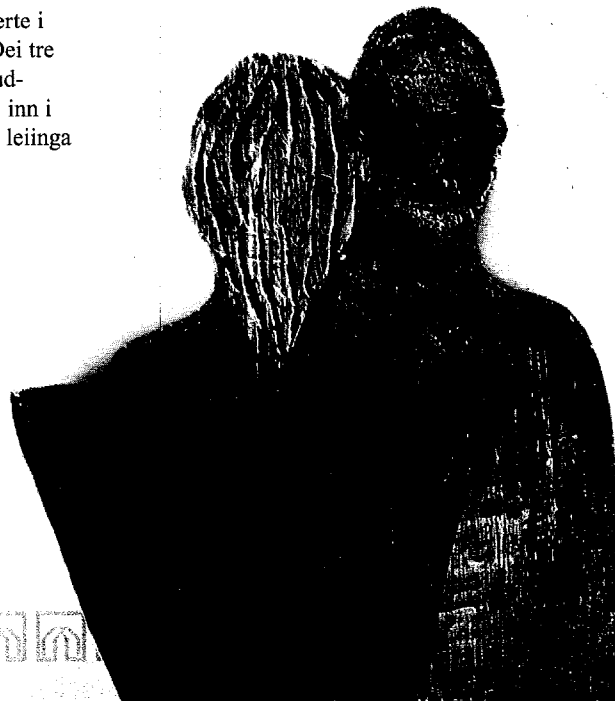
Det er sett i verk tiltak for å betre innemiljøet på hovudkontoret, mellom anna nytt golvbelegg. Ny branninstruks er laga og brannøvelser haldne. Bedriftshelsetenesta er gjennomgått. Det blir nå lagt meir vekt på fysioterapeut og massørtenester. Det er laga ein ny handlingsplan for arbeidsmiljøarbeidet i 2002.

Regionkontoret i Bergen har i løpet av 2001 gjennomført grunnopplæring i arbeidsmiljø for alle medlemmene i SAMU. Regionkontoret har i samband med denne endringa delt inn kontoret i tre verneområde med eigne verneombod og eitt hovudverneombod. Regionkontoret har arrangert eit miniseminar om arbeidsmiljø for alle tilsette ved regionkontoret.

Ved regionkontoret i Trondheim har arbeidsmiljøutvalet to leiarrepresentantar og to tilsettere representantar. Vernetenesta er med på personalseminar, held innlegg på allmøte og har gjennomført helse- og arbeidsmiljø samtalar.

Ved regionkontoret i Bodø har arbeidsmiljøutvalet to leiarrepresentantar og to tilsettere representantar. Verneombodet og personalkonsulenten har ein årleg "vernerunde", der det blir snakka med kvar einskild medarbeidar om det fysiske og psykososiale arbeidsmiljøet. På grunnlag av dette blir det årleg laga ein handlingsplan for å betre arbeidsmiljøet.

Regionkontoret i Hammerfest har samarbeidsutval mellom leiinga og tillitsvalde der verneombodet møter når det trengst.





Lokale bustadsosiale handlingsplanar

St.meld. nr. 49 (1997–98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte oppmodar alle kommunar om å lage "ein tverrsektoriell handlingsplan". I januar 2000 starta Husbanken prosjektet "Lokale bustadsosiale handlingsplanar. Ein heilskapleg kommunal plan for vanskelegstilte på bustadmarknaden innanfor ein heilskapleg bustadpolitikk", der Husbanken tok på seg oppgåva med å stimulere og rettleie kommunane i planarbeidet.

Med bakgrunn i at ein bustadmarknad som fungerer dårleg, fører til at talet på vanskelegstilte stig, fokuserer handlingsplanane på den generelle bustadpolitikken. Økonomiske, sosiale eller fysiske problem gjer at somme menneske har vanskar med å etablere seg

« Ein bustadsosial handlingsplan vil gi auka kunnskap om bustadbehovet i kommunen og auka kunnskap om statlege verkemiddel »

eller bli buande. Ved å kartlegge vanskelegstilte på bustadmarknaden og vurdere bruken av verkemiddel vil kommunen få eit grunnlag for å utarbeide strategiar og tiltak for bustadpolitikken.

Ein bustadsosial handlingsplan vil gi auka kunnskap om bustadbehovet i kommunen, auka kunnskap om statlege verkemiddel, ein meir samkjørt bustadpolitikk mellom sektorane og ei betre utnytting av bustadmassen i kommunen. Slik vil kommunane få ein god

styringsreiskap. Planane skal føre til handling, utvikling og kompetanseheving, og dei må knytast opp til dei andre planane og planprosessane i kommunen, t.d. økonomiplanar og budsjett. Kommunane må vidare samarbeide med brukarorganisasjonar, ideelle stiftingar, bustadbyggjelag og andre utbyggjarar for å sikre at planen faktisk blir sett ut i livet.

I Husbankens prosjekt deltok dei seks regionkontora og hovudkontoret. Som metode vart det valt dialog og samarbeid med kommunane. Dette vart rekna som ein føresetnad for at Husbanken kunne fylle rolla med å stimulere og rettleie kommunane i det lokale arbeidet deira. Tilbakemeldingar og gode råd frå kommunane vart lagde til grunn for at Husbanken utvikla og tilpassa rettleiingsopplegget, og gjensidig kompetanseutvikling vart eitt resultat av dette.

Planarbeidet i kommunane var frivillig, og 120 kommunar hadde sett i gang ved utgangen av 2001. Dette omfatta både små og store kommunar. Utdrøringane var korleis dei ut frå lokale behov og føresetnader kunne gi eit betre tilpassa tilbod til innbyggjarane sine. Planane blir konkrete og skapar forventningar om oppfølging og gjennomføring, også frå Husbanken si side.

For å stimulere kommunane valde Husbanken å vende seg til rådmenn og ordførarar. Kombinasjonen av å bevisstgjere behovet for ein plan og yte tilskot til planprosessen vart vald som strategi.

I rettleiarrolla var prosjektleiarane i kommunane målgruppa, og det vart utvikla ein metodeperm til bruk for dei. Det blir gitt ei innføring i denne metodepermen på prosjektleiarsamlingar, som kommunane deltek på to gonger i løpet av planprosessen. I tillegg til at ein på desse samlingane får ei innføring i rettleiarpermen, gir samlingane grunnlag for etablering og vidareutvikling av nettverk.

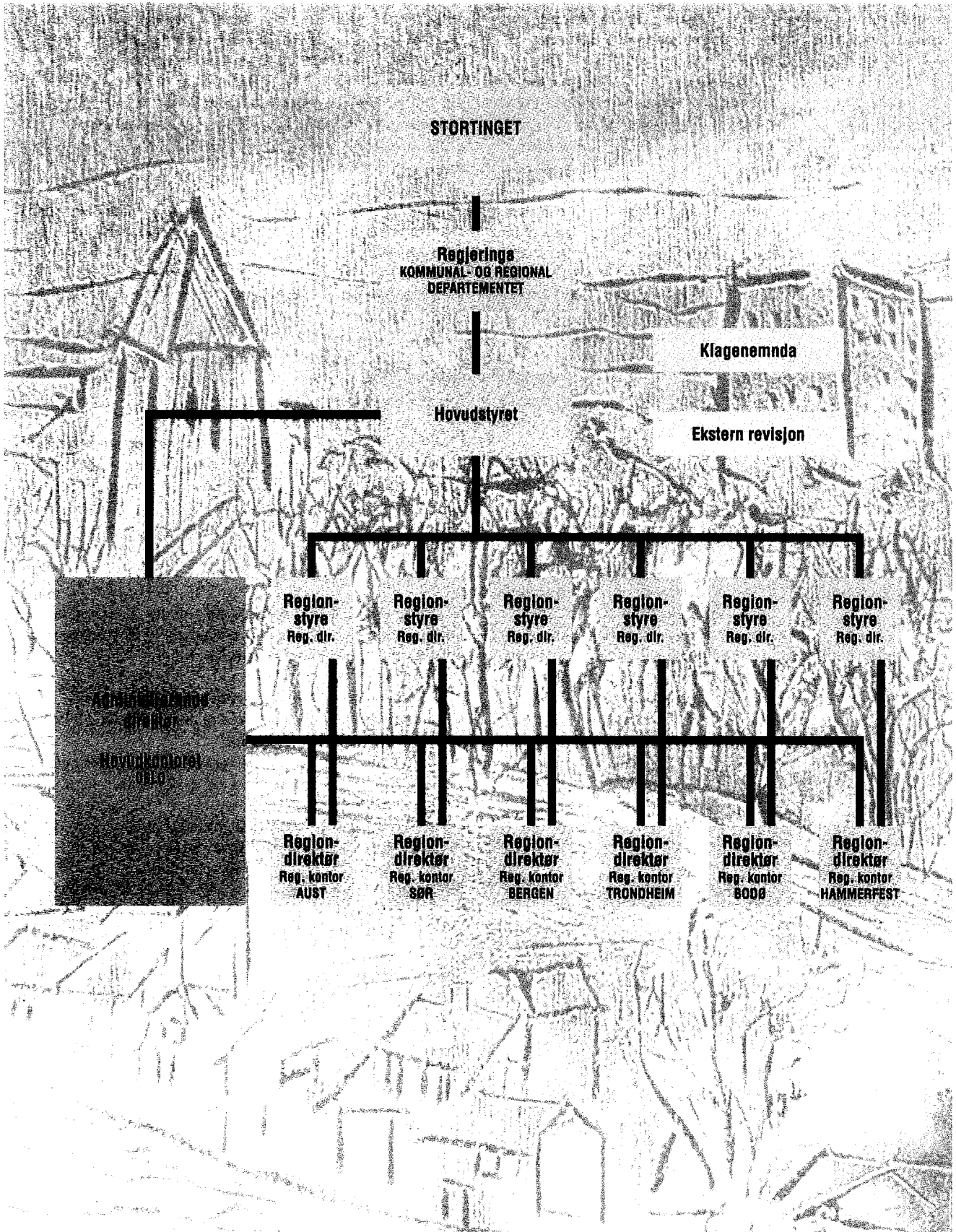
Husbanken sitt toårige prosjekt er no avslutta, men arbeidet med handlingsplanane held fram i kommunane, og Husbanken fører arbeidet vidare i linjeorganisasjonen.

Utfordringa for Husbanken er no:

- å stimulere og rettleie nye kommunar til å utvikle lokale bustadsosiale handlingsplanar
- å analysere og utnytte handlingsplanane i arbeidet mot kommunane og når det gjeld verkemiddeltilpassing og rammer
- å utvikle verktøy for kommunane som dei kan bruke ved oppfølging og gjennomføring av handlingsplanane

Asplan har evaluert prosjektet og viser til positive reaksjonar i kommunane på arbeidsforma i prosjektet og anbefalar Husbanken å leggje dette til grunn for vidare arbeid. Dette føreset at ein framleis har eit tett tverrsektorielt samarbeid med kommunane, der aktiviteten frå Husbanken si side avspeglar det kommunane etterspør. Kommunane vil ha store forventningar til Husbanken både når det gjeld tilskot og som samarbeidspartnar.

Organisasjon



Styre og geografisk inndeling

Regionkontor Hammarfest

Nord-Troms og Finnmark
 Snorre Sundqvar, regiondirektør
 Regionstyret
 Alf Birger Olsen, leiar
 Elisabeth Gulbrandsen
 Bodil Andersen

Regionkontor Røde

Nordland, Sør-Troms og Svalbard
 Astrid Nordahl, regiondirektør
 Regionstyret
 Sidsel Eivak Mæland, leiar
 Steinar Heym Pedersen, nestleiar
 Age Konradsen

Regionkontor Trondheim

Romsdal, Nordmøre, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag
 Ralph Norberg, regiondirektør til 31.08.01
 Erling Ole Vestehus, fung. regiondirektør
 01.09.01 - 14.10.01
 Brit Tove Velde, regiondirektør fra 15.10.01
 Regionstyret
 Kristian Wibe, leiar
 Anne Sophie Hünstad
 Rolf Myhre

Folketal: 510 174
 Utestående lån
 Mill. kroner: 13 160,7

Folketal: 158 955
 Utestående lån
 Mill. kroner: 5 661,5

Regionkontor Bergen

Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane og Sunnmøre
 Gunnar Wath, regiondirektør
 Regionstyret
 Marit Børn Lefdal, leiar
 Arvid K. Skjeland
 Hans E. Heim

Regionkontor Aust

Ole Akerhus, Hedmark, Oppland og Østfold
 Kai Slagsvold Bekne, regiondirektør til 30.09.01
 Øyvind Thorsdalen, fung. regiondirektør 01.10.01-06.01.02
 Bård Øistensen, regiondirektør fra 07.01.02
 Regionstyret
 Anne Liv Reistad, leiar
 Grøtta Kant, nestleiar
 Per-Gunnar Sveen

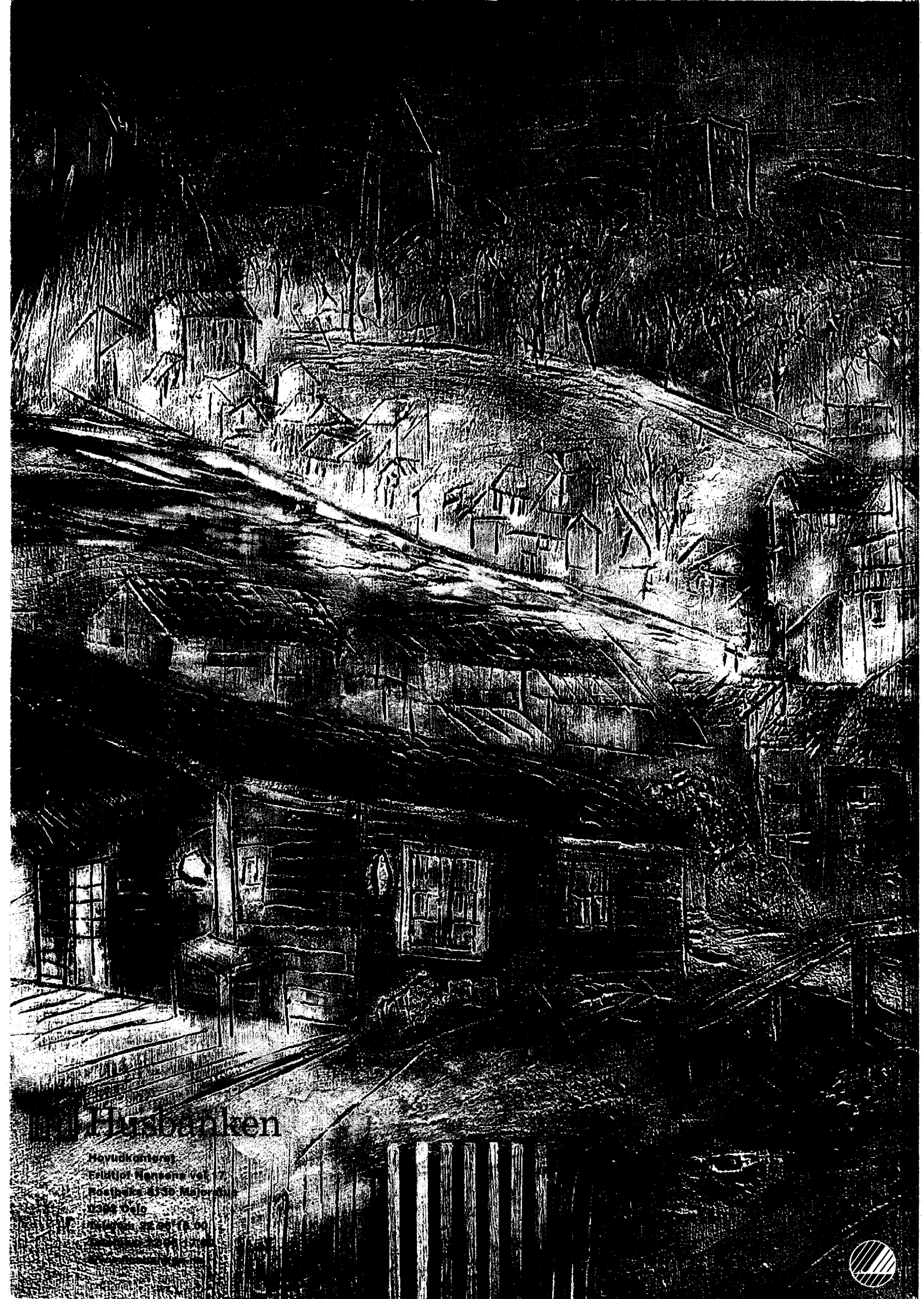
Regionkontor Sør

Buskerud, Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder
 Hans Christian Hauge, regiondirektør
 Regionstyret
 Rolf Erling Andersen, leiar
 Bjørg Wallevik, nestleiar
 Heming Olaussen

Hovudkontoret

Ears Wilhelmsen, administrerende direktør til 18.02.01
 Lisa Blom, fung. adm. direktør 19.02.01-19.06.01
 Gerd Baryik, administrerende direktør fra 20.06.01
 Hovudstyret
 Ole Eimund Øverland, leiar
 Thorbjørn Berntsen, nestleiar
 Monica Mæland
 Trond Nordahl Pedersen
 Barbro Lill Hætta

	2001		2000	
	Mill. kr	Pst.	Mill. kr	Pst.
Forvaltning				
Gjennomsnittrente pr. 31.12				
Innlån		5,82		5,70
Utlån		5,79		5,64
Renteutgifter	5 469		4 895	
Renteinntekter	5 400		4 818	
Rentestøtte	69		77	
Mottekne avdrag	5 748		5 063	
Samla innlån	96 232		90 713	
Utestående lån	95 903		90 321	
Utbetalingskyldnader	10 786		9 824	
	Mill. kr	Tal/pst.	Mill. kr	Tal/pst.
Mislighald				
Tap		12		12
Tap i prosent av utestående lån		0,013		0,013
Mislighaldne lån		3 276		3 221
Mislighaldne lån	1 709		1 601	
Mislighaldne lån i pst. av samla utlån		1,78		1,77
Krav om tvangssal		1 017		1 097
Gjennomførte tvangssal		118		104
Restkrav		1 780		1 934
Gjeldsordningar		450		533
Overtkne eigned. i forv. pr. 31.12		26		38
	Mill. kr	Tal/pst.	Mill. kr	Tal/pst.
Administrasjon				
Gebyrinntekter	32		31	
Adm.utgifter	238		219	
Adm.utgifter i pst. av utestående lån		0,25		0,24
Gjennomsnittleg årsverktal		365		340
Driftskostnader pr. årsverk (kr)	650 900		644 100	



Uusi Hirsbankki

Hovudinkatu
Eteläkatu 17
Roohtaka 01300 Mäntsälä
02942 Oelo
Puhelin: 02921150
Faksi: 02921150

