

Adm. dir. Geir Barvik:

Husbanken er open og brukarorientert

Ein open Husbank

I denne årsrapporten brukar vi døra som eit symbol både for eit hus og på delen som speglar heilskapen. Heilskapen blir skapt av bustaden der du kjenner deg heime og som er tilpassa behova dine.

Heilskap i form av resultat blir oftast skapt gjennom samyrke. Saman med kommunane utgjør Husbanken ein heilskap i gjennomføringa av bustadpolitikken.

Det er generelt viktig med god balanse og godt samspel for å få til dei politiske resultatane som ein ønskjer. Det gjeld òg på det bustadpolitiske området. Derfor har Husbanken i enda sterkare grad enn før sett samarbeidet med kommunane i sentrum. Vi set døra vår på vid vegg!

Med open dør meiner det at Husbanken er ei dør inn til dei gode bustadløyningane, til ei finansiering av bustaden som folk flest kan leve med, til ein tryggleik for å kunne behalde bustaden. Ein Open Husbank er stikkordet for korleis vi ønskjer å møte brukarane og samarbeidspartnarane våre. Det skal vere lett å vende seg til Husbanken, finne fram til det som måtte vere relevant for kvar einskild, og bli nøgd med dei verkemidla og den kompetansen Husbanken kan tilby. Så er det vår von at alle dei som vender seg til oss, som bruker Husbanken, verkeleg finn ei open dør – til dei gode bustadløyningane!

Ein moderne Husbank

Offentleg forvaltning er i søkjelyset når det gjeld modernisering og utflytting av arbeidsplassar. Husbanken har møtt desse utfordringane på ein offensiv måte og vore tidleg ute i utviklinga. Effektiviteten vår har auka, og i tråd med moderniseringsprogrammet til regjeringa har vi delegert og desentralisert. Kunderetta oppgåver er overførte til regionkontora, og samarbeidet med kommunane har som sagt auka monaleg. Prosjektet "Open Husbank" byrja som eit IT-prosjekt, men er utvida til eit sentralt program for å gjere banken enklare og meir tilgjengeleg for brukarane i alle samanhengar. Husbanken ønskjer å stå fram som open og brukarorientert, og vi vil utvikle oss til å bli eit kompetanse- og kraftsenter på bustadområdet i enda større grad.

Vår politiske leiing har reist spørsmålet om ein mogleg ny lokalisering av verksemda vår i Oslo. Denne problemstillinga har vi møtt med ei open haldning og vilje til fleksibilitet. Både administrasjonen og hovudstyret ser det som realistisk at delar av verksemda kan bli lokaliserte andre stader, dersom det er ønskeleg frå regjeringa si side. Når ein skal ta avgjerd om dette, er det likevel viktig å vurdere nøye konsekvensane for bustadpolitisk måloppnåing og omsynet til mest mogleg effektiv drift.

Ein velferdsorientert Husbank

Husbanken har tradisjonelt medverka til bustadforsyning til folk flest. Men aktiviteten har dei siste åra dreia meir i retning av å medverke til gode bustadløyningar for vanskelegstilte. Bustadløyningar for flyktningar og bustadlause har vorte spesielt prioritert det siste året. Vi har òg hatt søkjelyset på buttryggleik, og vi gir økonomisk rådgiving og finn fleksible løyningar for dei brukarane som treng det. Dessutan vil eg understreke kor viktig arbeidet vårt med å forbetre den statlege bustadordninga er. Denne ordninga gir meir enn 100 000 husstandar sjansen til å skaffe seg ein tilfredsstillande bustad og bli buande

der. Meir delegering av oppgåver og ansvar til regionkontora og fleksibel organisering gir større sjanse til å sjå verkemidla i samanheng til beste for kvar einskild brukar og for den samla bustadpolitiske måloppnåinga.

Ein samarbeidande Husbank

Husbanken er statens viktigaste bustadpolitiske instrument. Samtidig er det ei kjend sanning at gode resultat ikkje kan nåast berre gjennom innsats frå Husbanken. Vi er avhengige av aktive medspelarar for å få til dei resultatane vi ønskjer hos brukarane. Kommunane har vore ein viktig – og blir ein stadig viktigare – samarbeidspartnar for Husbanken. Utan den bustadpolitiske innsatsen frå kommunane vil det vere heilt umogleg å nå dei ambisiøse måla det offentlege har sett for bustadpolitikken.

Husbanken skal ha ei rolle som tilretteleggjer og rettleiar overfor kommunane. Det er kommunane som kjenner bustadbehovet til innbyggjarane best. Det nye startlånet som vart innført i 2003, blir fordelt frå Husbanken til kommunane, som vidarefordeler det til innbyggjarane sine. Dermed kan dei lokale bustadløyningane bli enda betre enn om Husbanken skulle stå for finansieringsløyningane aleine. Denne utviklinga endrar rolla vår frå å vere produksjonsorientert til å bli meir kunnskapsorientert. Vi er svært medvitne om utviklinga og har mellom anna utvikla eit nytt kompetanseprogram for dei tilsette som vart starta opp i 2002, og som det vil bli lagt enda større vekt på i 2003.

Ein supplerande bank

Dersom ein husstand kan få lån i den private kredittmarknaden til kjøp eller oppføring av bustad, bør ikkje Husbanken blande seg inn. På den andre sida bør vi kome inn i biletet dersom ein bustad som skal oppførast, har spesielle kvalitetar som det er vanskeleg å finansiere på annan måte. Når det gjeld finansiering av ny bustadbygging, ønskjer vi å prioritere små, berekraftige bustader i pressområda.

Vi skal òg stille opp der folk ikkje får lån i den private kredittmarknaden. For førstegongsetablerarar er det kommunane som skal hjelpe til med startlån. For spesielt vanskelegstilte er det òg aktuelt å gi tilskot, anten direkte frå Husbanken til å etablere utleiegebustader eller frå kommunane til bustadetablering eller til tilpassing av bustaden for eldre og nærslhemma.

Balkong

Husbankens visjon

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

Hovudmål

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

Ein fullstendig årsrapport for Husbanken finst på CD-rom på 3. omslagsside bak eller kan lesast på nettsidene våre. Denne trykte rapporten er ein kortverson som femner årsmelding frå hovudstyret og rekneskap, intervju med administrerande direktør, artiklar som kastar lys over banken si verksemd og nøkkeltal. Ei utgreiing om måloppnåinga innafor dei bustadpolitiske hovudområda vil ein altså finne på nettsidene våre eller på vedlagte CD-rom.

Innhald

Husbankens visjon	2
Historikk og satsingsområde framover	3
Høgdepunkt	3
Intervju med adm. dir. Geir Barvik	4
Årsmelding frå hovudstyret	6
Rekneskap	16
Revisjonsmelding	23
Alternativ til hospits og bustadløyse i bydel i Oslo	24
Flyktningar får hjelp av kommunen og Husbanken til å etablere seg	26
Kommunale utleigebustader for unge funksjonshemma	28
Høylandet rehabiliteringssenter	30
Daletunet omsorgssenter: Eit stort lyft for dei eldre	32
Organisasjon	34
Styre og geografisk inndeling	35
Hovudtal	36
Fullstendig årsmelding på cd-rom	37

Historikk og satsingsområde framover

Husbanken 1946–2002

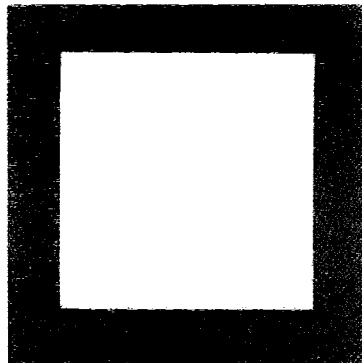
Den Norske Statens Husbank vart grunnlagd i 1946 med sosial bustadbygging og atterreising etter krigen som hovudforemål. Banken har sidan vore breitt inne på bustadmarknaden, og i 1999 vart bustad nr. 1 million finansiert med oppføringslån.

Oppføringslånet har vore eit sentralt verkemiddel for å oppnå god bustaddekning, men andre låneordningar har òg vore viktige. På 1960 og 1970 – talet fekk bustadene arealtilskot i tillegg til oppføringslån. Arealtilskotet etterfulgde ei ordning med refusjon av omsetningsavgift og meirverdiavgift. Tilskotet vart avvikla i 1982.

Dei mest kjende låna, i tillegg til oppføringslånet, er utbetingslån (1969), lån til barnehagar (1969) og til andre miljøtiltak (1969–1994), etableringslån (1972) og kjøpslån (1977). Frå 1. januar 2003 er etableringslån og kjøpslån erstatta med startlån.

Felles for låna var at det 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 utbetingslån til sosialt grunnlag, no tilskot til tilpassing (1977), tilskot til byfornyng



(1981) og bustadtilskot til etablering og utleige (1982). Dei nyaste tilskotsordningane er oppstartingslån og kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar (1994 og 1998), kvalitetstilskot (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 byggjeskikk.

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 åleine 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 i åra framover:

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

Høgdepunkt

- Nærmare 10 000 husstandar fekk etableringslån av kommunen.
- Rekordmange oppstartingslån til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Dei 11 600 einingane var godt over måla.
- Husbanken gav tilskot til mange utleigebustader – over 500 av dei var til flyktningar
- Regionkontora fekk i 2002 ansvar for bustøtta innanfor sitt geografiske område.
- Husbanken medverkar til å redusere radonnivået i privatbustader – beløpsgrensa fordobla til 40 000 kr frå 1. juli.
- Husbankens utlånsmasse passerte 100 mrd. kroner for første gong.
- Framleis små tap i Husbanken, berre 0,01 prosent av utlånsmassen.
- Husbankens fagdag 13. juni – Bustad- og tenestetilbod for bustadlause. Over 280 personar frå kommunar, statlege instansar og organisasjonar.
- Konferansen Bostedsløshet i Norden samla rundt 125 deltakarar frå heile Norden 14. og 15. november i Oslo.

- Frå 1. september vart sunnmørskommunane overførte frå regionkontoret i Bergen til regionkontoret i Trondheim.
- Nytt regionkontor for Agderfylka og Telemark etablert i Arendal. Frå 2. desember var kontoret i drift.
- Byggjeskikkprisen – Byrom i Bergen. I 2002 vart Statens byggjeskikkpris delt ut for 20. gong. Kommunal- og regionalminister Erna Solberg stod for pris- og diplomutdelinga i Oslo Konserthus 20. juni.
- I november var nettbanken til Husbanken på lufta. Kundane kan på eige hand hente ut detaljerte opplysningar om låneforholdet sitt.
- Huskestua 2002 vart arrangert i november på Lillestrøm. Alle tilsette i Husbanken var samla til fagleg og sosialt samvere. Det faglege fokuset var på modernisering og samarbeid med kommunane.
- Startlån erstattar etableringslån og kjøpslån i 2003.

*Pars pro toto var dei gamle
latinarane sitt uttrykk for at delen
avspeglar heilskapen.*

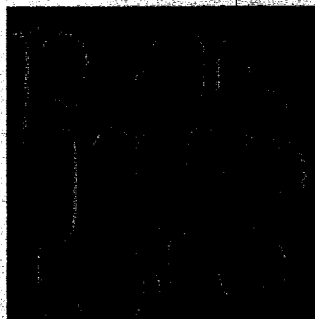
Ein framtidsretta bank

Bustadpolitikken skal drøftast i Stortinget hausten 2003 når den nye bustadmeldinga skal leggjast fram, og svært mykje tyder på at Husbanken framleis skal vere statens gjennomføringsorgan for offentleg bustadpolitikk.

Vi held fram med moderniseringsarbeidet i tråd med regjeringa si vektlegging av delegering, effektivisering og kundeorientering. Vi har delegert kunderetta oppgåver til regionkontora våre, medan hovudkontoret har kontakt med overordna styresmakter og tek seg av service- og koordineringsoppgåver overfor regionane.

I 2002 etablerte vi eit eige regionkontor i Arendal som vil gi ytterlegare forbetring av kundeservice og nærleik til kundar og marknad. Opprettinga av Regionkontor Oslo i 2003 vil reflektere ei ytterlegare prioritering av banken si verksemd i pressområda, som har mange av dei største utfordringane når det gjeld å skaffe bustad til dei forskjellige befolkningsgruppene.

Vi er førebudde på å gjere ein innsats for å vidareutvikle dei bustadpolitiske verkemidla slik at måloppnåinga blir betre og samhandlinga mellom kommunane og Husbanken går enda greiare.



Startlånet må evaluerast og vidareutviklast, og den statlege bustøtteordninga må i større grad bli tilpassa dei kommunale ordningane og sosialhjelpa. Oppføringslånet trur vi i endå større grad må spissast mot bustadområde der miljø, berekraft og universell utforming er sterkt vektlagde, og der privat finansiering ikkje gir gode nok løysingar.

Årsmelding frå hovudstyret

1 Satsingsområde i 2002 og vegen vidare - samandrag

Husbanken si rolle

Det er brei samsjone om at Husbanken skal ha ei sentral rolle i bustadpolitikken. Dette blir stadfesta av regjeringa i statsbudsjettet for 2003 og i budsjettforliket med Framstegspartiet. Samfunnsutviklinga og rammevilkåra endrar seg raskt og krev omstilling også av Husbanken. Fleksibilitet og evne til endring er ei hovudutfordring for banken i tida som kjem.

Regionalisering og delegering

Regjeringa har sett i verk eit omfattande moderniseringsprogram innanfor offentleg sektor med tanke på effektivisering og forenkling. Husbanken har vore med tidleg i dette arbeidet og er alt godt i gang med prosjekt som vil gjere banken enklare og meir tilgjengeleg for kundane. Det blir gjennomført ei omfattande

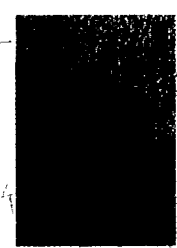

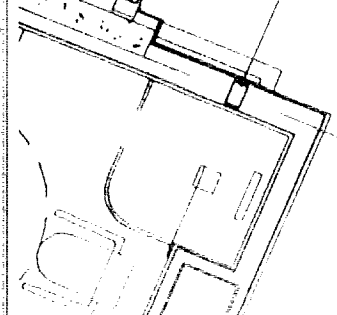
delegering av oppgåver og styringsrett til regionkontora, og detaljert regelverk blir erstatta av målstyring.

Fokus på vanskelegstilte

Husbanken har fått eit aukande ansvar for å sikre eit godt bustadtilbod til dei mest vanskelegstilte på bustadmarknaden – med særleg søkjelys på bustadlause og flyktningar.

Samtidig skjer det ei viktig endring i tilbodet av lån til unge i etableringsfasen gjennom introduksjonen av startlån. Det nye startlånet skal erstatte kjøpslån og etableringslån i 2003, og kommunane får ansvaret som førstelinje overfor den einskilde bustadsøkjaren. Oppgåva til Husbanken vil bli å bistå kommunane, slik at startlånet skal verke etter intensjonane.





Hovudstyret har fremja forslag om forbetringar av bustøtteordninga og utviding av bustadtilskotet, slik at mellom andre vanleg ungdom lettare kan få seg bustad. Styret meiner framleis at regjeringa bør løyve meir til desse ordningane.

Kompetansesenter for kommunane

Endå større vekt på rolla som tilretteleggjar og rettleiar overfor kommunane, og styrking av funksjonen som kompetansesenter, vil krevje både omstilling og ei monaleg satsing på kompetanseutvikling. Organisasjonen vil til ein viss grad måtte endre rolla frå å vere produksjonsorientert til å bli kunnskapsorientert. Betre utnytting og utvikling av vår menneskelege kapital må til for å lykkast. Hovudstyret er tilfreds med at banken har utvikla eit kompetanseprogram, som kom i verksemd i 2002. Dette programmet må få eit særskilt lyft i 2003 dersom banken skal makte den omfattande omstillinga han står framfor.

Open Husbank

Som eit ledd i moderniseringa vil hovudstyret òg peike på utviklingsprogrammet "Open Husbank". Dette programmet er heilt sentralt og eit mønster for korleis banken ønskjer å stå fram overfor brukarane i alle samanhengar. Det syner samtidig retninga for utviklinga av bedriftskulturen i Husbanken.

Programmet har som mål å gjere Husbanken

- enklare
- meir tilgjengeleg
- til eit kompetansesenter på bustadområdet

Programmet omfattar mellom anna tiltak innanfor områda nettbank, elektronisk søknadsbehandling, informasjonsbank for bustadbygging og -etablering, bedriftskultur og kundeorientering.

Prioriteringar

Både når det gjeld lån og tilskot, har banken gjort klare prioriteringar i 2002 – med særleg vekt på bustader til bustadlaus og flyktningar. Til støtte for arbeidet med busetting av dei bustadlaus, er det sett i gang eit prosjekt for vurdering av metodar og modellar. Prosjektrapport vert avgitt i 2004. Flyktningar er ei gruppe som det særleg vart sett søkjelys på i 2002. Satsinga på denne gruppa vil bli ført vidare.

Husbanken har òg sett søkjelyset på områda miljø og tilkomst. Det er regionkontoret i Trondheim som er ansvarleg for å utarbeide ein strategi for det miljøarbeidet banken driv. Det vil vere vesentleg å utvikle og leggje til rette for berekraftige løysingar som medverkar til redusert energi- og ressursbruk. Husbanken skal vere ein synleg og kompetent pådrivar i arbeidet for ein berekraftig bustadsektor. Eit viktig grunnlag for satsinga frå Husbanken er Kommunal- og regionaldepartementets Miljøhandlingsplan der det er formulert mål for redusert energibruk i bustadmassen. Tilsvarande har Regionkontor Aust medverka til å lage ein strategi for arbeidet med betre tilkomst i nye og eksisterande bygg.

Nye regionkontor – lettare for kunden

Etablering av eit eige Regionkontor Arendal og nyskipinga av eit nytt Regionkontor Oslo er ei ytterlegare forbetring når det gjeld kundeservice frå regionkontora og nærleik til kundar og marknad. Ei effektiv eining i Arendal vil gjere avstanden til Husbanken mykje kortare for kundar og samarbeidspartnar i dei sørlege fylka. Det nye Regionkontor Oslo, som vil bli etablert i 2003, reflekterer også ei endå høgare prioritering av verksemda i pressområda.

Målstyring

Det blir lagt vekt på at den forenklinga av organisering, verkemiddel og regelverk som er vorten gjennomført dei siste åra, blir ført vidare. Det vil bli lagt særleg vekt på arbeidet med eit enklare regelverk, gjennom auka satsing på målstyring og resultatrapportering.

Bustadpolitikk og bustadforsyning

Innanfor bustadforsyninga vil hovudstyret sjå til at Husbanken held oppe eit godt finansieringstilbod til nybygging av små, berekraftige bustader i pressområda. Låneutmålinga vil i hovudsak bli differensiert på ein enkel måte og i favør av mindre einingar.

Hovudstyret har sendt ei brei høyringsfråsegn om NOU 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken, med vekt på at hovudlinjene i dagens bustadpolitikk blir vidareførte, og at Husbanken framleis skal vere ein sentral aktør i offentleg bustadpolitikk.

2 Nedgang i bustadbygginga

Etter tre år med markert oppsving i bustadbygginga vart igangsetjinga av nye bustader noko lågare i 2002. Denne utviklinga fekk vi trass i sterk inntektsvekst for hushalda og ein relativt god ordresituasjon for bustadbyggarane. På den andre sida verkar truleg den aukande arbeidsløysa og økonomisk usikre tider til å dempe bustadetterspurnad og byggjeaktivitet.

Husbankhus noko mindre

Gjennomsnittarealet for alle igangsette bustader viser (ifølgje byggjerealstatistikken til Statistisk sentralbyrå) ein etter måten stabil tendens samanlikna med 2001, trass i at arealet til bustadene med oppføringslån frå Husbanken har vorte ein del mindre. Det indikerer at dei store bustadene etter kvart i større grad blir lånefinansierte av private kredittinstitusjonar.

Prisveksten på bustader var litt lågare i 2002 enn året før. Utsiktene til lågare realrente vil likevel medverke til at bustadprisane vil halde seg oppe, trass i at ein reknar med svakare inntektsutvikling og auka arbeidsløysa. Prisane på brukte bustader steig likevel mindre det siste året enn for nye bustader, noko som isolert sett vil kunne medverke til å redusere bustadbygginga.

At bustadbygginga no går noko ned, er i tråd med ei meir langiktig utvikling på bustadmarknaden. Sidan det etter kvart blir noko lågare igangsetjing av omsorgsbustader og vi også får ein nedgang i den delen av befolkninga som er i etableringsfasen, vil behovet for ny bustadbygging bli redusert. Nye utrekningar

baserte på folke- og bustadteljinga i 2001 tyder på at underskotet av bustader er lågare enn ein tidlegare har rekna med. Regjeringa legg til grunn at igangsetjinga av nye bustader gradvis minskar ned mot 20 000 bustader i 2006.

Lågare igangsetjing

Det vart totalt sett i gang bygging av rundt 23 000 nye bustader i 2002. Dette er om lag 2 300 eller 9 prosent færre enn året før. Men samanlikna med nivået i 1990-åra ligg igangsetjinga av nye bustader framleis høgt. Nedgangen i bustadbygginga i 2002 var størst i Oslo og Akershus, der igangsetjinga gjekk ned med rundt 30 prosent samanlikna med året før. Den største auken vart registrert i Rogaland, der bustadbygginga har auka med 18 prosent.

I den seinare tida er det meldt om aukande problem knytte til sal av nye, ofte dyre, bustadprosjekt i dei store byane. Hovudstyret er derfor tilfreds med at Husbanken – trass i lågare prioritering av oppføringslån generelt – framleis følgjer opp politiske signal om auka satsing på mindre og relativt rimelege bustader i dei største byane og pressområda, slik at ein kan redusere regional ubalanse i bustadmarknaden.

Husbanken sin medverknad

Til saman godkjende Husbanken vel 10 300 ordinære bustader for oppføringslån og gav i tillegg oppstartingsstilskot til nær 4 700 nye omsorgsbustader i 2002. Mellom anna som følgje av ei tidsforskyving mellom tilsegn og tidspunktet for igangsetjing på opptil eitt år er den reelle igangsetjinga av omsorgsbustader rekna til drygt 2 700 einingar. Dermed har Husbanken til saman vore med på å finansiere rundt 13 000 nye bustader eller nesten 60 prosent av den totale igangsetjinga i 2002. For dei ordinære bustadene var husbankdelen drygt 50 prosent.

Streng prioritering av utlånsmidlane i Husbanken medverka etter hovudstyret si vurdering til at somme bustadprosjekt vart utsette, og dermed til at bustadbygginga gjekk ned. Det er sannsynleg at igangsetjinga av nye bustader i 2002 ville ha vore høgare dersom Husbanken hadde hatt ei større utlånsramme.

3 Stram prioritering av utlånsramma

Rammene Husbanken har for lån og tilskot, vart nytta fullt ut i 2002. Lån til barnehagar fekk eit oppsving ut frå søknadsinngangen. Denne ordninga ønskjer Kommunal- og regionaldepartementet å prioritere. Også den store interessa for etableringslån frå kommunane har halde fram. Lån til førstegongsetablerarar skulle også i 2002 prioriterast høgt.

Etter ein monaleg auke dei to føregåande åra vart utlånsramma til Husbanken halden uendra på 2001-nivået. For å sikre at prioriterte grupper fekk lån vedtok hovudstyret ved halvårsskiftet å innføre strenge prioriteringsreglar for bruk av utlånsrammen. Dette var med på å dempe etterspurnaden etter lån.

Det vart i 2002 søkt om oppføringslån til vel 14 000 bustader. Av desse bustadene stod private utbyggjarar bak om lag halvparten. Ei vridning i samansetjinga av dei som søker, kjem òg til uttrykk ved at talet på prosjekt er vorte lågare. Det er redusert med nær-

mare 30 prosent, men prosjekta er gjennomgåande større. Einskildpersonar utgjør no berre drygt 10 prosent av søkerane.

Det siste året med kjøpslån vart etterspurnaden redusert med vel 20 prosent samanlikna med toppåret 2001. Hovudstyret har på den andre sida merka seg den store kommunale interessa for startlån – som erstattar kjøpslån og etableringslån frå 2003. Opptaket av etableringslån i 2002 var i underkant av 2,7 mrd. kroner, medan kommunane til samanlikning hadde søkt om startlån for 3,2 mrd. kroner allereie ved inngangen til 2003. Det ser ut til at kommunane har teke godt imot den nye ordninga, og det lovar bra for den bustadpolitiske innsatsen i 2003.

Dei strenge prioriteringsreglane for bruk av utlånsramma førte mellom anna til at etterspurnaden etter lån til utbetring av bustad rekna i kroner vart redusert med 25 prosent. Det vart berre gitt utbetningslån til prioriterte grupper i andre halvår 2002.

Låneutmålinga endra

Hovudstyret vedtok mot slutten av året ei til dels ganske stor endring i opplegget for utmåling av oppføringslån i 2003. For å få ein betre balanse mellom etterspurnad og låneramme blir låneutmålinga gjord mindre attraktiv – særleg for dei største bustadene. Dette vil både redusere gjennomsnittslånet og føre til ei avskaling i søknadsinngangen. Det er samtidig ønskjeleg at små, rimelege bustader med gode kvalitetar framleis skal få ei gunstig finansiering.

Men ei slik omlegging må etter styret si vurdering ikkje få som konsekvens at vanlege familiebusstader ute i distrikta blir stengde ute frå husbankfinansiering. Det er derfor vedteke at Husbanken skal innføre eit nytt lånetillegg for visse distrikt der privatbankane tradisjonelt har vore tilbakehaldne med finansiering.

Sjølv om den nye låneutmålinga vil innebere at husbankfinansieringa blir redusert reint kvantitativt, er hovudstyret oppteke av ikkje samtidig å svekkje dei gode kvalitative sidene ved husbank-finansierte bustader. Lånetillegget for livsløpsstandard er derfor auka.

Bustadpolitikken

I høringsfråseigna til NOU 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken frå det regjeringsoppnemnde bustadutvalet held Husbanken fram at oppføringslånet er eit like viktig element i bustadforsyninga som tidlegare, men av andre årsaker. I etterkrigstida var søkjelyset retta mot å byggje opp landet. No er det tiltak for å tilfredsstille det auka behovet for bustadtilbod til vanskelegstilte som er mest påkravd for å redusere presset i sentrale område der bustadretterspurnaden er høg. Dessutan ser hovudstyret det som viktig å halde fast på målet om å påverke nybygginga i form av gode bustad- og miljøkvalitetar.

STUL

Utbyggingsavtaler

Eit spesielt verkemiddel som har fått auka merksemd dei siste åra, er bruken av utbyggingsavtaler. Ein utbyggingsavtale er ein avtale mellom eigar/utbyggjar og kommunen om privat utbygging innanfor ein vedteken reguleringsplan. Etter hovudstyret si oppfatning er det positivt at det er sett i gang utgreiingsarbeid for å avklare heimelstilhøve og fordelings- og effektivitetskonsekvensar av utbyggingsavtaler. Husbanken ønskjer generelt å vere aktiv i planprosessar i samarbeid med kommunane. Dette gjeld òg i samband med arealplanlegging og større utbyggingsprosjekt.

Nytt startlån

Å få kommunane til å bruke meir etableringslån har vore eit sentralt bustadpolitisk satsingsområde dei siste åra. Førabels tal indikerer at om lag 10 000 husstandar fekk lån i 2002. At to av tre som fekk etableringslån, er personar under 35 år, tyder på at dette verkemiddelet er treffsikkert. Det er tilfredsstillande at kommunane i så stor grad følgjer opp denne satsinga gjennom opptak av etterfølgjaren startlån. Nærmare 60 kommunar som ikkje nytta seg av ordninga med etableringslån i 2002, har sendt inn søknad om startlånmidlar.

Bustadtilskot bør aukast

Ein må likevel vedgå at ungdom og vanskelegstilte i dei største byane og andre pressområde framleis har store problem med å kome inn på bustadmarknaden. I Oslo er så godt som full stopp i bygginga av utleigebustader for ungdom. Hovudstyret er tilfreds med at kommunane viser auka interesse for kjøp og bygging av kommunale utleigebustader. Som følgje av dette, går no tilskotsmidlane i hovudsak til bustader for flyktingar, vanskelegstilte og bustadlause. Som følgje av totalt større etterspurnad frå høgt prioriterte grupper meinte styret i innspelet sitt til statsbudsjettet for 2003 at løyvinga til bustadtilskot burde aukast med 300 mill. kroner. Tilsegnsramma for 2003 vart auka med 13 mill. kroner.

Det er ikkje nødvendigvis eit mål å ha ein monaleg større utleigesektor med tanke på vanskelegstilte grupper på bustadmarknaden. At vi har ein relativt liten utleigesektor, har til dels historiske årsaker og er ein del av den norske tradisjonen. Somme grupper er likevel etter styret si oppfatning best tente med ein leigebustad, eventuelt for ein avgrensa tidsperiode.

I lys av målet til regjeringa om mellom anna å få slutt på fattigdom, vart det i 2002 gitt fleire bustadtilskot til utleigebustader for flyktingar og bustadlause. Talet på utleigebustader til flyktingar er nær fordobla. Til dette tiltaket vart det løyvd 75 mill. kroner ekstra utover 2002. Så langt har Husbanken gitt tilskot til drygt 100 utleigebustader for bustadlause. Bustadløyvingar for denne gruppa føreset ei finansiering der bustadtilskot utgjer ein stor prosentdel. Gjennomsnittleg tilskotsbeløp i 2002 for bustadlause var då også klart høgast – over 400 000 kroner pr. bustad.

"Prosjekt bustadlause"

I byane som er med i "Prosjekt bustadlause", går det føre seg intensivt forsøksverksemd med etablering av bustadtiltak og tenestetilbod. Organisasjonar som Kirkens Bymisjon, Frelsesarmeen og Kirkens Sosialtjeneste utvidar òg engasjementet sitt overfor bustadlause i form av varige bustadløyvingar med

tilknytte oppfølgingstenester. Hovudstyret er tilfreds med at banken i 2002 valde å la temaet bustader og tenestetilbod for bustadlause vere ramma for årets fagdag, der over 280 personar frå kommunar, statlege instansar og organisasjonar var til stades. Etter at prosjektet er avslutta i 2004, vil arbeidet retta mot bustadlause etter planen bli ein integrert del av bustadpolitikken og verksemda til Husbanken. Dette vil vere eit stort framsteg for ei gruppe som tidlegare fall utanom det verkemiddelsystemet som den statlege bustadpolitikken femnde om.

Eldreplanen er fullført

For andre året på rad er det behandla ei rekordstor mengd søknader om tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar. Det vart gjeve oppstartingstilskot til over 11 600 bueningar, som er godt over målalet.

Bustøtte: Meir til lys og varme

Hovudstyret har peikt på bustøtteordninga som både effektiv og treffsikker. Det vart siste året gjennomført forbetringar i bustøtteordninga. For mottakarar av bustøtte i storbyane Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim vart buutgiftstaket heva til 60 000 kroner i året som maksimalt godkjende buutgifter. Sjablonen for lys og varme, som har relativt mykje å seie når ein reknar ut bustøtte til gruppa eldre, uførepensjonistar og attlevandepensjonistar, vart i 2002 heva med 17 prosent. Hovudstyret er tilfreds med at regjeringa for 2003 har følgd opp med ein ytterlegare auke av sjablonen på bakgrunn av høgare strømprisar. Alderspensjonistane var den gruppa som i 2002 hadde den høgaste veksten i buutgiftene, men som samtidig har hatt den lågaste inntektsauken. Både låge inntekter og høge buutgifter resulterer i auka bustøtte.

Styret vil peike på at inntektsgrensene generelt er låge. Det er derfor ønskjeleg å heve desse både for eldre og barnefamiljar.

4 Rekordstor låneportefølje, men framleis små tap

Det er eit hovudmål for Husbanken å medverke til butryggeleik. Det tyder mellom anna å leggje til rette for at folk kan bli buande i bustaden sin. Gjennom økonomisk rådgiving på eit så tidleg tidspunkt i misleghaldsfasen som mogleg og god oppfølging av kundar som har betalingsvanskar, freistar ein å halde talet på tvangssal på eit lågt nivå. Bustøtte er òg eit viktig verkemiddel i så måte.

Det er samtidig eit mål for Husbanken å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Ein må likevel rekne med at tapa aukar noko som følgje av at ein aukande del av låna er knytt til vanskelegstilte grupper.

Misleghaldet lågt og stabilt

Ved utgangen av 2002 hadde Husbanken snautt 2 850 misleghaldne lån, dvs. låneengasjement med uteståande terminar på meir enn 3 månader. Dei misleghaldne låna utgjorde 1,7 mrd. kroner eller 1,66 prosent av samla utlån frå Husbanken, som er ein litt lågare prosentdel enn ved utgangen av 2001.

Det har førebels heller ikkje vore dei store endringane på inkassosida. Talet på krav om tvangssal og talet på gjennomførte tvangssal steig med 3–4 prosent samanlikna med i 2001.

Små tap

Risikofondet til Husbanken vart netto belasta med vel 6 mill. kroner i 2002. Det er om lag det same beløpet som i dei to åra før. Banken tapte snaut 12 mill. kroner på låna, men hadde eit overskot på 5 mill. kroner på drift og sal av bustader. Ved utløpet av året stod det i underkant av 146 mill. kroner inne på tapsfondet.

Også i 2002 vart tapa på lån til ikkje-personlege låntakarar, dvs. stiftingar o.l., relativt små. Dette tapet utgjorde 1,9 mill. kroner. Oppfølging av tapsutsette engasjement har i stor grad vore knytt til dei spesielle utleigelåna til stiftingar som vart gitt i perioden frå 1987 og fram til 1993. Resten av tapet på 10 mill. kroner er knytt til personlege låntakarar.

Husbanken har engasjert seg aktivt i dei fleste av desse bustadstiftingane. Dette engasjementet har medverka til å redusere tapspotensialet vesentleg for desse utleigeprosjekta.

Netto tap er mellom anna avhengige av omfanget av tilbakeføringar på tidlegare tapsførte engasjement. Ein måte å redusere tap er derfor ei meir effektiv innkrevjing av restkrav. Hovudstyret har slutta seg til eit framlegg om at Husbanken som ei prøveordning, overlet restkrav der ein ikkje oppnår betalingavtale, til eksterne innkrevjing. I samband med dette arbeider Husbanken med sikte på ein avtale med Statens Innkrevjingsentral. Styret ønskjer ei evaluering av denne ordninga når prøveperioden på eitt år er over.

Auka tapsrisiko – betre tapsestimat

Ei endra samansetjing av utlånsporteføljen tilseier ein viss auke i dei samla tapa dei neste to åra. Fleire låntakarar med behovsprøvde lån gjer det sannsynleg at tapa vil auke. Misleghald og bokførte tap på personar i 2002 var vesentleg større for dei behovsprøvde kjøpslåna enn for oppføringslåna. I forhold til den respektive utlånsmassen var misleghaldet nær tre og tapet nær fire gonger større for kjøpslåna enn for oppføringslåna. Relativt låge inntekter saman med høg låneutmåling og låg panteverdi gjer at banken har budsjettert med aukande tap på kjøpslåna i åra som kjem.

Det er meldt om betalingsvanskar i nokre stiftingar, og banken må arbeide aktivt for å sikre utsette engasjement. Ein konkret gjennomgang av stiftingane syner at totale forventede tap i 2003 og 2004 kan bli i storleiken 25–30 mill. kroner. Ein rekner med størst tap på prosjekt på Vestlandet, i Midt-Noreg og i fylka Nordland og Troms.

Staten ved Husbanken har òg forplikta seg til å dekkje større tap på startlån enn tilfellet har vore med etableringslåna. Auke i arbeidsløysa kan òg medverke til større tap. Banken har budsjettert tapa til 30–35 mill. kroner per år dei nærmaste to åra.

Etter ønske frå hovudstyret har banken gått vidare med arbeidet med å lage eit tapsestimat, gjennom å gjere ein risikoanalyse av utlånsporteføljen. Det er aktuelt å utvikle ein metode basert på enkle kriterium for når tapa kan kome.

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 vil sikre butryggleik for kundane i Husbanken, og dermed vere eit viktig bidrag til bustadpolitisk måloppnåing.

Utbetalingane har dei siste åra vore monaleg større enn innbetalingane på lån. Dette har ført til at låneporteføljen har auka og no er oppe i over 102 mrd. kroner, det høgaste nivået nokosinne.

5 Husbanken satsar på kommunane

Den utøvande offentlege bustadpolitikken skjer i aukande grad frå kommunane si side. Det er kommunane som har dei beste føresetnadene for å kjenne den lokale bustadmarknaden og til omfanget og typen av bustadsosiale problem. Det er samtidig kommunane som gjennom ein god utbyggingspolitikk kan leggje tilhøva til rette for ein vel fungerande bustadmarknad og gjennom dei bustadsosiale verkemidla sine medverke til at vanskelegstilte på bustadmarknaden får eit tilfredsstillande butilbod.

Ei undersøking har vist at det er ønskeleg med ein meir målretta og samordna bustadpolitikk. Det er lita samordning av utbyggingspolitikken og den bustadsosiale innsatsen, og det bustadpolitiske arbeidet til kommunen kan i mange tilfelle vere meir innretta på å løyse akutte problem etter kvart som dei kjem til, enn på ein langsiktig, målretta og førebyggjande innsats for å løyse problema.

Service- og kompetansesenter

Husbanken tek mål av seg til å vere ein tilretteleggjar og rettleiar for kommunane i bustadpolitikken. Kommunane skal kunne få den hjelpa dei treng ut frå sine egne føresetnader. Dette er ei krevjande oppgåve fordi Kommune-Noreg er særskilt ueinsarta både når det gjeld problemtypar og føresetnader for å løyse dei. Husbanken med sitt godt utbygde regionapparat har eit godt utgangspunkt for å kunne ta omsyn til regional uliksskap. Gjennom årelang kontakt med kommunane har regionkontora til Husbanken etter kvart opparbeidd seg ganske stor kunnskap om kommunane innanfor kvar einskild region. Dette er likevel ein kunnskap som stadig må oppdaterast og utdjupast, ikkje minst når det gjeld effekten av den kommunale bustadpolitikken.

Ei hovudoppgåve for Husbanken er å formidle bustadkompetansen sin til kommunane. Eit viktig ledd i dette arbeidet har vore å utvikle høvelege verktøy for å gjennomføre bustadpolitikken. Dette byggjer vidare på røynslene frå dei bustadsosiale handlingsplanane, der Husbanken sitt ansvar har vore å stimulere, rettleie og tilrettelegge for det bustadsosiale planarbeidet som kommunane sjølve har drive. Dette arbeidet blir no ført vidare ved å utvikle, samordne og systematisere materiell som vert distribuert gjennom internett. Det er etablert ein felles portal og materialet frå Husbanken vil bestå av rettleiing, døme, malar, tips til prosessar og utdjupande litteratur. Det blir lagt vekt på å formidle røynslar frå kommunane sjølve. Hovudstyret ser dette arbeidet som ein svært viktig del av Husbanken si satsing på å bli eit service- og kompetansesenter for kommunane.



Startlån i kommunane

Startlån kjem frå 2003 i staden for dei tidlegare låneordningane kjøpslån og etableringslån. Kjøpslån vart tidlegare forvalta av Husbanken, medan etableringslån vart gitt frå kommunane. Målgruppa for startlån er husstandar med bustadetableringsproblem, ikkje minst dei unge som skal skaffe seg sin første heim. Med startlånfinansiering frå kommunen skal denne gruppa kunne få høve til å etablere seg og bli buande i nøkterne og gode bustader.

Etter styret si oppfatning vil startlånet vere eit velegna verkemiddel for kommunane i det bustadsosiale arbeidet deira. Det er eit fleksibelt verkemiddel som kan brukast til heil- eller delfinansiering av nye og brukte bustader, til utbetring og til refinansiering. For dei særleg vanskelegstilte kan kommunen kombinere bruk av bustadtilskot med startlån for å medverke til at utgiftene står i forhold til den økonomiske evna husstanden har.

Startlån er eit bustadpolitisk verkemiddel som vil auke handlingsrommet og også motivasjonen for å planleggje bustadpolitikken til kommunane. For dei kommunane som har utarbeidd eller er i ferd med å utarbeide ein bustadsosial handlingsplan, vil bruken av startlån kunne vere ein del av ei langsiktig satsing på å løyse dei bustadsosiale problema i kommunen.

Husbanken har lagt ned eit stort arbeid i samband med innføringa av startlån. Det er utarbeidd mal for og døme på kommunale retningslinjer, søknadsskjema og samarbeidsavtale med lokal bank. Husbanken har òg utarbeidd web-løysingar som gjer det mogleg med elektronisk rapportering av forbruk av startlån, og som gjer at kundane kan sende inn søknaden elektronisk. Dessutan er det utvikla eit enkelt saksbehandlingssystem for kommunane.

Arbeidet med innføringa av startlån er eit godt døme på korleis Husbanken arbeider overfor kommunane. Husbanken skal medverke til at dette lånet blir eit effektivt verkemiddel for kommunane; eit verkemiddel som òg kan utnyttast i det strategiske bustadpolitiske arbeidet i kommunane. Husbanken bør etter det styret meiner, følgje opp forvaltninga i kommunane med ei open linje for kommunar som måtte ha behov for rådgiving. Behovet for ei einenskapleg, nasjonal rapportering når det gjeld bruken av startlån vert understrekt. Eit rapporteringssystem som er enkelt for kommunane å handtere, og som inneheld den viktigaste informasjonen for å dokumentere korleis kommunane bruker ordninga, er svært viktig i så måte.

6 Husbanken nær kundane – regionalisering

Husbanken etablerte eit regionalt apparat i 1946, same året som banken vart etablert. Det vart skipa regionkontor i Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest. Av forarbeida til skipinga av Husbanken går det fram at ein la spesielt vekt på å få kontoret i Finnmark i drift så snøgt som mogleg av omsyn til atterreisingsarbeidet, men elles var det viktig at Husbanken fekk kontor i dei ulike landsdelane "slik at distriktenes lånebehov kan dekkes raskt og på beste måte".

Styrkt kundeorientering

Det har heile tida vore eit mål for Husbanken å møte kundane lokalt. Eit desentralisert apparat medverkar til at kundane får lettare kontakt med Husbanken, og Husbanken opparbeider seg den nødvendige lokale kompetansen for å kunne hjelpe kvar ein-skild søkjar på best mogleg måte. Samtidig er ein desentralisert Husbank ein garanti for at endra behov som kundane måtte ha, og som ikkje kan løysast gjennom eksisterande verkemiddel, blir formidla til dei rette styresmaktene. Opninga av eit eige regionkontor i Arendal som skal dekkje begge Agder-fylka og Telemark, er eit ledd i ei satsing for ytterlegare å gjere Husbanken meir kundeorientert. Desse fylka fekk tidlegare tenesteyting frå Oslo. Resten av Regionkontor Sør og Regionkontor Aust blir samla til Regionkontor Oslo frå 1. juni 2003. Overføring av Sunnmøre frå Regionkontor Bergen til Regionkontor Trondheim er òg eit steg i same retning. Det er viktig at alle fylka blir ivaretekne på ein god måte.

Regionkontora til Husbanken er òg den viktigaste ressursen til banken i det aukande samarbeidet med kommunane. Det er i første rekkje gjennom kontakten med regionkontora at kommunane skal få den nødvendige service, støtte og kompetanse for å kunne utarbeide og setje i verk ein god kommunal bustadpolitikk.

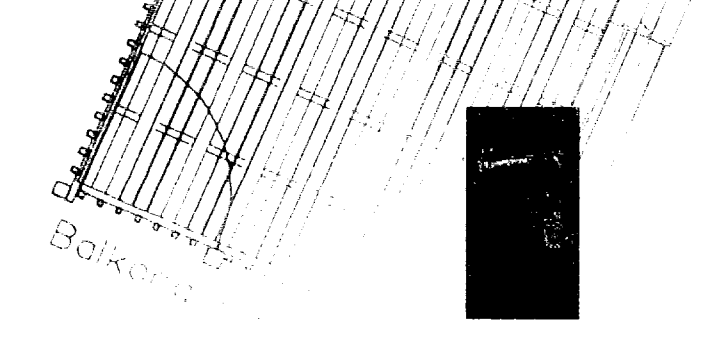
Regionkontora overtek bustøtta

Ei regionalisering av bustøtta er gjennomført i løpet av 2002. Det inneber at kvart regionkontor får ansvaret innanfor sitt geografiske område. Regionaliseringa av bustøtta vil føre til ei styrking av dette heilt sentrale verkemiddelet. Auka kompetanse hos saksbehandlarane ved regionkontora vil betre samordninga med dei andre låne- og tilskotsordningane Husbanken forvaltar, og korte ned på saksbehandlingstida for klagesaker. Servicen overfor kommunane vil bli betre, m.a. gjennom ei styrking når det gjeld rettleiing og opplæring av kommunane.

Etter styret si oppfatning er ei regionalisering av bustøtta eit viktig steg for å sikre ein mest mogleg fullstendig bustadverkemiddelportefølje på regionkontornivå. Regionkontora har på grunnlag av lokalkunnskapen sin og nettverka sine dei beste føresetnadene for ei heilskapleg forvaltning av dei bustadpolitiske verkemidla, og dermed får ein òg auka effekt av innsatsen frå Husbanken.

Regionkontora får fleire oppgåver

Regionkontora har ein monaleg kompetanse innanfor bustadsektoren. Denne kompetansen er opparbeidd over lang tid gjennom kontakt med lånsøklarar, utbyggjarar og kommunar. Denne nærleiken til bustadmarknaden, til dei ulike målgruppene for Husbanken, gir eit unikt utgangspunkt for òg å drive utviklingsarbeid på vegner av heile Husbanken. Det har derfor vore eit ønske å knyte ansvaret for Husbanken si forvaltning av lån og tilskot nærmare saman med kunnskapsutvikling på ulike fagområde innanfor bustadsektoren. Dette er gjort gjennom å gi



regionkontora auka rammer frå utviklingsmidlane Husbanken rår over, men òg ved å gi regionkontora ansvaret for nasjonale fagområde. Kriterium for ei slik utveljing har mellom anna vore kompetanseprofil, motivasjon og nærleik til relevante kunnskapsmiljø.

Eit nasjonalt fagansvar inneber eit ansvar på vegner av heile Husbanken for utviklinga av dette fagområdet; det vere seg strategiutvikling, kunnskapsutvikling og kunnskapsformidling og å lage gode rutinar for at regionkontora forvaltar området sitt på ein best mogleg måte. Eit døme på eit slikt regionalisert fagområde er miljø og berekraft. Regionkontoret i Trondheim har fått det nasjonale fagansvaret for dette feltet, mellom anna av di det er nær viktige kunnskapsprodusentar innanfor miljø og energi. ENOVA, SINTEF, NBI og NTNU utgjør saman med Husbanken eit fagleg miljø der kunnskapen og merksemda kring miljø- og energispørsmål er sterk og målretta, og der interessa for å utvikle fagfeltet er sterk. Andre område som er regionaliserte, er ansvaret for bustadsosiale handlingsplanar (region Bodø) og for verke- midla oppførings- og utbetingslån (region Bergen).

Etter styret si oppfatning er dette ei spennande og lovnadsrik utvikling, men det stiller òg store krav til styring og koordinering. Det er viktig å sikre at informasjon og kunnskap flyt godt på tvers i systemet, slik at heile Husbanken får ei positiv utvikling og ikkje berre det einskilde regionkontoret. Det må òg etablerast gode rutinar for samhandlinga mellom dei ulike regionkontora med nasjonalt fagansvar og hovudkontoret. Ein viktig føresetnad i så måte er å ha eit godt system for resultatrapportering.

7 Husbanken fremjar gode miljøløysingar

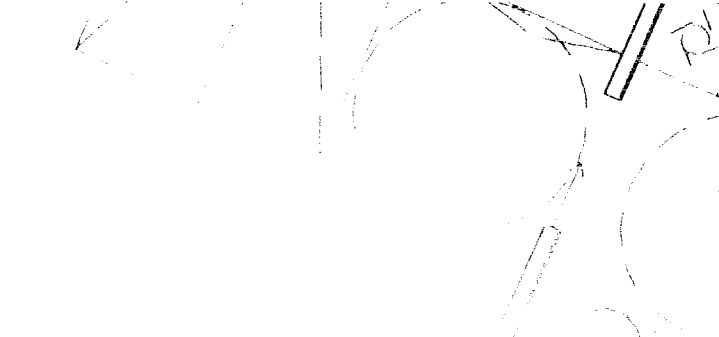
Bustad- og bygningssektoren er – fordi han er så stor – heilt sentral i ei nasjonal satsing for ei berekraftig utvikling. Husbanken ønskjer å medverke til at sektoren som heilskap kan tilby miljø- og kostnadseffektive løysingar både i nye og eksisterande bustader og buområde. Utvikling og formidling av gode løysingar med stor overføringsverdi er ein viktig del av denne satsinga.

Husbanken har ei viktig oppgåve i å medverke til å oppfylle miljøpolitiske målsetjingar, slik dei mellom anna er skisserte i miljøhandlingsplanen frå Kommunal- og regionaldepartementet. Hovudansvaret for Husbanken sitt arbeid med energi og miljø er lagt til regionkontoret i Trondheim.

Miljøomsyn integrert i verksemda

Husbanken har integrert miljøomsyn i verkemiddelapparatet sitt. Det dreiar seg om lån og tilskot til bustader og buområde og økonomisk støtte til utviklingsprosjekt og formidling/spreiing av informasjon. Lån til nye bustader skal medverke til nøktern ressursbruk og ein standard som gjer bustadene brukbare over tid. Tilskot skal medvirke til å forbetre eksisterande bygningar i byar og tettstader i eit miljøvenleg og berekraftig perspektiv. Opprusting av utareal i nedslitne bustadområde er òg ei viktig satsing.

Kunnskapsformidling knytt til økonomiske verkemiddel er ein effektiv strategi for å utvikle ein miljøvenleg bustadsektor. Ei eiga tilskotsordning skal stimulere både til å utvikle ny kunnskap i



bustadsektoren og til å formidle resultatene. Ein stor del av tilskotsposten er brukt til ulike utviklings- og formidlingsprosjekt i miljøsektoren.

Husbanken påverkar i førekant

Røynsla frå tidlegare var at Husbanken ofte kom seint inn i ulike plan- og prosjektprossessar og derfor fekk små sjansar til å stimulere til miljøkvalitetar. Dei siste åra er det prioritert at ein skal vere tidleg på banen i samband med større bustadutviklingsplanar. Ei ny tilskotsordning, områdetilskot, har som formål å stimulere kommunar og andre aktørar til eit sterkare søkjelys på kvalitetar som er bustadpolitisk prioriterte, m.a. miljøkvalitetar. Gjennom samarbeid og medverknad i dei tidlege fasane av planleggingsprosessen når sjansen til påverknad i dei tidlege fasane av planleggingsprosessen grad kunne kome i dialog med kommunar og andre aktørar og slik ta vare på miljø-perspektivet i planlegging og gjennomføring av tiltak, både når det gjeld bustadutforming, byggjeskikk og områdeutvikling.

Slik hovudstyret ser det, har Husbanken fleire verkemiddel som er godt eigna for å få til ei effektiv miljøsatsing. Ein aktiv bruk av økonomiske verkemiddel saman med informasjon, kompetanseutvikling og nettverksbygging vil etter styret si oppfatning gi god effekt i Husbanken si satsing på miljø. Styret har også store voner til innsatsen ved regionkontoret i Trondheim for å utvikle ein samla strategi for miljøsatsinga og sørje for at denne strategien blir implementert i heile Husbanken.

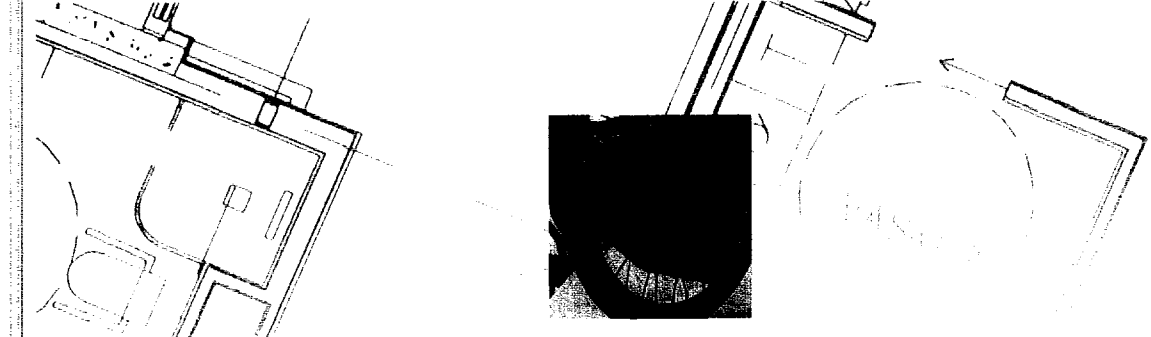
8 Strategiutvikling, styring og rapportering

Husbanken har i 2002 utforma ein strategi for forskning og utgreiing. Målet har vore å målrette forskings- og utgreiingsinnsatsen betre, få til ei betre intern prioritering av ressursinnsatsen innanfor kunnskapsoppbygging og medverke til at resultatene frå forskning og utgreiing faktisk blir brukte for å etablere eit betre avgjerdsgrunnlag for teiinga, til å heve kunnskapsnivået i organisasjonen og til å forsyne bustadsektoren med kunnskap om marknaden og om gode bustad- og bumiljøløysingar.

Innhenting av kunnskap, systematisering og analyse er heilt avgjerande for at Husbanken skal kunne oppfylle dei overordna måla sine. Auka kunnskap, i form av både eigeninitierte kunnskapsprosjekt og innsamling av kunnskap som finst i marknaden, er nødvendig for at Husbanken skal få mest mogleg ut av knappe midlar og heile tida kunne tilpasse verksemda si når dei ytre rammevilkåra blir endra. Ein strategi for forskning og utgreiing er derfor etter styret si oppfatning eit godt grunnlag for satsinga på auka kunnskap. Styret vil særleg peike på nytta av ein slik strategi når det gjeld samhandling med viktige kunnskapsprodusentar, til dømes forskingsinstitusjonar. Husbanken bør ta mål av seg til å bli ein hovudpådrivar for å auke kunnskapsbasen innanfor bustadsektoren.

Mål og resultatstyring

Husbanken nyttar i dag målstyring på fleire område. Det blir til dømes praktisert ein stor grad av fleksibilitet i høve til regelverket. Rådgivingsrolla overfor kommunane har fått ein stadig meir framskoten plass, noko som i liten grad lét seg praktisere ut frå eit omfattande regelverk. Husbanken har òg lagt ned eit omfattande arbeid i å finne gode resultatindikatorar for mellom



anna rapporteringa til statsbudsjettet. Men det er òg klart at Husbanken ikkje har utnytta heile det potensialet som ein målstyrt organisasjon vil kunne utvikle. Utfordringa framover no er særleg knytt til at regionkontora har fått auka ansvar og avgjerdsrett og utvida rammer.

Mål- og resultatstyring føreset regionalt handlingsrom. Dersom mål og føringar blir for styrande, vil regionkontora miste handlingsrommet til sjølve å kunne utvikle løysingar tilpassa lokale forhold. Tilsvarande vil eksisterande reglar som hindrar utvikling av løysingar tilpassa lokale forhold, gjere det vanskeleg å drive reell mål- og resultatstyring.

Hovudformålet med ei god resultatrapportering er å synleggjere resultat, diskutere dei og ta lærdom av dei. Dette er det etter styret si oppfatning særleg viktig å få til ved at regionkontora får auka ansvar og avgjerdsrett. Men ei god målstyring for regionkontora må følgjast opp med tilsvarande tiltak for hovudkontoret og banken som heilskap. Ei god og resultatorientert rapportering til overordna nivå, departementet og Stortinget, er avgjerande for at politiske vedtak som gjeld verksemda til Husbanken og utviklingsretninga framover, skal vere godt funderte. Husbanken har tradisjon for å gi gode faglege innspel når det gjeld innretning og nivå på dei bustadpolitiske verkemidla, og når det gjeld Husbanken si rolle. Ein viktig del av dette er ein god dokumentasjon av oppnådde resultat.

9 Ein Open og serviceinnstilt Husbank

"Open Husbank" er eit program for å utvikle ein enklare, meir tilgjengeleg Husbank og ein Husbank som skal vere eit kompetansesenter på bustadområdet. Dette skal gi betre service for kundane, betre ressursbruk i Husbanken og styrkje samarbeidet med kommunane og byggebransjen.

Viktige element i dette programmet er:

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

Open Husbank-programmet har ein svært viktig teknologisk del, men styret vil understreke at dette konseptet òg gir eit stikkord for korleis Husbanken ønskjer å framstå overfor brukarane i alle samanhengar. Husbanken skal ha ei holdning overfor omverda som er prega av openheit, av å ta brukarane på alvor. Dermed har dette prosjektet klare føringar for korleis bedriftskulturen i Husbanken bør utviklast.

Nettbank

I 2002 vart nettbanken introdusert som ein del av programmet. Personkundar som har lån i Husbanken, kan no få informasjon om kundeforholdet sitt uavhengig av opningstidene i banken. I nettbanken kan kunden hente ut detaljerte opplysningar om låneforholdet sitt som lånevilkår, saldo, betalingsplan, oversikt over mottekne innbetalingar og anna. Nettbanken var i eit halvt år berre tilgjengeleg for spesielt inviterte kundar, som gjennom ei brukarundersøking gav nyttige innspel til forbetringar. Nettbanken vart gjord allment tilgjengeleg i november.

Kommunikasjon og kunnskapsdeling

Arbeidet med informasjonsbanken har i 2002 konsentrert seg om ein viktig intern føresetnad, nemleg å etablere eit heilt nytt intranett, *Husnettet*. Målet er at dette skal bli den viktigaste interne skriftlege kommunikasjonskanalen i banken. Husnettet skal gjere det enklare for alle medarbeidarar å finne fram til og ha oversikt over alle viktige nyheiter og annan informasjon av strategisk, fagleg, administrativ og sosial art. Visjonen for dette er: "Til nytte og glede for alle".

Gjennom det nye intranettet skal det leggjast til rette for ein meir effektiv informasjonsflyt og tovegs kommunikasjon, m.a. mellom leiting og tilsette. Husnettet skal vere ein kunnskapsbank som skal gi lett tilgang til kunnskap som er relevant for å løyse dei ulike oppgåvene Husbanken står overfor. Ei effektiv kunnskaps- og informasjonsformidling er etter styret si meining heilt avgjerande for at ein kompetansebasert organisasjon som Husbanken skal kunne utvikle seg og meistre stadig nye utfordringar. Eit slikt intranett må òg utviklast til å bli ein god reiskap for kunnskapsdeling. Dette er særleg viktig i ein Husbank som blir stadig meir regionalisert.

I 2002 er det òg arbeid for å vidareutvikle det noverande intranettet, husbanken.no. Hovudmålet er å auke informasjonsverdien og gjere det meir brukarvenleg for viktige målgrupper, til dømes kommunane.

Ekstranett mot kommunane

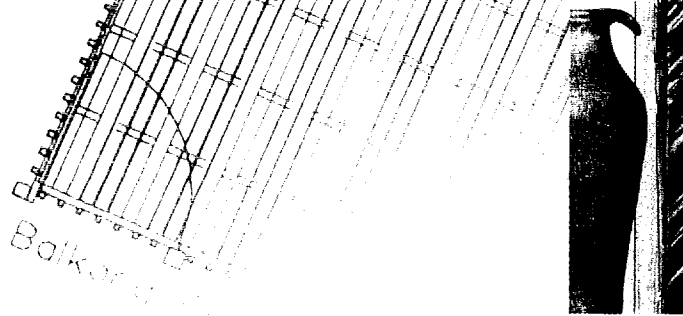
I 2002 vart det sett i gang eit prosjekt for eit ekstranett mot kommunane. Det er regionkontoret i Trondheim som leier prosjektet.

Serviceerklæringar og driftsmål i stor grad oppfylte

I 2001 introduserte Husbanken serviceerklæringar. Her vart det sett klare mål for kva ein kunde kan rekne med av saksbehandlingstid frå Husbanken si side i samband med søknadsbehandling av lån og tilskot, utbetalingar o.l. I tillegg opererer Husbanken med eigne driftsmål for saksbehandlingstid når det gjeld låneforvaltning (m.a. økonomisk rådgiving, krav om tvangsfullføring og restkrav), bustøtteforvaltning, rekneskap og gjeldsforsikring. Serviceerklæringar og driftsmål skal gi kundane til Husbanken garanti for at dei kan rekne med god service. Samtidig vil Husbanken gjennom oppfølginga av måla få eit godt grunnlag for å setje inn ressursar der det blir flaskehalsar. Måla er òg ein spore til kontinuerleg innsats for å forbetre servicenivået endå meir.

Ei oversikt over kor mange saker som vart behandla innanfor fristane i serviceerklæringa, viser at det har vore ei negativ utvikling for oppføringslån og utbetingslån. Årsaka til dette er for ein stor del at rammene vart for knappe i fjor, slik at det vart ei opphoping av saker. For kjøpslån var det god måloppfylting. Hammerfestkontoret skil seg ut med høg måloppnåing for alle dei tre låneordningane.





Når låna blir utbetalte, blir kvar einskild mottakar beden om å svare på nokre spørsmål som går på om dei er nøgde med servicen i Husbanken. Husbanken får høg skåre på alle spørsmål så nær som på kor nøgd ein er med behandlingstida. Men dette gjeld ikkje for dei tre nordlegaste regionkontora, som har høg skåre på dette spørsmålet òg.

Husbanken opererer som nemnt òg med driftsmål for forvaltning av bustøtte, låneforvaltning og rekneskapsrutinar. Når det gjeld bustøtta, vart driftsmåla oppfylte, men ved årsskiftet 2002/2003 var ein ikkje å jour med klagesaker og manuelle saker. For dei andre driftsmåla har det vore god måloppnåing.

Hovudstyret ser serviceerklæringar og driftsmål som viktige for at Husbanken heile tida skal halde ein høg servicegrad og ei god brukarorientering. Systemet med stadige brukarundersøkingar av kor nøgd den einskilde kunden er med svartider o.l. frå Husbanken, gir òg eit godt grunnlag for å kunne tilby kundane best mogleg service.

Likestilling

Prosentdelen kvinner i leiarstillingar i Husbanken er 51, ein auke på 13 prosentpoeng samanlikna med året før. På direktørnivå er det 38 prosent kvinner. Til samanlikning kan vi nemne at staten har som mål å få 30 prosent kvinner i statlege leiarstillingar innan utgangen av 2002. Ifølgje "Likestillingsbarometeret" var det 28 prosent kvinnelege leiarar i statlege verksemder i 2002.

Hovudstyret er svært godt nøgd med at Husbanken har oppnådd ein god balanse mellom kjønna i leiarteamet. Etter hovudstyret si oppfatning vil det styrkje den samla kvaliteten på leiinga og vise veg for ei generelt betre karriereutvikling for kvinner. Lønnsforskjellen mellom kvinner og menn er i gjennomsnitt blitt redusert med 1,5 prosentpoeng i favør av kvinner.

Leiarutvikling

Eit eige utviklingsprosjekt for leiarevaluering vart sett i gang hausten 2001 i samarbeid med Administrativt Forskningsfond (AFF) ved Noregs Handelshøgskole. Evalueringa blir følgd opp i medarbeidersamtalar og ved systematisk tilbakemelding frå AFF. Dei strategiske leiarane ved hovudkontoret og regiondirektørane gjennomførte evalueringa i 2001. I 2002 er òg mellomleiarane evaluerte.

10 Helse, miljø og tryggleik

Sjukefråvær

Husbanken følgjer nøye utviklinga i sjukefråværet internt. Nærmaste leiar har eit sentralt oppfølgingsansvar når det gjeld kvar einskild medarbeidar, og har kontakt med bedriftshelsetenes-ta. Det blir ført fråværsstatistikk med mellom anna analysar pr. driftseining og for Husbanken totalt.

Samla sjukefråvær i Husbanken var 5,4 prosent i 2002. Sjukefråværet gjekk ned med 0,2 prosentpoeng samanlikna med 2001. Nedgangen kom av ein reduksjon i langtidsfråværet. Utviklinga i landet som heilskap viser ein auke i sjukefråværet.

Inkluderande arbeidsliv

Husbanken har gjort ein intensjonsavtale med arbeidslivssenteret til trygdeetaten om inkluderande arbeidsliv. Samarbeidsavtalen inneber at Husbanken forpliktar seg til å arbeide for eit meir inkluderande arbeidsliv med vekt på eit godt arbeidsmiljø. Arbeidet for eit meir inkluderande arbeidsliv er ein del av det systematiske helse-, miljø- og tryggleiksarbeidet i verksemda (internkontroll). Husbanken sine interne retningslinjer for å følgje opp sjukmelde er tilpassa avtalen om inkluderande arbeidsliv.

Vernetenesta

Vernetenesta er lokalt organisert. Kor mange verneombod ein har, varierer med kor stor driftseininga er. Regionkontora Aust og Sør og hovudkontoret er samlokaliserte i Oslo og har valt felles verne-teneste og arbeidsmiljøutval. Dei tre driftseiningane har til saman fem verneområde og eitt hovudverne-ombod. Administrerande direktør sit i arbeidsmiljøutvalet (AMU).

Banken er tilknytt eiga bedriftshelseteneste, som er til hjelp når det gjeld kartlegging, planlegging og rådgiving innanfor helse, miljø og tryggleik. For å betre innemiljøet ved hovudkontoret har Husbanken ført vidare arbeidet med å fjerne teppe og leggje nye golvbelegg. Det er ikkje lenger lov å røykje på kontora. Det er ordna med egne røykjerom. Ved kontora til Husbanken i Oslo er det leigd inn fysioterapeut, som tilbyr massasje ein gong i veka. Ei evaluering av denne ordninga viste at av dei som hadde nytta ordninga, mente 91 prosent at det hadde positiv effekt på helse og trivsel. 78 prosent av dei som svarta, ønskte at tilbodet vart ført vidare i 2003.


Av viktige saker ved regionkontoret i Bergen kan ein nemne oppfølgning av sjukefråvær (som i 2002 gjekk ned til 4,8 prosent frå 7,1 prosent året før), prøveordning med bedriftshytte på Ustaoset og separat ventilasjonsanlegg på røykjerommet. Arbeidsmiljøutvalet ved regionkontoret i Trondheim understrekar det nære samarbeidet med bedriftshelsetenesta, som òg mellom anna blir nytta i tett oppfølging av langtidssjukmelde. Ved Regionkontor Bodø er det sett i gang eit arbeid med å revidere HMS-internkontrollhandboka. Det er òg sett lokale mål for arbeidet med inkluderande arbeidsliv, og det er oppnemnt eigen kontaktperson ved det lokale arbeidslivssenteret.

Ein reduksjon i sjukefråværet er etter hovudstyret si oppfatning svært gledeleg. Husbanken bør følgje opp dei gode tiltaka som har medverka til dette, og kontinuerleg vurdere nye tiltak for å redusere sjukefråværet endå meir.

Fokus på energiøkonomisering – "Ein grøn Husbank"

Husbanken har søkjelyset på energiøkonomisering både i den eksterne og den interne verksemda. Eksternt blir det brukt ei rad verkemiddel for å prioritere energiøkonomiske bustader. Det er regionkontoret i Trondheim som har det nasjonale fagansvaret for energi og miljøarbeid i Husbanken. Internt er det etablert rutinar som fører til bevisste medarbeidarar og lågare energiforbruk. Alle kontora har hatt kontakt med utleigaren for å redusere straumforbruket.





Regjeringa har sett i verk prosjektet "Grøn stat" med sikte på at alle statlege etatar skal innføre eit miljøleingsystem, og Kommunaldepartementet har etablert prosjektet "Grønt KR D", leidd av departementsråden. Husbanken skal i 2003 opprette prosjektet "Ein grøn Husbank", som skal kome med framlegg om innsparingstiltak innanfor områda energibruk, papirforbruk, avfallshandtering, innkjøp og transport. Styret støttar dette initiativet. Det er viktig at Husbanken, som profilerer seg når det gjeld miljø og energisparing i bustadsektoren, òg er miljøbevisst i egne lokale.

Huskestua

28. og 29. november vart Huskestua arrangert på Lillestrøm. Arrangementet omfatta alle i Husbanken – både regionkontora og hovudkontoret – og var ein konferanse kombinert med felles julebord.

Målet for arrangementet var å styrkje bedriftskulturen, gjere folk i banken kjende med kvarandre og styrkje fagkunnskapen. Det faglege vart konsentrert rundt områda modernisering og kommunekunnskap.

Evalueringa i ettertid er eintydig positive, og det er brei semje mellom deltakarane om at arrangementet var vellykka, og at det bør kome fleire slike felles arrangement for heile banken. Styret har merka seg at dette var første gongen sidan 50-årsjubileet i 1996 at heile organisasjonen var samla. Huskestua synest å vere ei riktig satsing på bedriftskultur og ein viktig oppstart i arbeidet med modernisering og omstilling. Styret har òg merka seg den positive evalueringa frå deltakarane og støttar at slike fellesarrangement for heile organisasjonen blir tekne opp att når det er føremålstenleg.

11 Vegene vidare Sterk posisjon i bustadpolitikken – godt grunnlag for vidare drift

Husbanken er det viktigaste verktøyet staten har for å gjennomføre bustadpolitikken. Hovudstyret er tilfreds med den sterke posisjonen Husbanken har hos dei politisk overordna styresmaktene, og gjennom mange år har banken opparbeidd ein solid posisjon mellom aktørane i bustadmarknaden. Det er gjennomført ei brei utgreiing om bustadpolitikken i NOU 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken, der det òg vart konkludert med at Husbanken framleis bør vere ein sentral aktør i offentleg bustadpolitikk.

Hausten 2003 vil kommunalministeren leggje fram ei ny bustadmelding for Stortinget. Styret finn grunn til å tru at Husbanken framleis vil spele ei heilt sentral rolle i den offentlege bustadpolitikken. Det synest klart at Husbanken skal vidareutvikle dei selektive låne- og tilskotsordningane for å få til god bustadfordeling og butryggleik. Det er likevel eit ope spørsmål i kor stor grad Husbanken framleis skal fungere som ein generell bustadbank for å medverke til å nå målet om bustadforsyning.

Prioritering på kort sikt

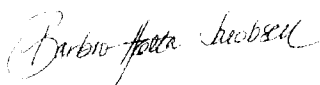
Styret avventar den komande bustadmeldinga og vil på kort sikt prioritere desse hovudområda:

- Arbeidet med modernisering, forenkling av organisasjonen, verkemiddel og regelverk
- Bistå kommunane med startlånordninga og bustadsosialt arbeid
- Følgje opp arbeidet i kommunane med bustadsosiale handlingsplanar
- Gi utbetingslån til eksisterande bygningsmasse
- Gi oppføringslån til nybygging av små, berekraftige bustader i pressområda
- Gjennomføre kompetanseprogrammet i Husbanken, som starta opp i 2002, for å vidareutvikle personalet for å møte utfordringane med omstilling og modernisering.

12 Hovudstyret takkar

Husbanken har i 2002 vist seg å vere ein endringsdyktig og fleksibel organisasjon som er i stand til å tilpasse sin praksis til raske endringar i bustadsektoren. Dette er i samsvar med dei måla for verksemda som er nedfelte i den strategiske planen for Husbanken. Fullføringa av eldreplanen, vidareutvikling av bustøtteordninga og målretta bruk av låneramma er døme som viser at Husbanken følgjer opp måla i den strategiske planen på ein god måte.

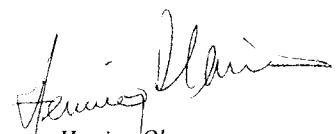
Det er òg grunn til å framheve det framtidsretta arbeidet som har vore gjort det siste året både når det gjeld intern organisering og verkemiddelutvikling. Organisasjonen ved hovudkontoret er forenkla, og teamarbeid er mykje nytta for å løyse viktige oppgåver. Samtidig blir dei kunderetta oppgåvene i størst mogleg grad delegerte til regionkontora. Styret ser dette som ei riktig utvikling og ei god oppfølging av regjeringa sitt moderniseringsprosjekt for offentleg sektor. Styret vil takke for den gode innsatsen medarbeidarane i Husbanken har gjort i 2002.



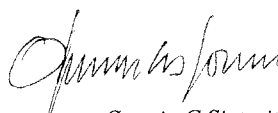
Barbro Lill Hætta Jacobsen



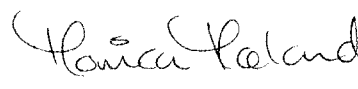
Rolf Myhre
Nestleiar



Heming Olaussen



Øystein G. Sjøtveit



Monica Mæland
Leiar

Resultatrekneskap

Beløp i 1000 kroner		Note	2002	2001	2000
1	Renteinntekter	1	5 859 312	5 400 038	4 818 310
2	Rentekostnader		5 912 870	5 468 827	4 895 652
	Netto rentekostnader		53 558	68 789	77 342
	Rentestøtte som er dekt av staten		-53 558	-68 789	-77 342
3	Andre tilskot til bustadsektoren				
3.1	Bustøtte	2	1 788 793	1 790 393	1 636 726
3.2	Bustad- og miljøtiltak	3	907 425	709 423	745 038
3.3	Omsorgsbustader og sjukeheimsplassar		1 608 334	1 383 617	1 168 391
3.4	Kompensasjon for renter/avdrag	4	974 953	709 021	379 556
3.5	Bustadlauseprosjekt	5	10 612	5 810	1 828
	Sum		5 290 117	4 598 264	3 931 539
	Andre tilskot til bustadsektoren som er dekte av staten		-5 290 117	-4 598 264	-3 931 539
4	Tilskot til skuleanlegg				
4.1	Rentekompensasjon	6	36 448	0	0
	Tilskot til skuleanlegg som er dekte av staten		-36 448	0	0
5	Administrasjonsutgifter				
5.1	Løn og godtgjersler	7	144 593	133 052	122 137
5.2	Varer og tenester		110 432	99 925	92 498
5.3	Større kjøp av utstyr		4 054	4 557	4 058
	Sum		259 079	237 534	218 693
	Administrasjonsutgifter som er dekte av staten		-259 079	-237 534	-218 693
6	Driftsinntekter og diverse innbetalningar				
6.1	Andre driftsinntekter	8	53 427	50 625	49 711
6.2	Diverse refusjonar og innbetalningar	9	20 754	19 271	7 294
6.3	Renter av krav statskassen har		15 513	15 960	15 328
	Sum		89 694	85 856	72 333
	Driftsinntekter og diverse refusjonar og innbetalningar som er overførte til staten		-89 694	-85 856	-72 333
7	Tap på utlån/engasjementer på det tidlegare SIFBO				
7.1	Netto konstaterte tap - belastet risikofondet	13	11 534	12 325	11 977
7.2	Drift/salg eiendommer tidl. Sifbo - overskudd	13	-5 107	-4 852	-3 728
	Nettosum .		6 427	7 473	8 249
	Netto tap på utlån og engasjementer på tidligere SIFBO, som er belasta risikofondet		-6 427	-7 473	-8 249

Balanse pr. 31.12.

EIGENDELAR

Anleggsmidler				
Eigedommar	10	3 463	4 351	7 131
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	11	102 245 545	95 901 151	90 386 939
Utestående lån ved overteknø pant	12	616	1 434	2 384
Sum anleggsmidler		102 249 624	95 906 936	90 396 454
Omløpsmidlar				
Forfalne, ikkje betalte renter		101 137	101 339	89 786
Opptente, ikkje forfalne renter		1 323 683	1 256 771	1 140 871
Andre kortsiktige krav		1 990	2 624	1 705
Innskot i norske bankar		265 726	229 201	221 439
Kassebeholdning og innskot i Noregs Bank		711	893	22 613
Sum omløpsmidlar		1 693 247	1 590 728	1 476 414
SUM EIGEDLAR		103 942 871	97 497 664	91 872 868

GJELD OG EIGENKAPITAL

Eigenkapital				
Grunnfond		20 000	20 000	20 000
Risikofond	13	145 726	152 153	159 626
Sum eigenkapital		165 726	172 153	179 626
Langsiktig gjeld				
Innlån frå staten	14	102 521 667	96 232 012	90 713 252
Kortsiktig gjeld				
I mellomrekning med statskassen		103 226	51 867	50 601
Anna kortsiktig gjeld	15	1 152 252	1 041 632	929 389
Sum kortsiktig gjeld		1 255 478	1 093 499	979 990
SUM GJELD OG EIGENKAPITAL		103 942 871	97 497 664	91 872 868
Garantiansvar for det tidlegare SIFBO pr. 31.12.		458	850	1 855

Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.02: 8 345 000 000 kroner
Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte tilskot utgjorde pr. 31.12.02: 5 486 000 000 kroner

31. desember 2002
Oslo den 31. mars 2003

Barbro Lill Hætta Jacobsen
Barbro Lill Hætta Jacobsen

Rolf Myhre
Rolf Myhre
Nestleiar

Heming Olaussen
Heming Olaussen

Øystein G. Sjøtveit
Øystein G. Sjøtveit

Monica Mæland
Monica Mæland
Leiar

Frank Lund
Frank Lund
Rekneskapsjef

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.

Framhaldande drift

Rekneskapen er gjeve under føresetnad om framhaldande drift av banken. Eventuell avvikling vil krevje politisk vedtak i Stortinget i samband med den årlege framlegginga og handsaminga av statsbudsjettet.

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 marknadsverdi 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 registerter 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 påny 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

Etter at det vart innført tilsegnfullmakt for denne tilskotsordninga i 1999, blir tilbakebetalte bustadtilskot 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

Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	5 859 241	5 399 977	4 818 156
Andre renteinntekter	71	61	154
Renteinntekter	5 859 312	5 400 038	4 818 310

Note 2 Bustøtte

Bustøtte til barnefamiljar	511 888	497 245	452 160
Bustøtte til pensjonistar og uføre	1 276 905	1 293 148	1 184 566
Bustøtte	1 788 793	1 790 393	1 636 726

Note 3 Bustad- og miljøtiltak

Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet	91 386	103 529	189 836
Tilskot til opplysning og informasjon	0	0	250
Bustadtilskot	777 815	576 721	531 029
Tilskot til utvikling av bumiljø m.m.	33 943	26 956	23 923
Tilskot til radonførebyggjande tiltak i bustader *)	4 281	2 218	0
Bustad- og miljøtiltak	907 425	709 424	745 038

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

Note 4 Kompensasjon for utgifter til renter og avdrag

Tilskotsordning frå 1998 (St meld nr. 50 (1996-97)) der tilskotet går til kommunar som tek opp lån til finansiering av nye omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Tilskotet skal sjablonmessig dekke utgifter til renter og avdrag på slike lån.

Note 5 Bustadslauseprosjekt

I samband med Utjammingsmeldinga (St meld nr.50 (1998-1999)), samarbeider Sosial- og helsedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken om eit fireårig prosjekt "Utviklingsarbeid for vanskelegstilte bustadslause." Føremålet er å førebyggje at nokon sit utan bustad i forsøkskommunane Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Kristiansand, Stavanger og Tromsø. Det er utbetalt tilskot til desse kommunane med til saman 7,9 mill. kroner og til organisasjonar og stiftingar med 2 mill. kroner i 2002. I tillegg er det brukt 711 640 kroner til administrasjon og ekstern hjelp i arbeidet med prosjektet.

Note 6 Rentekompensasjon skuleanlegg

Dette er ei ny kompensasjonsordning for renteutgifter på lån til nybygg og utbetring av kommunale og fylkeskommunale skuleanlegg. Det er vedteke ei låneramme på 15 mrd.kroner over ein periode på åtte år. Etter søknad vert rentekompensasjon tildelt for lånefinansiering, utrekna etter Husbankens flytande rente på lån med 20 års løpetid og 5 års avdragsfridom.

Note 7 Løn og anna godtgjersle

Godtgjersle til hovudstyret i banken og seks regionstyre utgjorde 726 357 kroner. Løn og godtgjersler til administrerande direktør var 645 400 kroner. Honorar til ekstern revisor er utgiftsført med 508 400, av dette er bistand 124 000 kroner. Leiaren av regionstyret i Hammerfest har eit lån på 309 600 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.

Utgifter til pensjonsordning for tilsette	6 751	6 445	5 089
Telefongodtgjersle til tilsette	129	143	121
Talet på årsverk	351	365	340

Note 8 Andre driftsinntekter

Takstgebyr	8 945	7 931	6 657
Gebyr for seksjonering	32	20	49
Inkassogebyr	137	99	78
Forvaltningsgebyr	15 094	15 285	15 499
Gebyr for gjeldsforsikring	862	906	1 121
Varslingsgebyr	6 356	5 834	5 636
Sal av datatenester	1 540	1 615	1 774
Leigeinntekter	58	60	60
Morarenter *)	10 967	9 727	8 020
Tilbakebetalte bustadtilskot	9 352	8 702	10 677
Tilfeldige inntekter	84	446	140
Andre driftsinntekter	53 427	50 625	49 711

*) Sidan 1998 vert morarenter dregne frå i rentestøtta og inntektsbeløpet er derfor presentert som andre driftsinntekter.

Note 9 Diverse innbetalningar

Refusjon av fødselspengar *)	1 675	1 611	1 203
Direkte refusjon av sjukepengar *)	2 825	3 097	2 937
Refusjon løn til lærlingar (frå 2001) *)	96	80	0
Refusjon arbeidsmarknadstiltak (frå 2002) *)	33	0	0
Arbeidsgivaravgift til folketrygdfondet **)	16 125	14 483	3 154
Diverse innbetalningar	20 754	19 271	7 294

*) Kan disponerast over administrasjonsbudsjettet til banken

**) Gjeld inntektsføring i statsrekneskapan av avgift, etter den etappevise innføringa av statens konsernkonto for utbetaling av løn frå andre halvår 2000.

Note 10 Anleggsmidler

Tidligere SIFBO:				
Andelsbustader	2 731		3 619	5 662
Sjøveigarbustader	732		732	1 469
Eigen eiendom (bokført til 100 kroner)	0		0	0
Anleggsmidler	3 463		4 351	7 131

Note 11 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.

Utlånsrente i prosent p.a. etterskotsvis:						
1. kvartal	7,3	6,2 - 6,4	7,0	6,5 - 7,0	6,3	6,2 - 6,4
2. kvartal	7,3	6,5 - 6,9	7,4	6,5 - 6,6	6,0	6,5 - 6,6
3. kvartal	6,9	6,9 - 7,3	7,4	6,8 - 7,1	6,0	6,6 - 6,8
4. kvartal	7,2	6,5 - 7,0	7,4	6,7 - 7,1	6,4	6,8 - 7,0

Grunnlaget for den flytande renta er gjennomsnittrenta på statskasserveklar i kvartalsvise observasjonsperiodar, slik at renta for 1. kvartal blir bestemt ut i frå utviklinga i 3. kvartal året før, osv.

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.

0%-6,4%	Særvilkår/spesialvilkår	6986	4 163 995	7525	4 540 777	7608	4 761 421
7,20 %	Flytande rente *)	35706	22 101 166	37139	20 045 184	32833	15 276 373
5,5-7,2%	Fast rente	83151	75 981 001	80419	71 316 624	83077	70 351 529
	Sum talet på/restgjeld	125843	102 246 162	125083	95 902 585	123518	90 389 323

*) Rentesatsen i 2001 og 2000 var respektive 7,4 og 6,4

Restkrav omfattar tapsførte utlån etter realisering av pant der kravet mot låntakeren ikkje er fråfalle. Krava er med i brutto utlånsportefølje og blir tekne med for oppfølging og mogleg inndrivning. I balansetallet for utlåna er desse restkrava dregne frå med 238 mill. kroner. Rekneskopen viser såleis banken sine netttotal for utlån.

Note 12 Utestående lån på overtekne pant

Overtekne pant etter regionkontor:						
Bergen 1	386	2	604	2	604	
Trondheim	0	0	0	0	1	300
Bodø 0	0	1	200	4	850	
Hammerfest	1	230	2	630	2	630
Utestående lån på overtekne pant	2	616	5	1 434	9	2 384

Balkong

BA

Note 13 Risikofond

	2002	2001	2000
Inngående beholdning pr. 1.1.	152 153	159 626	167 875
Løyst i året	0	0	0
Avskrive tap	-15 437	-17 692	-21 305
Godskrive tilbakeført	3 903	5 367	9 328
Årsoverskot drift tidlegare SIFBO *)	5 107	4 852	3 728
Utgående beholdning pr. 31.12.	145 726	152 153	159 626

*) Spesifikasjon av årsoverskot drift:			
Overskot husleiger	363	818	1 039
Netto renteinntekt	284	252	278
Netto gevinst ved sal av bustader	4 435	3 761	1 399
Gått inn på tidlegare avskrivne tap	24	21	1 012
Sum overskot tidlegare SIFBO	5 107	4 852	3 728

Note 14 Innlån frå staten

	2002	2001	2000
Samla innlån pr. 01.01.	96 232 012	90 713 252	86 839 676
+ Opptak nye lån i året	12 907 418	11 267 137	8 937 012
- Nedbetaling avdrag	-6 617 763	-5 748 377	-5 063 436
Lån fra staten	102 521 667	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 påreknna renter på utlån og realiserte avdrag frå kundar. Den flytande og faste rentesatsen varierer i takt med marknadsrenta for høvesvis 3-månaders statskassvekslar og 5-års statsobligasjonslån med tillegg av ein margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde ei inntekt på 501 mill. kroner til staten i 2002.

Note 15 Anna kortsiktig gjeld

	2002	2001	2000
Betalte, ikkje avrekna renter og avdrag *)	199 683	170 003	173 045
Påkomne, ikkje forfalne renter innlån	509 915	474 207	420 391
Betalte, ikkje forfalne renter	430 245	385 870	328 080
Anna kortsiktig gjeld	12 409	11 552	7 873
Anna kortsiktig gjeld	1 152 252	1 041 632	929 389

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

Note 16 Ikkje realiserte tap

Tap ved tvangssal der det er kjent kor stort oppgjeret er, men der oppgjeret først skjer i 2003, omfattar 21 lån med til saman 2,4 mill. kroner i realiserbare tap. Av desse hadde 8 lån dato for tapsberekning i 2002, men oppgjeret hadde ikkje skjedd pr. 31.12.02. Fire av desse sakene fører ikkje til tap for Husbanken. Samlet venta tap i denne gruppa utgjer 1,1 mill. kroner. For dei siste 9 låna skal oppgjeret skje i 2003. Samla tap for desse låna vil utgjere 1,3 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 2002

Vi har revidert årsrekneskapen for Den Norske Stats Husbank for rekneskapsåret 2002. 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 rekneskapestimat, 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.

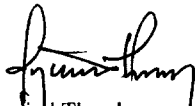
Vi meiner at

- 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 rekneskapsskikk
- 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

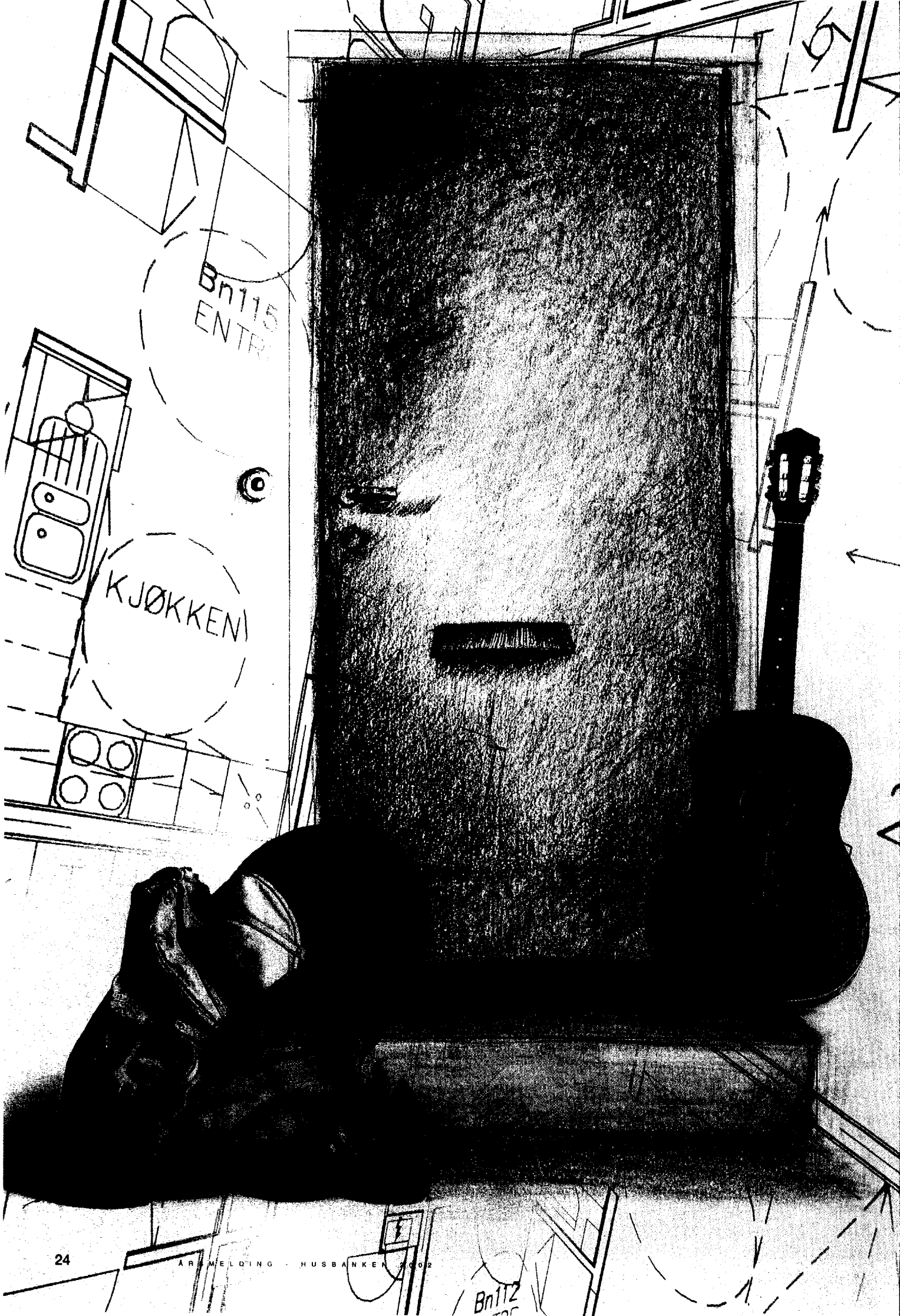
Med omsyn til dei rekneskapsprinsippa som er nytta, viser vi til nærmare omtale av dei i årsmeldinga.

Oslo, 31. mars 2003

PricewaterhouseCoopers DA


Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Kontorer: Oslo Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mandal Mo i Rana Stavanger Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund
PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen.
Medlemmer av Den norske Revisorforening | Foretaksregisteret: NO 933 922 847
www.pwcglobal.com/no



Bn115
ENTR

KJØKKEN

Bn112

Alternativ til hospits og bustadløyse i bydel i Oslo

Oslo deltek bydel St.Hanshaugen-Ullevål i Prosjekt bustadlause. Prosjektet er eit nasjonalt utviklingsarbeid som blir koordinert av Husbanken med støtte frå Sosialdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Sosial- og helsedirektoratet. Finansieringa av bustad- og tenestetilboda i bydelen skjer gjennom eit samarbeid mellom stat og kommune. Husbanken har vore inne med investeringsmidlar i form av bustadtilskot til bustadskaffing og med særskilde tilskotsmidlar til prosjektleiing. Utviklinga av tenestetilbod og miljøteneste blir samfinansiert av øyremerkte statlege tilskotsmidlar og kommunen sitt eige budsjett.



Mål

Bydelen har sett seg som mål å finne alternativ til hospits, etablere ei bustadkjede med differensierte bustadtilbod, utvikle ei oppfølgingsteneste som er tilpassa det kvar einskild treng av hjelp til å halde på bustaden, og få til ei miljøteneste som skal hjelpe bebuarane i å utvikle eit godt bumiljø.

Målgruppa for arbeidet bydelen driv for å få bukt med bustadløysa, er alle som har høyrer til i bydelen som manglar bustad eller har vanskar med å halde seg med tilfredsstillande buforhold. Dette er ei svært samansett gruppe – frå folk som først og fremst treng rettleiing til å skaffe seg ein bustad, til andre med til dels omfattande hjelpebehov, òg for å meistre kvardagen i eigen bustad.

Bustadtorg

Gjennom bustadtorget får bustadsøklarar hjelp til å finne fram til moglege bustadtilbod, hjelp ved visingar og kontakt med utleigarar og bustadseljarar og rettleiing i samband med kontraktinngåing, søknader og liknande.

Alternativ til hospits – Fredensborg bosenter

I løpet av 2002 har sosialtenesta i bydelen i samarbeid med prosjektet hjulpet om lag 40 hospitsbebuarar over i andre bustadtilbod. Somme har flytta til ordinære hyblar og leilegheiter, nokre har fått bustad med tilrettelagd oppfølging, og andre att har fått plass på institusjonar. Med ein målretta innsats har bydelen redusert bruken av hospits, og folk som vender seg til sosialtenesta med eit akutt bustadbehov, får rask hjelp til å skaffe bustad. Personar med omfattande rusmiddelbruk og/eller psykiske lidingar, får eit bustadtilbod med tilrettelagd oppfølging.

Som eit alternativ til hospitsbruken har kommunen etablert Fredensborg bosenter, eit byomfattande butilbod som blir drive av bydelen. Fredensborg bosenter skal vere ein mellombels bustad for bustadlause der ein i løpet av få månader skal avklare framtidig bustad- og bistandsbehov i samarbeid med kvar einskild bebuar og sosialtenesta i den aktuelle bydelen. Fredensborg er eit korttidstilbod med plass for 65 personar og har døgnbemanning.

Elles disponerer bydelen hybelhus, kollektiv, samlokaliserte bustader og ordinære kommunale og private bustader i bustadkjeda si. Samtidig hjelper bydelen bustadsøklarar med å finansiere kjøp av eigen bustad.

Utfordringar framover

Bydelen har gjennom prosjektet kartlagt bustad- og tenestebehov hos bustadlause, hjulpet til med alternative bustadløyser for hospitsbebuarar, utvida bustadtilboda i bustadkjeda i bydelen og sett sterkare søkjelys på kor viktig det er med samarbeid på tvers av tenestestadene, og på verkemiddel med tanke på å forebygje bustadløyse. Utfordringane står likevel i kø for ein bydel med høgt prisnivå, stor etterspurnad etter bustader og avgrensa ressursar med tanke på eksisterande tenesteapparat og disponible bustader. Særleg viktig vil det vere å finne fram til meir varige finansieringsordningar for dei ulike tenestene som blir utvikla, anten det er individuell oppfølging eller bumiljøtenester retta mot heile bustadområde.



GANG
5.2 m²

KRASSE

KRASSE

Flyktingar får hjelp av kommunen og Husbanken til å etablere seg

Etablering av vanskelegstilte er eit strategisk satsingsområde for Husbanken. Sentralt i 2002 stod busetjing av flyktingar. I følgje anslag frå Utlendingsdirektoratet (UDI) var det behov for å busetje 8000 flyktingar i 2002. Ein stor del av flyktingane er einslege personar, men mange har nær familie i heimlandet. Det har derfor vist seg å vere aktuelt med familiegjenforeiningar, slik at det er behov for fleksible bustadløysingar for denne gruppa av vanskelegstilte.

I 2000 gjennomførte Husbanken i samarbeid med UDI ein idékonkurranse om bustader for einslege flyktingar. Desse bustadene skulle vere fleksible nok til å kunne gjerast om til familiebustader ved eventuelle familiegjenforeiningar.

Prosjektet "UDI byggeklosser" (Lars Gulden - Jacobsen og Reiten Arkitektkontor) vann.

Utgangspunktet var ein liten korsdelt firemannsbustad der bustadene kan samanstillast etter som behova blir endra.

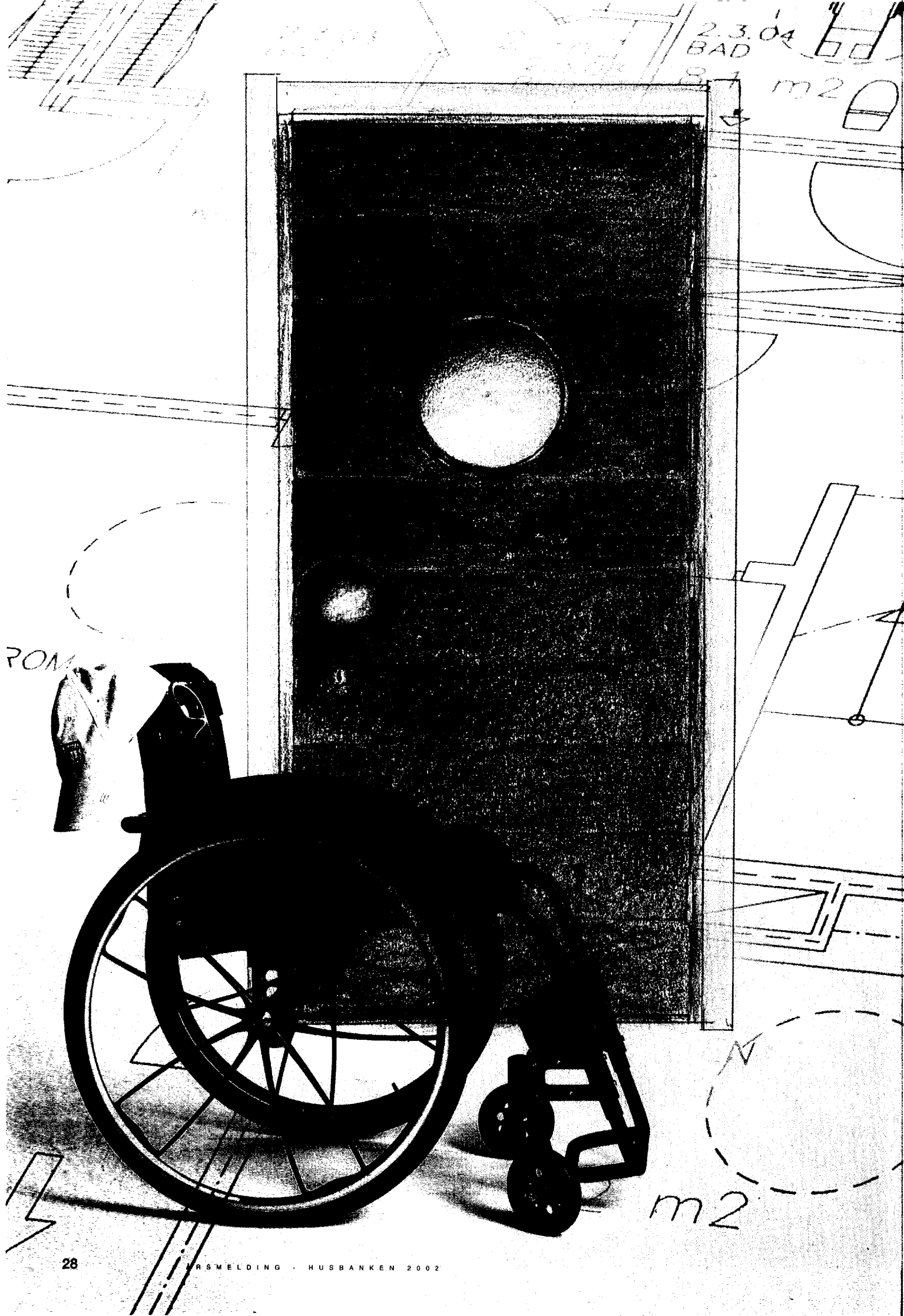


Ismeta Hozic frå Bosnia har etablert seg i Noreg

Ismeta Hozic kom til Norge frå Bosnia i jula 1992. Ho hadde med seg to døtrer, men hadde mista fleire frå den nærmaste familien sin i urolegheitar i heimlandet. Til å begynne med budde den lille familien på forskjellige flyktingemottak før dei flytta inn i ein kommunal utleigebustad på Røa i Oslo. Ismeta gjekk på norskurs og fekk etter kvart jobb i eit serviceyrke. Husleiga dekte ho dermed gjennom løna og fekk òg heilt vesentlege bidrag gjennom bustøtteordninga. Familien trivdest godt, men ønskte seg etter kvart sin eigen bustad samstundes som kommunen trong bustaden til andre vanskelegstilte.

Ismeta sin økonomi vart òg vanskelegare sjølv om ho etter kvart tente betre, fordi bustøtta fell bort. Ei husleige på 7-8 000 kroner kjentest etter kvart veldig høg så lenge det gjekk til rein leige og ikkje innbetaling på gjeld. I samråd med bustadkontoret i bydelen fann ein fram til ei løysing med etableringslån og bustadtilskot som grunnlag for å etablere seg i eigen bustad. I 2002 kjøpte Ismeta ein burettslagsleilegheit på to rom og kjøken på Haugerud i Oslo. Prisen på 900 000 kr vart dekt med ca 730 000 kr i etableringslån og 184 000 kr i tilskot. Familien er særns nøgd med å eige bustaden sjølv. Ismeta jobbar framleis, den yngste dottera går på vidaregåande skule, medan den eldste dotteren har flytta ut og studerer.

Ismeta er særns nøgd med bustaden og buområdet. Både ho og døtrene trivst godt på Haugerud. Men til tider seier ho det kan vere trøngt økonomisk sett å vere eineforsørgjar. Ho saknar bustøtta ho fekk tidlegare og seier ho gruar seg til den yngste dottera blir 18 og barnetrygda òg fell bort.



2.3.04
BAD

8.1 m2

ROM

m2

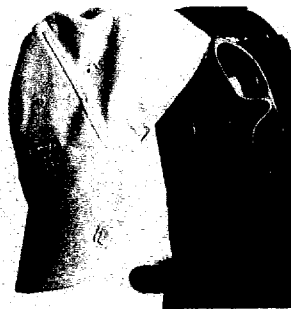
Kommunale utleigebustader for unge funksjonshemma

Representantar for yngre funksjonshemma med samansette behov har gjennom fleire år etterlyst bustadtilbod i sentrumsområdet i kommunen.

Dei fleste nye bustadtilboda har vore i nybyggjarområda mange kilometer frå sentrum. Det kan vere føremålstenleg å bu nær dei sosiale tilboda som finst i sentrumsområdet, slik at transport ikkje blir ein barriere for eit aktivt liv. Sentrumsnære tomter som det kan byggjast på, er det få av.

Kongens g. 14 er den einaste kommunen har som ligg slik til.

Prosjektet inngår i kommunen sin plan for omsorgsbustader, og det vart søkt om oppstartingsstilskot. Men prosjektet nådde ikkje opp i prioriteringa frå Fylkesmannen, sidan sjukeheimsprosjekt gjekk føre. Kommunen har då valt å realisere planane med bustadtilskot frå Husbanken og lån frå Kommunalbanken. Planlegginga har teke eit par år, og teikningane er omarbeidde to gonger for å få kostnadene ned og kvaliteten på dei ein skilde bustadene opp. Dette har skjedd i samarbeid med fagfolka til kommunen, brukarorganisasjonane og Husbanken.



Brukarane

Det er mange som ønskjer seg omsorgsbustad i sentrum. Bodø kommune manglar eit tilbod med fellesskapsbustader til psykisk utviklingshemma som i dag bur hos foreldra. Det vart registrert 29 personar med behov for eit tilpassa butilbod. Fleire av desse har eit omfattande behov for hjelp og bør få eit butilbod i bufellesskap eller bukolektiv. Av gruppa yngre funksjonshemma, som er 45 år eller yngre, vart det vidare registrert 41 søkjarar til omsorgsbustader. Dei søker ulike butilbod; dei fleste har i dag ein bustad som fungerer dårleg, eller dei bur hos foreldra. For dei fleste søkjarane er den vanlege bustadmarknaden i sentrum ikkje noko alternativ fordi dei har behov for tilrettelegging ut over det som privatmarknaden tilbyr.

Det er ei viktig oppgåve for kommunen å setje saman bebuargrupper som kan gi eit godt bumiljø i løysingar som gir høve til å velje mellom privatliv og sosialt samvær. Sidan prosjektet ligg i sentrum, er det naturleg med høg bustadtettleik og at ein då toler ei større samling av spesialbustader enn på ein mindre stad. Det har likevel kome nokre innvendingar både mot at anlegget har fått eit vist institusjonspreg, sidan det blir bygd i risikoklasse 6 og har slitesterke overflater, og mot at fellesskapsløysingar kan gi mindre individuelt tilpassa tenester.

Fleire av brukarane i Kongens gate 14 vil truleg vere med i målgruppa for den statlege bustøtteordninga. Gjennom den statlege bustøtta vil brukarane kunne få hjelp til å etablere seg i desse bustadene, og gjennom behovsprøving få redusert buutgiftene sine.

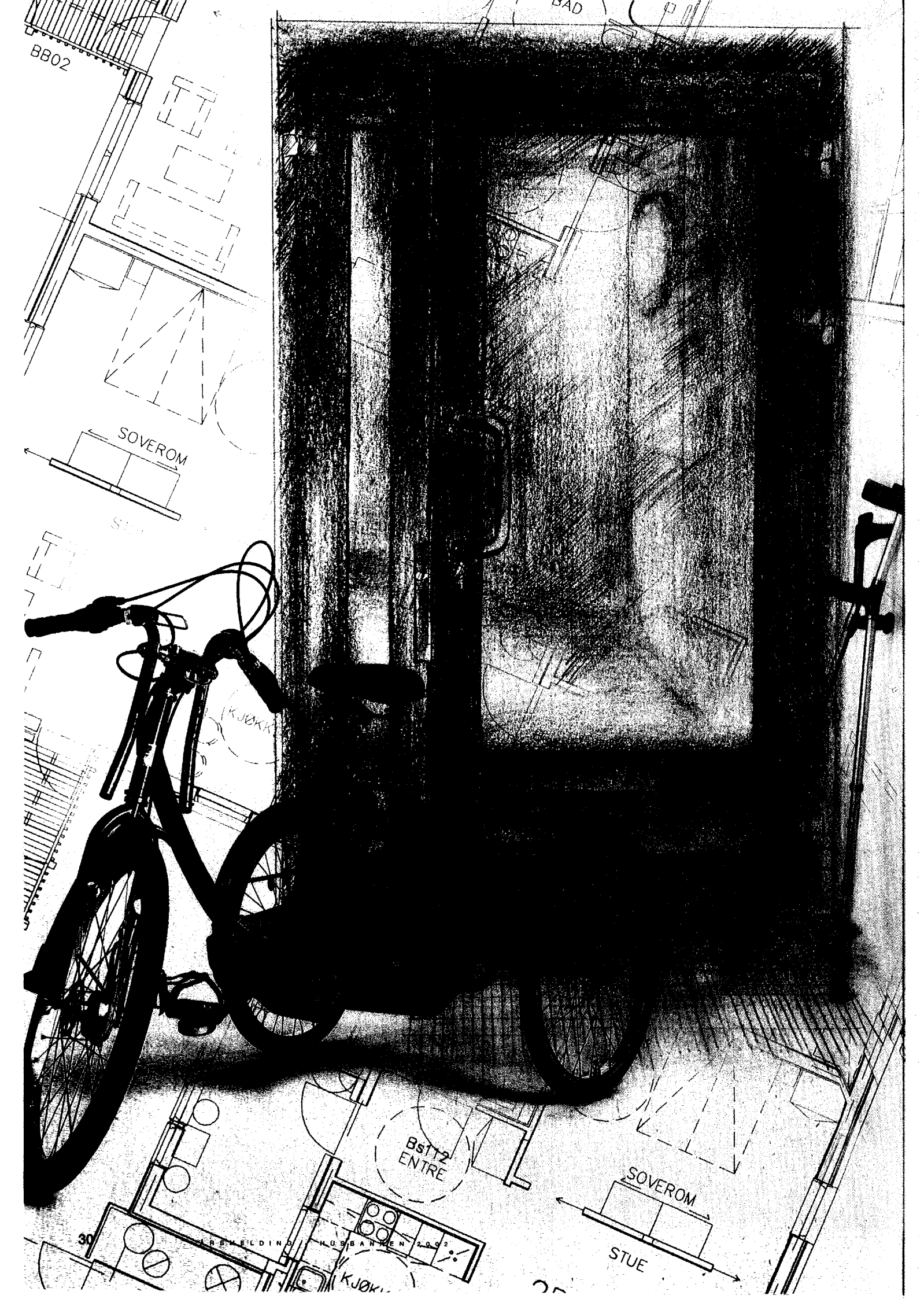
Tomta

Tomta ligg mellom brannstasjonen og postkontoret på flata like overfor sentrum i byen. Ho er maksimalt utnytta med eit bygg i fem etasjar og har svært lite uteareal på terrengplanet, og det er kanskje det mest negative ved prosjektet. Men det er gode fellesbalkongar i alle etasjar mot søraust, og det er kort avstand til Solparken. Under bygget er det parkeringskjellar, og det gir eit tilbod til dei som har bil eller større rullestolar. Det er elles ikkje plass for bilparkering på tomta. Heisen går frå kjellaren og opp til plass for buer på loftet over femte etasje.

Leilegheitene

Første etasje ligg på terrengnivå, og ut mot gata er det, forutan hovudingang med laderom for rullestolar, eit utleigecareal, og kontor og personalrom. Inn mot garden er det to leilegheitene, tre- og fireroms meinte for flyktningfamiliar med funksjonshemma familiemedlemmer. Det er til saman 29 leilegheitene i bygget. Andre etasje inneheld bukolektiv med 6 leilegheitene på frå 44 til 54 m² bruksareal. Dei har open planløyning med høve til å dele av eige soverom, dei har minikjøkken og romslege bad. Dei er delte i to bugrupper med kvar sitt fellesrom, men med felles kjøkken.

Tredje, fjerde og femte etasje er planlagde som bufellesskap med 7 leilegheitene og eitt fellesrom med kjøkkeninnreiing i kvar etasje. Leilegheitene her er like store, dei har vanleg kjøkkeninnreiing, noko mindre bad og avdelt soverom. Etasjeplanane er her like, og hovudstrukturen i bygget går att i alle etasjane. Omsorgsstandarden vår ligg til grunn for planløyningane, og det gir god fleksibilitet når det gjeld å utnytte bygget.



BB02

BAD

SOVEROM

STUE

KJØKK

BsT12
ENTRE

SOVEROM

STUE

30

REVEILDING

LOSBANKEN

KJØKK


25



Høylandet rehabiliteringssenter

Etter over 7 års arbeid med å etablere eit rehabiliteringssenter på Høylandet stod jubelen i taket då Fylkesmannen i Nord-Trøndelag fordelte restkvoten i juli 2002 og prioriterte dette prosjektet.

Prosjektet omfattar bygging av 26 sjukeheimsplassar, fellesareal, treningsareal, terapibasseng, fysioterapi og lege-/behandlingsrom. Prosjektet blir liggjande tett inntil Revyrikets gjestegard i Høylandet kommune, Nord-Trøndelag. Bygget skal bli eit "gladbygg" der folk skal kjenne seg betre i både kropp og sjel etter å ha vore der. Bygningen er i ein tradisjonell byggjestil når det gjeld hovuddelen, samtidig som takforma over treningsbassenget og treningssalen, glasbygg og treverksdetaljar er meir moderne i uttrykket

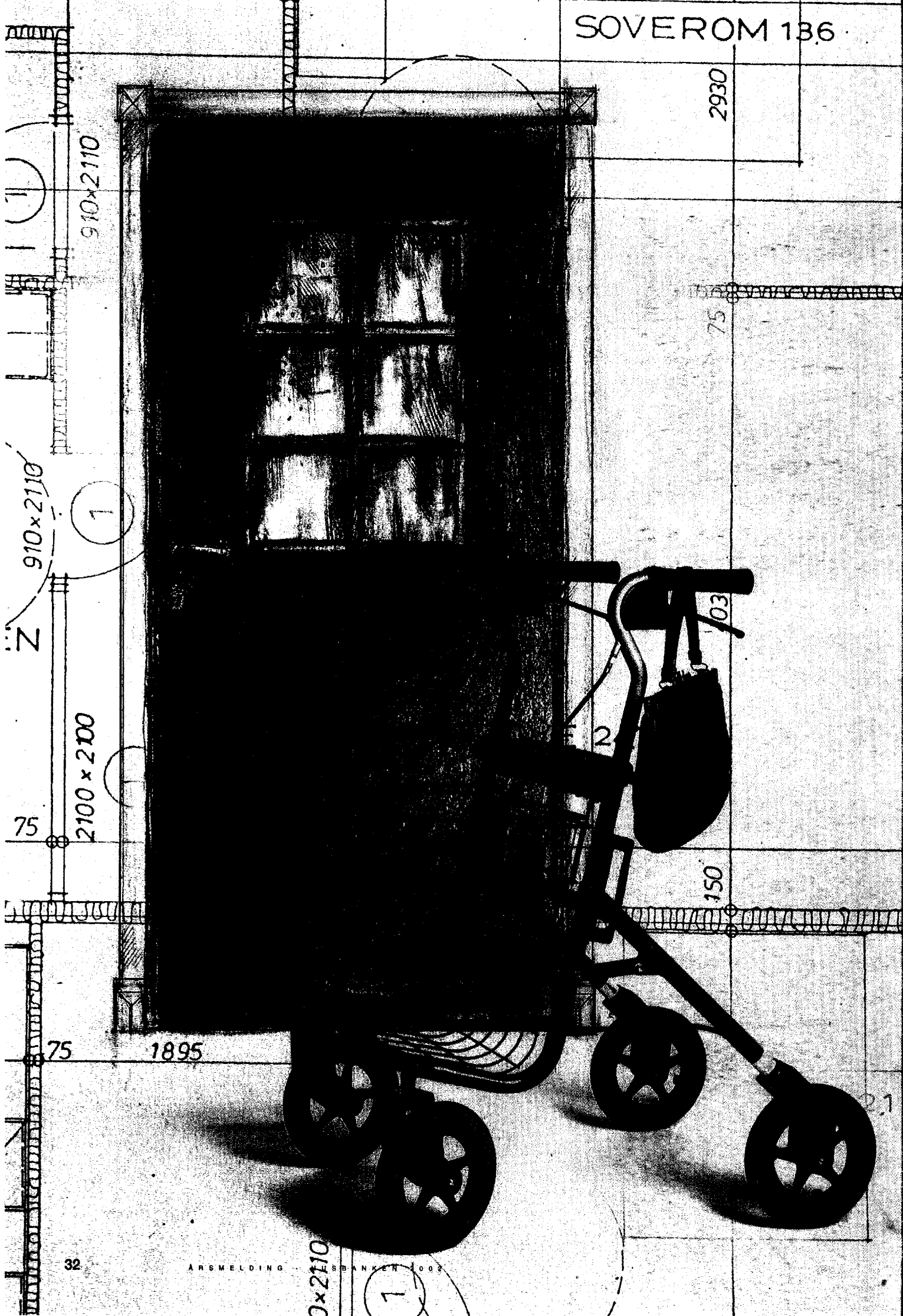


Prosjektet er organisert som eit interkommunalt føretak, der det i tillegg til Høylandet er med 13 andre kommunar. Rehabiliteringssenteret skal driftast etter Høylandet-modellen, og det blir lagt vekt på å utnytte ressursane både hos brukarar og hjelpeapparat. På rehabiliteringssenteret skal ein ta seg av både fysiske behov, mentale behov og omstillingsbehov. Spesielt for dette rehabiliteringssenteret er at kulturaktivitetar som song, dans, humor, revy og biletkunst har ei sentral rolle og i stor grad skal nyttast til å danne nye arenaer for brukaren.

Byggjekomiteen har besøkt det nyopna LHL rehabiliteringssenter på Røros for å dra nytte av røynslene frå eit eksisterande rehabiliteringssenter.

Bygginga av Høylandet rehabiliteringssenter tek til i 2004. Oppstarten er utsett på grunn av rapporten frå kommunemomsutvalet, som foreslår at kommunane no skal få full kompensasjon for all moms. Blir dette vedteke, vil Høylandet kommune spare 8,5 mill. i prosjektet. Dette har Husbanken forståing for.





910x2110

2930

910x2110

7

75

Z

2100 x 2100

150

75

2

103

75

1895

9x2110

7

2.1

STUE

Daletunet omsorgssenter: Eit stort lyft for dei eldre

Vaksdal kommune – som ligg øst for Bergen og vest for Voss – er eit eksempel på ein liten fråflyttingskommune som investerer i velferda til seniorane sine. 1. oktober 2002 opna Daletunet omsorgssenter, med 12 nye og 19 utbetra omsorgsbustader, 40 nye sjukeheimplassar og to tryggleiksbustader. – Omsorgssenteret har svært mykje å seie for kommunen, hevdar ordførar Øivind Olsnes.

Vaksdal kommune har hatt ein befolkningsnedgang på 6% dei siste 10 åra, og har no vel 4000 innbyggjarar. Kommunen har fleire eldre enn gjennomsnittet – 18% er over 67 år. Det har lenge vore eit stort trykk på institusjonsplassar og omsorgsbustader i kommunen, og derfor var det brei politisk semje i kommunen om å ta eit lyft for dei eldre.

Husbanken sitt Regionkontor Bergen fekk den første søknaden om tilskott til omsorgssenteret frå Vaksdal kommune i 1998. Ved årsskiftet 1999/2000 sendte kommunen inn ein ny søknad om eit omarbeidd prosjekt. – Vi hadde planlagt et litt for ambisiøst prosjekt. Planane for eigenfinansiering sprakk, seier ordførar Olsnes. - Omfanget av prosjektet måtte reduserast og det måtte gjerast nokre grep utvendig for å få kostnadene ned. Vi måtte gi avkall på ein del kvalitetar, men vi har lykkast i å oppretthalde det planlagte talet på plassar, og vi har fått eit flott anlegg, meiner ordføraren. – Det fungerer godt både for bebuarane og dei tilsette.



Ordføraren er også stolt over at kommunen greidde å gjennomføra prosjektet med den budsjetterte eigedelen på 20 mill. kr av ein total kostnad på 90 mill. kr. Men både eigedelen og drifta er tung å bere, seier han, som meiner at eldreforma skapte forventningar om låge kostnader for kommunane.

Ei anna utfordring er at kommunen manglar sjukepleiarar, og har måtta ta omsorgssenteret i bruk ved hjelp av dyre vikarbyrå. Trass i at Vaksdal tilbyr sjukepleiarar høgare lønn enn for eksempel Bergen, er rekrutteringa vanskeleg. No blir det ei ny satsing på å marknadsføre det flotte omsorgssenteret og Vaksdal kommune som ein attraktiv arbeidsstad.

Godt samarbeid med Husbanken

Regionkontoret si behandling av Vaksdal kommune sin søknad har gått føre seg som i dei fleste prosjekta i eldresatsinga. I løpet av saksbehandlingsprosessen hadde kontoret, kommunen og arkitekt Helge Christiansen fleire møte om planløyisingar og eksterior. Mindre feil og manglar blei retta opp, og Husbanken ga tilsegn om oppstartingstilskott i byrjinga av mars 2001. Både Husbanken og ordførar Olsnes tykkjer at samarbeidet var godt. Vi fekk mange gode råd frå Husbanken heilt frå byrjinga av - ikkje minst for å få anlegget innanfor ei kostnadsramme som vi kan leve med, seier han.

Leilegheitene og pasientromma har gode planløyisingar, og fellesromma er fint utforma. Senteret er vellykka eksteriørmessig, og harmonerer med eksisterande bygningar på tomta, er Husbanken si vurdering av Daletunet omsorgssenter.

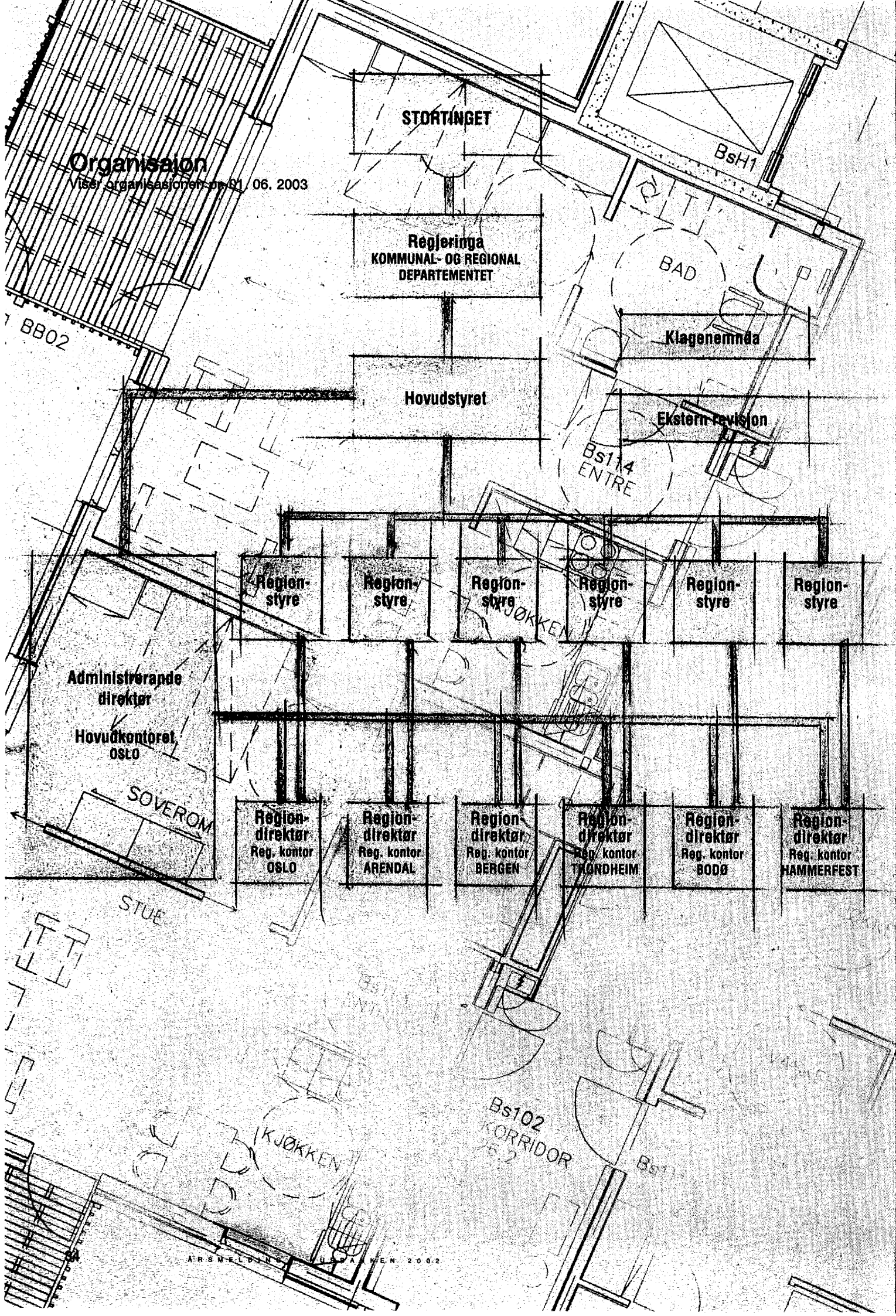
Fleire krafttak

Neste steg i kommunen si satsing på dei eldre er ombygging av Vaksdal sjukeheim. Også dette blir eit krafttak. Når ombygginga er ferdig, kjem Vaksdal kommune i "elitedivisjonen" når det gjeld kvalitet på eldreinstitusjonar, meiner ordføraren.

Utfordringa framover er å få kommunen sin driftsøkonomi i hop. Og når eldresatsinga er fullført, blir det dei unge sin tur. – I neste omgang må vi ha fokus på skulen, og ikkje minst – auka bustadbygginga for å lokke til seg og behalde yngre innbyggjarar, seier ordførar Øivind Olsnes.

Organisasjon

Viser organisasjonen pr 01.06.2003



Styre og geografisk inndeling

Styre inndeling pr. 01.06.2003

Regionkontor Hammerfest

Nord-Troms og Finnmark
Sverre Sundquist, regiondirektør
Regionstyret
Alf Birger Olsen, leiar
Rolf Arne Hanssen
Bodil Andersen

Regionkontor Bodø

Nordland, Sør-Troms og Svalbard
Aspid Nordahl, regiondirektør
Regionstyret
Arne Britt Nørø, leiar
Egil Bjørnstad
Espen Moland

Regionkontor Trondheim

Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag
og Nord-Trøndelag
Brit Tove Waide, regiondirektør
Regionstyret
Kristian Wibe, leiar
Anne Sofie Hunstad
Arve Tønning

Regionkontor Bergen

Rogaland, Hordaland og Sogn og Fjordane
Olav Ohnstad, kst. regiondirektør
Regionstyret
Hans Edvard Seim, leiar
Marit Botn Lefdal
Karl Sandvig

Regionkontor Oslo

Oslo, Akershus, Østfold, Hedmark, Oppland,
Buskerud og Vestfold
Bård Øistensen, regiondirektør
Styre ikkje konstituert

Regionkontor Arendal

Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder
Fatma Jynge, regiondirektør
Styre ikkje konstituert

Hovedkontoret

Oslo
Geir Farrelle, hoveddirektør
Hovedstyret
Monica Mathiasd, leiar
Barbro Lill Hætta Jacobsen
Rolf Myhre, nestledar
Oystein Gøttved Sjøtveit
Heung Olausen

KJØKKEN

Bs102
KORRIDOR
26,2

Bs11

Hovudtal frå verksemda

Utlån, tilsegner

	2001	2002		2001	2002
Totalt	13 000			13 000	
Oppføringslån					
Nye bustader	7 045	10 379	boliger	6 531	11 307
Lån til omsorgsbustader m.m.	66	57	boenheter	89	93
Lån til barnehagar	447	4 325	plasser	240	2 285
Utbetings- og etableringslån					
Utbetingslån	1 013	9 731	boliger	1 208	10 651
Etableringslån	2 625	387	kommuner	2 340	365
Kjøpslån	1 804	2 901	boliger	2 592	4 207

Kostnader/finansiering *

	Nye bustader	Gj.snitt %	Nye bustader
Gj.snittleg lån (kr)	838 500	7,2	782 000
Gj.snittleg bruksareal (BRA)	89,3	-5,3	94,3
Kostn. i gj.snitt pr bustad (kr)			
Tomtekostnader	213 100	8,9	195 600
Byggjekostnader	1 064 800	7,3	992 700
Anleggskostnader	1 277 900	7,6	1 188 300
Husbanklån i pst av anl.kostn.	65,6	-0,4	65,8

* Ekskl omsorgsbustader

** Samanlikna med 2001

Tilskot, løyvd frå Husbanken

	2001	Talet på	2002	Talet på
Totalt	7 153		5 408	
Tilskot til bustadkvalitet/byfornyng	89	4 101	85	4 846
Bustadtilskot - etablering og utleige	635	2 470	540	2 595
Bustadtilskot - tilpassing	96	389	101	390
Oppstart.tilskot-oms.bustader m.m.	3 496	11 602	2 142	7 437
Kompens.tilskot-oms.boliger mv	974	21 938	709	16 116
Skuleanlegg - rentekompensasjon	34	550
Andre tilskot	38	380	41	425
Bustøtte	1 791	117 150	1 790	118 500

Utbetalningar

	2001	2002
Lån	12 907	11 205
Bustøtte	1 791	1 790
Tilskot til bustadkvalitet/byfornyng	92	104
Bustadtilskot	778	577
Tilskot til omsorgsbustader m.m.	2 583	2 093
Skuleanlegg - rentekompensasjon	36	..
Andre tilskot	38	29

Forvaltning

	2001	2002
Gjennomsnittrente pr 31.12		
Innlån	5,91	5,82
Utlån	5,90	5,79
Renteutgifter	5 913	5 469
Renteinntekter	5 859	5 400
Rentestøtte	54	69
Mottekne avdrag	6 618	5 748

Samla innlån	102 522	96 232
Utestående lån	102 246	95 903
Utlånsvekst	6 343	5 582
Utbetalingskyldnader	13 831	10 786

Misleghald

Tap	12	12	
Tap i prosent av utestående lån	0,011		0,013
Misleghaldne lån	2 843		3 276
Misleghaldne lån	1 696	1 709	
Misleghaldne lån i pst av samla utlån	1,66		1,78
Krav om tvangssal	1 063		1 017
Gjennomførte tvangssal	124		120
Restkrav	1 670		1 780
Gjeldsordningar	455		450
Overtekne eigedomar i forv. pr 31.12	17		26

Administrasjon

Gebyrinntekter	33	32	
Adm. utgifter	259	238	
Adm. utgifter i pst av utestående lån	0,25		0,25
Gjennomsnittleg årsverktal	351		365
Driftskostnader pr årsverk (kr)	737 900	650 900	

BB02

SØVNEROM

STUE

ENTRÉ

KJØKKEN

BAD

ENTRÉ

2B

Husbanken

Hovedkontoret
 Fridtjof Nannens vei 17
 Postboks 5130 Majorstua
 0802 Oslo
 Telefon: 22 05 10 00
 Telefax: 22 05 17 10
 E-post: husbanken@husbanken.no



10