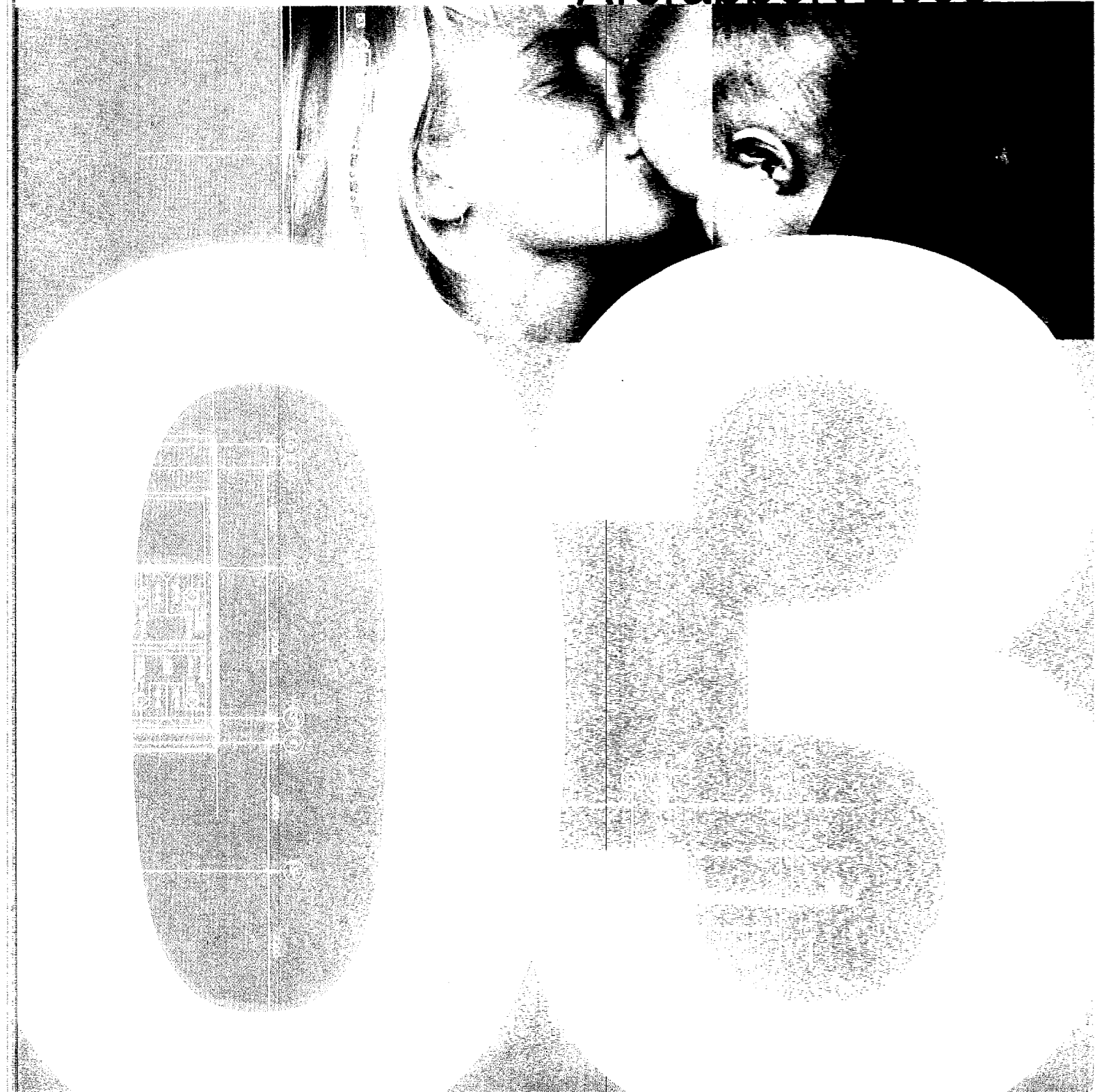
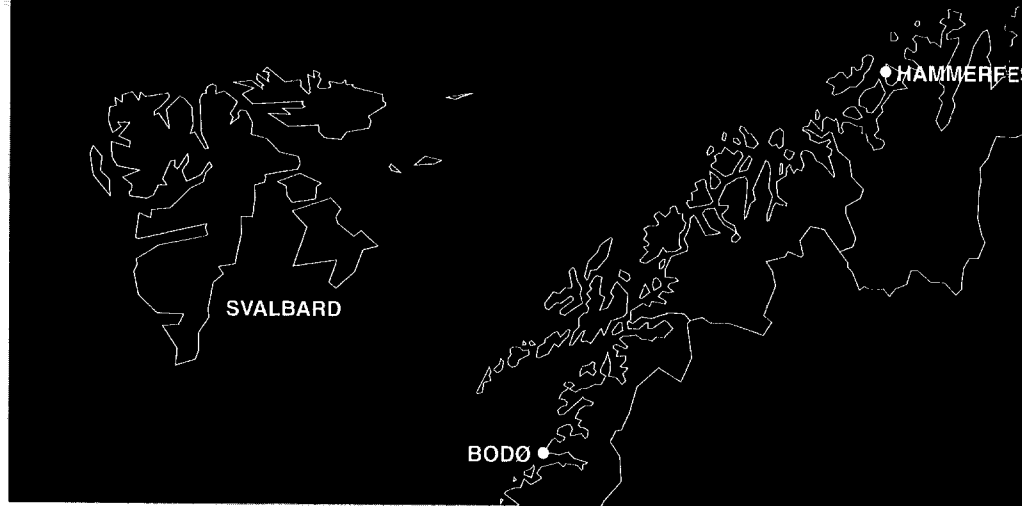


Årsrapport 2003



INTRODUKSJON



■ DEL 1:
INTRODUKSJON

Dette er Husbanken	1
Organisering	2
Høgdepunkt	3
Adm.dir. har ordet	4
Lånevilkåra	6

■ DEL 2:
BUSTADPOLITISKE MÅL

Bustaddekning	9
Bustadfordeling	11
Bustadkvalitet	13
Bustadtryggleik	15

■ DEL 3:
REGIONKONTORA

Arendal	16
Bergen	17
Bodø	18
Hammerfest	19
Oslo	20
Trondheim	21

■ DEL 4:
ÅRSMELDING OG REKNESKAP

Årsmelding frå hovudstyret	23
Resultatrekneskap	30
Balanse	32
Rekneskapsprinsipp	33
Noter	34
Revisjonsmelding	35
Hovudtal frå verksemda	40

■ REGIONKONTOR BODØ

- Nordland, Sør-Troms og Svalbard
- Folketal: 303 254
- Utestående lån: 7 905,6 mrd. kroner

■ REGIONKONTOR HAMMERFEST

- Nord-Troms og Finmark
- Folketal: 159 641
- Utestående lån: 5 843,3 mrd. kroner

■ REGIONKONTOR TRONDHEIM

- Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag
- Folketal: 642 809
- Utestående lån: 15 720,9 mrd. kroner

■ REGIONKONTOR OSLO

- Østfold, Akershus, Oslo, Hedmark, Oppland, Buskerud og Vestfold
- Folketal: 2 100 999
- Utestående lån: 40 703,2 mrd. kroner

■ REGIONKONTOR ARENDAL

- Vest-Agder, Aust-Agder og Telemark
- Folketal: 429 625
- Utestående lån: 8 902,5 mrd. kroner

■ REGIONKONTOR BERGEN

- Sogn og Fjordane, Hordaland og Rogaland
- Folketal: 941 129
- Utestående lån: 22 000,0 mrd. kroner



DETTE ER HUSBANKEN

Den Norske Statens Husbank vart grunnlagt i 1946 med sosial bustadbygging og atterreisning etter krigen som hovudforemål. Framover skal bustadsosialt arbeid, miljø- og bærekraft og byggeskikk prioriterast.

Fram til 1996 blei låna gitt med monalege rentesubsidiar til dei einskilde låntakarane. Frå 1996 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.

BUTRYGGLEIK FOR ALLE

Oppføringslånet har vore eit sentralt verkemiddel for at folk flest skulle få ein høveleg bustad. I 1999 vart bustad nr. 1 million finansiert med oppføringslån. Også utbetningslån, lån til barnehagar og til andre miljøtiltak har vore viktige, generelle, låneordningar.

Etter kvart har dei personretta, selektive låneordningane mot vanskelegstilte fått større plass i bankens verksemd. Dei mest kjende ordningane har vore etableringslån og kjøpslån. Frå 2003 er etableringslån og kjøpslån erstatta med startlån.

Husbanken administrerer òg ei rad tilskotsordningar. Bustøtta er den viktigaste, og denne ordninga skaper butryggeleik for over 100 000 husstandar. Ei regionalisering av bustøtta ble gjennomført i 2002, og har mellom anna ført til ei styrking av dette heilt sentrale verkemiddel. Andre viktige tilskotsordningar som Husbanken administrerer er oppstartingsstilskot og kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar.

TIL DRAMMEN I 2005

Regjeringas bustadmelding, som kom i mars 2004, stadfester at Husbankens si rolle som statens sentrale boligpolitiske instrument skal videreførast, ikkje minst når det gjeld bustadløysingar for vanskelegstilte, flyktningar og bustadlause. Men òg i arbeidet med å auke talet på miljøvennlige og universelt utforma bustader legg regjeringa opp til at Husbanken må auke sin innsats.

I tråd med regjeringa si vektlegging av effektivisering og kundeorientering har kunderetta oppgåver blitt delegerte til regionkontora. Hovudkontoret har ansvaret for kontakten med Kommunal- og regionaldepartementet. Våren 2004 har regjeringa vedteke ny lokalisering av hovudkontoret i Drammen.

■ HOVUDSTYRET

Styrelønar: Monica Mæland

Medlem: Barbro Lill Hætta Jacobsen, Rolf Myhre, Øystein Gottfred Sjøtveit, Heming Olaussen

Varamedlem: Birger Westlund, Håkon Økland, Liv Røssland, Rolf Mikaelson, Liv Andersen

■ REGIONSTYRE ARENDAL

Lønar: Rolf Erling Andersen

Medlem: Bjørg Wallevik, Alf-Eivind Ljøstad

Varamedlem: Ellsabeth A Nilsen, Eli Løite, Jon Martin Sørland

■ REGIONSTYRE BERGEN

Lønar: Hans Edvard Søm

Medlem: Marit Botn Løfdal, Karl W Sandvig

Varamedlem: Ståle Eeg Nielsen, Else Kristine Husabø, Jostein Zazzera

■ REGIONSTYRE BODØ

Lønar: Anne-Britt Norø

Medlem: Hugo Bjørnstad, Lisbet Holand

Varamedlem: Marte Ann Høiness, Odd Johan Høriksen, Guri Helene Ingebrigtsen

■ REGIONSTYRE HAMMERFEST

Lønar: Alf Birger Olsen

Medlem: Rolf Arne Hanssen, Bodil Andersen,

Varamedlem: Kirsti Saxi, Ulf Tore Isaksen, Randi Tønnefoss

■ REGIONSTYRE OSLO

Lønar: Anne Liv Reistad

Medlem: Gretha Kant, Per-Gunnar Sveen

Varamedlem: Aashild Drabløs, Terje Kalheim, Ann Kathrine Skjørshammer Tornås

■ REGIONSTYRE TRONDHEIM

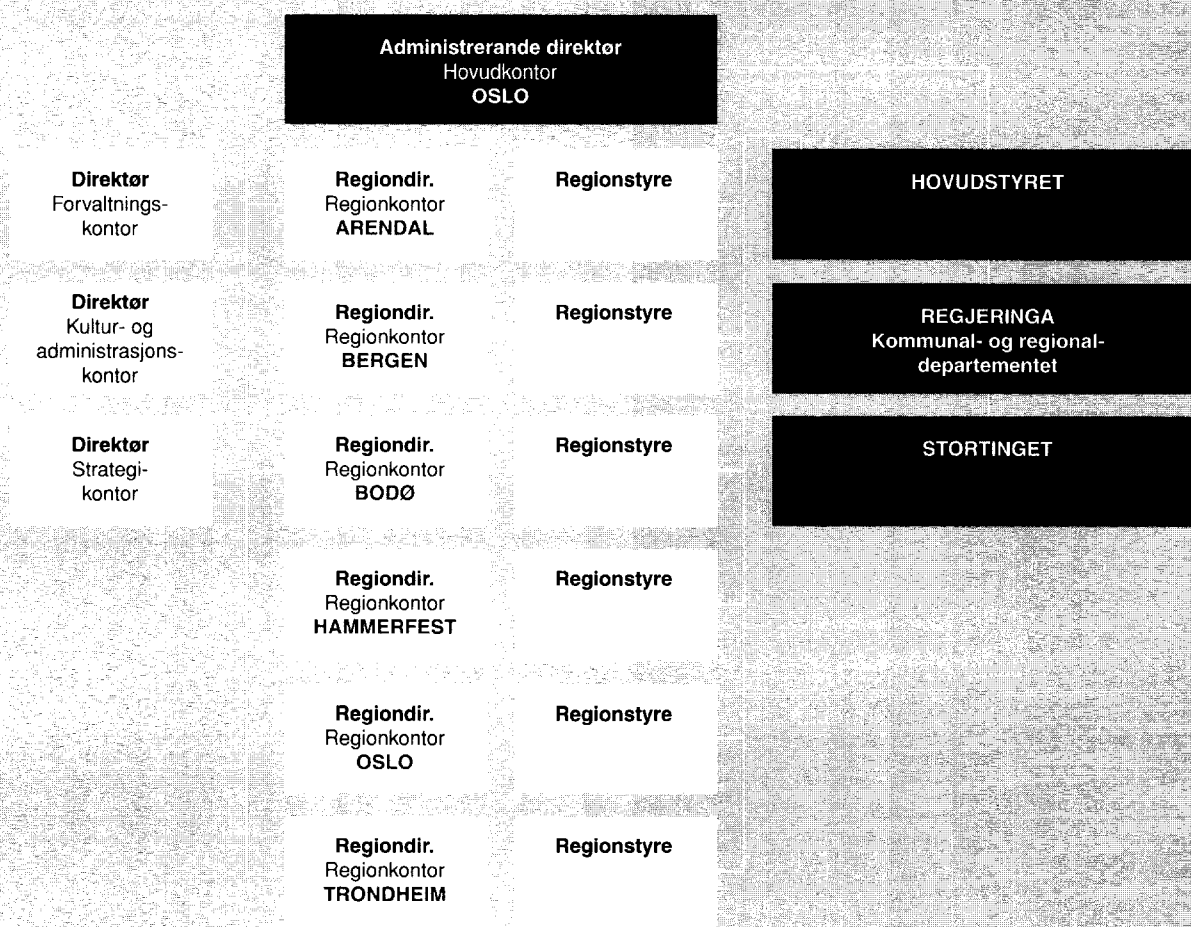
Lønar: Kristian Wibe

Medlem: Anne Sofie Hunstad, Arve Tønning

Varamedlem: Bjørg Brusset, Paul Ludvig Almåsvoold, Astrid Marie Wessel

ORGANISERING

Husbanken har vorte ein flatare organisasjon i 2003, mellom anna ved at regiondirektorene er med i toppleiargruppa. Skiljet mellom styring og støtte har vorte klarare gjennom tydelege reduksjonar av hovudkontoret og oppretting av eigne kontor for forvaltning, strategi og kultur/administrasjon.



REGIONDIREKTØRENE



Fatma B. Jynge
Regionkontor
Arendal



Mabel Johansen
Regionkontor
Bergen



Astrid Nordahl
Regionkontor
Bodø



Snorre Sundquist
Regionkontor
Hammerfest



Bård Øistensen
Regionkontor
Oslo



Brit Tove Welde
Regionkontor
Trondheim

HØGDEPUNKT

Husbanken følger opp barnehagesatsinga til regjeringa
– I løst til over 5 000 plassar, som er det høgaste talet på 10 år.

- Handlingsplanen for **eldreomsorga** vart avslutta i 2003. Sidan starten i 1998 har Husbanken godkjent i alt 38 600 sjukeheimplassar og omsorgsbustader. Det endelege måltalet var 38 400 bueningar.
- Nærmare 6 500 husstandar fekk **startlån** av kommunen. Lånet har ein markert sosial profil. Over 60 prosent av husstandane var einslege eller einslege forsyttarar.
- Husbanken følgde opp **barnehagesatsinga** til regjeringa. Det vart gitt lån til over 5 000 barnehageplassar – det høgaste talet på 10 år.
- **Bustøtteutbetalingane** passerte 2 mrd. kroner for første gong. Arealkravet for kommunale bustader i storbyane er oppheva. Finansieringskravet i eigde bustader er oppheva.
- Husbanken og kommunane gav **bustadtilskot** til nær 2 850 bustader eller 15 prosent fleire enn året før – i underkant av 250 av desse var til bustadlaus.
- 2003 vart eit år for desentralisering. Regionkontora fekk ansvar for **fleire nasjonale oppgåver**.
- Interesse for tilskot til **radonførebyggjande tiltak** vart tredobla samanlikna med 2002. Det vart nødvendig med tilleggslyving mot slutten av året.
- Husbankens utlånsmasse vart redusert som følge av at **eks-traordinære innbetalingar** auka med nesten 150 prosent. Marknadsrenta på bustadlån fall meir enn husbankrentene.
- Framleis er det **små tap** i Husbanken, berre 0,02 prosent av utlånsmassen, men tapet er aukande.
- Regionkontora Aust og Sør vart 1. juni **slått saman til Regionkontor Oslo**. Det nye regionkontoret tek seg av fylka Akershus, Buskerud, Hedmark, Oppland, Oslo, Vestfold og Østfold.
- **Regionkontor Arendal vart offisielt opna** 4. juni. Ikkje sidan seinhaustes i 1946 har ein husbankby vorte sett på noregskartet. Dette regionkontoret tek seg av fylka Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder.
- Husbanken sin **fagdag** vart avvikla 18. juni i Oslo Konsert-hus. Det vart presentert resultat frå eit utval husbankfinansierte utviklingsprosjekt om berekraft, byggeskikk, tilkomst og bukvalitet.
- **Byggeskikkprisen for 2003**: Møllebyen i Moss vann prisen for arbeidet med å revitalisere og fornye den historiske bydelen. Politisk rådgivar i Kommunal- og regionaldepartementet Roger Iversen stod for overrekkinga av prisen 4. september.
- Eit internasjonalt seminar, «**Sustainable Building**», gjekk av stabelen i Arendal 27.–29. oktober. Seminaret sette søkjelyset på korleis bygge- og anleggsbransjen kan utnytte ressursane på ein måte som sparer energi og ikkje skader miljøet.
- Konferansen «**Bygg for alle**» vart arrangert på det nye Hotel Opera i Oslo 1. desember. Mellom deltakarane – i alt over 200 – var kommunal- og regionalminister Erna Solberg. Temaet var universell utforming av bustader og bygningar, og konferansen vart arrangert saman med Statens bygningstekniske etat (BE).
- Mellom Byggforsk, NOVA og Husbanken vart det 5. november inngått ein **treårig samarbeidsavtale**. Med utgangspunkt i FoU-strategien til Husbanken skal samarbeidet omfatte tre tematiske område: vanskelegstilte på bustadmarknaden, kva ansvar og rolle kommunane har i bustadpolitikken, og kva rolle staten og Husbanken spelar i ein marknadsstyrt bustadsektor.

RESULTAT GJENNOM SAMARBEID

– Husbanken skal medverke til at andre tek gode avgjerder, og derfor må vi utvikle rolla vår som samtalepartner og rettleiar, særleg overfor kommunane. Vi skal bli betre på nett og endå meir kundeorienterte. Det stiller store krav til organisasjon og arbeidsmåte, seier adm. dir. Geir Barvik.

Husbanken skal medverke til at alle bur godt og trygt, og resultatata kjem gjennom samarbeid. Husbanken skal vere rådgivar, pådrivar og initiativtakar overfor kommunar og private utbyggjarar, slik at det blir bygd fleire bustader som er tilpassa alle livssituasjonar, og som har lågt energiforbruk. Husbanken vil spesielt ta ansvar for svake grupper som flyktingar og bustadlause.

– Fleirtalet i befolkninga greier seg godt på bustadmarknaden, men dei som har svak tilknytning til arbeidsmarknaden, får ofte òg problem med bustad. Denne gruppa er aukande. Husbanken skal medverke til at regjeringa sin bustadpolitikk blir gjennomført i praksis. Vi har eit spesielt ansvar for at svake grupper får ein god busituasjon, og for at det blir bygd barnehagar, ungdomsbustader og studentbustader, seier Geir Barvik.

GODE OG TRYGGE BUSTADER FOR ALLE

Husbanken har klare mål for korleis nye bustader bør byggjast. Dei skal ha ei allmenn utforming, det vil seie at bustaden bør lagast slik at han kan brukast gjennom heile livsløpet, også av menneske med funksjonsnedsetjing. Dersom ein tek omsyn til dette alt frå prosjekteringa, kostar det ikkje noko ekstra, men derimot kostar det mykje å utbetre eit bygg som alt står der. Husbanken ønskjer òg at det skal byggjast berekraftige bustader med lågt energiforbruk, og vi ønskjer å stimulere til god byggeskikk ved å auke kompetansen og medvitet, mellom anna gjennom den årlege utdeling av Statens Byggeskikkpris.

– Gode bustader handlar òg om gode bumiljø. I mange kommunar er det vanskeleg å integrere til dømes flyktingar og bustadlause. Vi meiner at eit kva som helst bumiljø toler 10 prosent av det vi kan kalle vanskelegstilte. Det er ikkje ei god løysing å plassere alle dei som har problem på bustadmarknaden, i eitt separat område. Gode kommunale utleigebustader er integrerte i vanlege bumiljø, meiner Barvik.

Husbanken er ikkje lenger så oppteken av kor store bustadene er. – Vi har prioritert finansiering av mindre bustader. God bustadkvalitet er ikkje berre avhengig av kor stor bustaden er. Dette har samanheng med at Husbanken har vorte meir aktiv i dei store byane. Regionkontora er engasjerte i problematikken kring bustadlause i alle byar.

Bustadmeldinga frå regjeringa, som kom i mars 2004, stadfestar at Husbanken har ei viktig rolle i det bustadsosiale arbeidet. Husbanken har byrja på arbeidet med ein ny strategisk plan, og planen skal ferdigstillast i 2004 i samsvar med bustadmeldinga. Banken har alt i fleire år arbeidd med omstilling frå i hovudsak å vere ein låneforvaltar til å drive politikk og forvalte kompetanse.

LOKAL KONTAKT – REGIONALISERING

Kontakten med kommunar og private utbyggjarar går gjennom regionkontora, som har lokalkunnskap. Det er også her avgjerder om tilskot og lån blir tekne.

– Vi må kome inn i prosessane så tidleg som mogleg, helst før det blir prosjektert, slik at det er mogleg å påverke avgjerdene. Planprosessane i kommunane, både areal- og reguleringsplanlegging og bustadsosiale handlingsplanar, er viktige verktøy, fordi prosessen medverkar til at kommunane blir medvitne om sin eigen bustadpolitikk. Vi vil medverke til at presskommunane byggjer fleire bustader, ikkje minst utleigebustader, anten dei blir finansierte av oss eller av andre.

Vektlegginga frå Husbanken si side av brukarorientering og dialog gjennom regionkontora har vore grunnivinga for dei omorganiseringane som er gjennomførte. Endringane tek sikte på å frigjere ressursar til strategiske oppgåver på lokalt nivå.

Husbanken har vorte ein flatare organisasjon, mellom anna ved at regiondirektørane er med i toppleiargruppa. Skiljet mellom styring og støtte har vorte klarare gjennom tydelege reduksjonar av hovudkontoret og oppretting av eigne kontor for forvaltning, strategi og kultur/administrasjon. Desse kontora er sideordna med regionkontora. Forvaltningskontoret skal etter kvart forvalte alle dei eksisterande låna på ein effektiv måte, noko som medverkar til at regionkontora får frigjort ressursar.

ENDRINGSDYKTIG

Barvik understrekar at Husbanken lenge har vore ein endringsdyktig organisasjon, og at dette er nyttig med tanke på framtidige endringsbehov. Derfor har kompetanseutvikling vore eit satsingsområde i 2003, og det vil det framleis vere i 2004.

– Husbanken skal endre si rolle. Kunnskapen vi har i dag, skal



Adm. dir. Geir Barvik

Foto: Thomas Bjørnflaten

brukast til å løyse nye oppgåver i morgon. Det er ei viktig leiaroppgåve å sjå slike samanhengar og å motivere kvar einskild medarbeidar til å vidareutvikle kompetansen sin. Dette skal gjerast på ein måte som tek vare på den einskilde, og som gjer Husbanken til ein god arbeidsplass. Samtidig skal vi strekkje oss mot dei måla som er sette for oss av regjeringa. Vi er eit gjennomføringsorgan for den bustadpolitikken styresmaktene ønskjer, og derfor må vi vere endringsdyktige.

TYDELEGARE

Husbanken skal få ei endå tydelegare rolle i norsk velferdspolitik. – Det offentlege skal hjelpe folk med arbeid, bustad og inntekts-sikring, og bustøtte er her eit sentralt verkemiddel. Bustøtte ser inntekt i forhold til buutgifter, og må ikkje forvekslast med sosial-

hjelp. Dei ulike verkemidla som ulike offentlege etatar forvaltar, bør sjåast i samheng. For brukarane vil det vere ein fordel å møte éin saksbehandlar, som ser heilskapen i forhold til behova ein har, så ein ikkje blir flytta frå kontor til kontor. Vi ser fram mot auka samordning av dei ulike hjelpetiltaka; det er fleire spennande tiltak i gang på dette området.

– I 2004 skal Husbanken gjennom regionkontora bli endå betre i samspelet med kommunane og utbyggjarane, bli ein endå betre rettlear og tilretteleggjar. Det er eit klart mål at arbeidet med bustadlause og andre vanskelegstilte grupper skal gi endå tydelegare resultat. Det skal byggjast fleire berekraftige bustader med universell utforming, og vi ønskjer å kome meir på banen når det gjeld byggjeskikk.

LÅNEVILKÅRA

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

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

GUNSTIG RENTEUTVIKLING I HUSBANKEN, MEN LÅGARE RENTENIVÅ I PRIVATMARKNADEN

Begge rentetypane blir fastsette på grunnlag av observasjonar i rentemarknaden i ein periode som blir avslutta tre månader før renta blir gjort gjeldande for flytande rente, og to månader før ho blir gjort gjeldande for fastrente. Dermed kan låntakarane vite kva rente som vil gjelde, høvesvis tre og to månader på førehand. Dette er ein stor fordel for kundane. På den andre sida viser den flytande renta eit klart etterslep i høve til utviklinga i den private rentemarknaden, sjå figuren nedanfor. Rentene i Husbanken låg om lag 1,5 prosentpoeng under nivået i den private rentemarknaden ved utgangen av 2002, og på sikt vil dette vere hovudregelen. I 2003 har etterslepet ført til at den flytande renta i privatbankane var lågast.

LÅNEFORVALTNING

Husbanken skal gjennomføre regjeringa sin bustad- og byggjepolitikk på ein god og effektiv måte gjennom å:

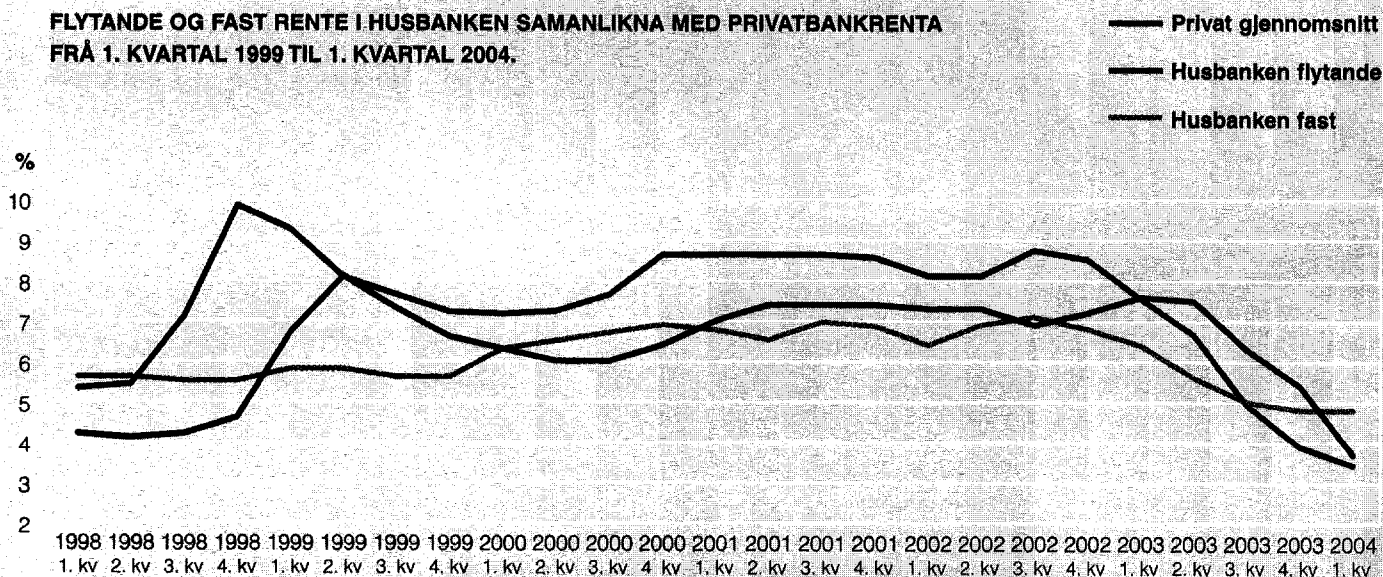
- utvikle og forvalte effektive og målretta verkemiddel
- forvalte statlege midlar effektivt og sikkert

ALTERNATIVE FORVALTNINGSMODELLAR

Som vidareføring av ein rapport om moglege scenario for Husbanken vart det utarbeidd ein rapport om låneforvaltningsarbeidet i 2003. Det vart tilrådd å innrette låneforvaltninga på ein slik måte at kostnadene knytte til låneforvaltninga vart tydelegare. Dette vil gi eit godt grunnlag for å samanlikne med andre aktørar og vil vere ein føresetnad ved ein eventuell konkurransesituasjon.

Husbanken har teke initiativ til ei effektivisering av låneforvaltninga ved å foreslå ei sentralisering til eitt kontor, til skilnad frå dagens regionaliserte modell. Dette arbeidet held fram i 2004.

FLYTANDE OG FAST RENTE I HUSBANKEN SAMANLIKNA MED PRIVATBANKRENTA FRÅ 1. KVARTAL 1999 TIL 1. KVARTAL 2004.



REDUSERT LÅNEPORTEFØLJE

Til skilnad frå tidlegare år vart låneporteføljen redusert i løpet av 2003. Talet på forvalta lån var ved utgangen av 2003 på 115 216, ein nedgang frå 125 843 året før. Nedgangen var altså på 8,5 prosent. Reduksjonen i forvalta beløp var ikkje like markert. Uteståande lån gjekk ned med 1,2 prosent til 101,1 mrd. kroner. Ei av årsakene til nedgangen i porteføljen er at retningslinjene for overføring av lån ved sal av bustad er endra, slik at ein god del færre lån blir overførte til nye kundar. Generell låg rente i den private marknaden har òg ført til at fleire enn tidlegare har nytta høvet til å refinansiere lån i andre bankar for å kunne ta opp større lån. I hovudsak var det personlege låntakarar som refinansierte, men framleis utgjør gruppa einskildpersonar det største utlanssegmentet i Husbanken.

Ved utgangen av 2003 var framleis majoriteten av låna (i alt 67 prosent) bundne til fastrenteavtalar. Men pr. 1. januar 2004 går rundt 60 prosent av fastrenteavtalane ut. Av desse går om lag 17 000 over til flytande rente, medan om lag 28 000 kundar har gjort ny avtale om fastrente fram til utgangen av 2008.

UTBETALINGAR AV TILSKOT OG LÅN

Husbanken utbetalte drygt 5,7 mrd. kroner i tilskot i 2003. Vel 2,3 mrd. kroner av dette var bustøtte, og 2,7 mrd. kroner var tilskot i samband med utbygginga av omsorgsbustader og sjukeheimar. Utbetalingane til bustøtte passerte 2 mrd. kroner for første gong.

Det vart utbetalt 10,8 mrd. kroner i nye lån i 2003, noko som var drygt 2 mrd. kroner mindre enn året før. Dette skjedde trass i auka utlansramme. Den relativt ugunstige husbankrenta i 2003 og den etter måten svake bustadmarknaden er sannsynlegvis forklaringa på at utbetalinga av nye lån har gått ned samanlikna med året før.

LÅGT OG STABILT MISLEGHALD

Eit viktig mål for Husbanken er å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Like viktig er det å medverke til at folk kan greie å halde på bustaden. God oppfølging av kundar som har betalingsproblem, og utstrekt bruk av dei verkemidla Husbanken har på dette området, er viktig for å kunne sikre kundane bu-

tryggleik. I 2003 vart det sendt 860 krav om tvangssal. Det var ein monaleg nedgang frå året før, då det vart sendt ut 1063 slike krav.

Talet på misleghaldne lån har vore stabilt lågt gjennom heile året. Ved utgangen av 2003 hadde Husbanken 2801 misleghaldne lån, og det svarar til 2,5 prosent av lånemassen. Dette var ein svak nedgang frå året før. Misleghalde beløp utgjorde 1,67 mrd. kroner, som svarar til 1,65 prosent av samla utlån.

TAPSUTVIKLINGA

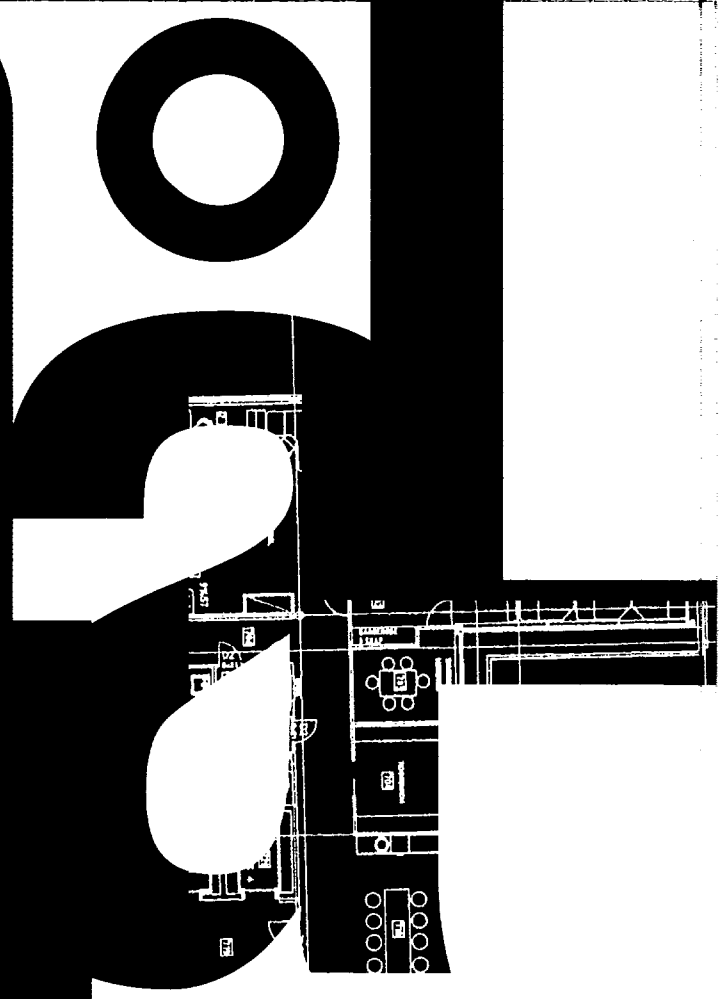
Risikofondet var ved inngangen til 2003 på 146 mill. kroner. Det vart ikkje løyvd tilskot til fondet dette året. Totalt vart fondet belasta med eit brutto tap på 26,7 mill. kroner. Tilbakeførte tap utgjorde 6,8 mill. kroner. Ved utgangen av 2003 var risikofondet på 126,4 mill. kroner.

Til skilnad frå dei siste tre til fire åra opplever Husbanken no oftare at han ikkje greier å få full dekning ved tvangssal. Sjølv om tapa på personkundar er relativt små, aukar talet på slike saker. Det vart bokført til saman 17,6 mill. kroner i tap på personlege lånekundar, ein auke frå vel 10 mill. kroner året før. I åra frå 1999 til 2001 vart det gitt svært mange behovsprøvde lån til kjøp av brukt bustad, der risikoen var noko høgare enn normalt.

Brutto tap på ikkje-personlege låntakarar var på 9,1 mill. kroner. Dette var ein monaleg auke frå 1,9 mill. kroner året før.

Tapa på ikkje-personlege låntakarar gjeld i hovudsak engasjement knytte til utleigelån gitt til stiftingar i perioden frå 1987 til 1993. Etter mange år med rente- og avdragsfridom går låna med normale vilkår. Manglande avsetjing til vedlikehald viser seg å vere den hyppigaste årsaka til økonomiske problem hos stiftingar. Husbanken bruker store ressursar og ein utstrekt bruk av verkemiddel i oppfølginga av desse sakene for å unngå at stiftingane går konkurs. Husbanken har likevel vore nøydd til å ta tap i nokre slike saker i 2003. Hovudstyret er tilfreds med at banken legg opp til ei tett oppfølging av stiftingane og syter for å få inn rekneskapar kvart år frå alle stiftingar i faresona.

PIAN AV 7 FTA



GOD BUSTADDEKNING OG EIN BUSTAD- OG BYGGJEMARKNAD SOM FUNGERER GODT

HUSBANKEN SKAL MEDVERKE TIL:

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

DEI VIKTIGASTE VERKEMIDLA FOR Å NÅ DESSE MÅLA, ER:

- oppføringslån til finansiering av nye bustader
- tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar (oppstartingsstilskot og kompensasjonstilskot)
- lån til omsorgsbustader og sjukeheimar
- bustadtilskot til etablering i ny bustad (blir omtala under hovudmålet om god bustadfordeling)

Oppføringslån frå Husbanken har vore det dominerande verke-middelet for å få til ei tilfredsstillande bustaddekning i Noreg. Husbanken sin del av den totale bustadbygginga (igangsetjing) har dei siste åra lege på godt over 50 prosent. I 2003 låg prosentdelen på snaut 50, ein nedgang frå året før på om lag 10 prosentpoeng. I stor grad skriv dette seg frå ein nedgang i talet på omsorgsbustader og husbanklån til einebustader.

I DISTRIKTA OG PRESSOMRÅDA

Husbanken har eit særleg ansvar for å medverke med lån til bustader i distrikta, der kredittmarknaden ikkje fungerer godt nok på grunn av låg panteverdi og ein høgare risiko. I somme distrikt som er dominerte av einebustader, og der det er låg omsetning av bruktbustader, kan lånet aukast med inntil 100 000 kroner (nytt i 2003). Det blir òg gitt eit lånetillegg på inntil 100 000 kroner til bustader i Finnmark og Nord-Troms. I 2003 var det 465 bustader som anten fekk distriktstillegg eller tillegg for Finnmark/Nord-Troms.

Det har òg vore eit mål å medverke til auka bustadbygging i pressområda. Husbanken har høve til å auke låneutmålinga ut over gjeldande retningslinjer i område med høge bustadprisar. Når låneutmålinga blir auka, blir ikkje kravet til eigenkapital i kroner større enn i andre delar av landet.

Låna blir òg innretta slik at dei medverkar til at andre av måla i bustadpolitikken blir nådde. I kombinasjon med bustadtilskot til etablering i ny bustad kan oppføringslånet nyttast fordelingspolitisk til å få fram bustadprosjekt til unge og vanskelegstilte. Låna blir òg nytta til å fremje kvalitet i bustadene. Døme på dette er lånetillegg for å stimulere til tiltak for betre tilkomst for funksjonshemma, for helse, miljø og tryggleik og for god byg-gjeskikk, jf. omtale under hovudmål 3 om gode bustader m.m.

HUSBANKBUSTADENE BLIR MINDRE

For å stimulere til bygging av rimelege bustader vart det i 2003 innført ei lånetrapp der bustader på mellom 45 og 65 m² fekk eit basislån på inntil 580 000 kroner, for bustader opp til 85 m² var basislånet på inntil 630 000 kroner, og større bustader kunne få eit basislån på inntil 580 000 kroner. Dette har mellom anna ført til at gjennomsnittleg bruksareal har gått ned frå 89 m² i 2002 til 83 m² i 2003. Prosentdelen av einebustader har òg gått ned – frå 15 prosent i 2002 til 10 prosent i 2003.

Oppstartingsstilskotet skulle i 2003 medverke til at ein fekk bygd eller utbeta 3 632 omsorgsbustader og sjukeheimplassar med godkjend kvalitet. Av desse skulle 900 av omsorgsbusta-dene vere knytte til opptrappingsplanen for psykisk helse. I 2003 vart det godkjent i alt 4 235 omsorgsbustader og sjuke-heimplassar. Av desse var 3 335 bueiningar knytte til eldrepla-nen, og 900 bustader vart godkjende innanfor opptrappingspla-nen for psykisk helse.

DATO 18.10.200



GOD BUSTADFORDELING

HUSBANKEN SKAL MEDVERKE TIL AT:

- bustadfordelinga skal vere betre enn inntektsfordelinga tilseier
- vanskelegstilte og husstandar med svak økonomi skal kunne skaffe seg ein god og rimeleg bustad
- husstandar som har skaffa seg ein nøktern bustad, skal kunne ha høve til å halde på han
- unge skal kunne etablere seg i ein god bustad

DEI VIKTIGASTE VERKEMIDLA FOR Å NÅ DESSE MÅLA, ER:

- bustadtilskot til etablering i ny bustad
- bustøtte til eldre, trygda og barnefamiliar med svak økonomi (omtala under hovudmål 4)
- startlån til funksjonshemma, vanskelegstilte og unge som har problem med å skaffe rimeleg kreditt til bustad

Rundt 9 300 husstandar fekk hjelp til bustadetablering av Husbanken og kommunane i 2003 gjennom startlån eller bustadtilskot til etablering. Det var om lag 5 700 færre enn året før. Når ein ser bort frå kjøpslån, var nedgangen på 2 800 bustader.

MANGE EINSLEGE FORSYTARAR FEKK STARTLÅN I 2003

Frå 1. januar 2003 vart etableringslån og kjøpslån erstatta med startlån. Startlån er ei kommunal låneordning som kan finansiere heile bustadkjøpet eller vere topplån der andre finansinstitusjonar gir grunnfinansiering. Kommunane har i 2003 teke opp om lag 3,7 mrd. kroner i startlån frå Husbanken til vidare utlån. Dette er 1,1 mrd. kroner meir enn kommunane tok opp i etableringslån året før.

Meir enn 6 450 husstandar fekk startlån gjennom kommunane. Mange einslege eller einslege forsytarar fekk finansiert den første bustaden sin ved hjelp av startlån. Desse brukargrubbene utgjorde to tredelar av husstandane som fekk startlån i 2003. Mottakarane av startlån hadde ei gjennomsnittsinntekt på godt under 300 000 kroner, medan samla inntekt per husstand i Noreg var 415 500 kroner.

Husstandane fekk i gjennomsnitt eit startlån på 411 000 kroner, medan gjennomsnittleg etableringslån utgjorde 317 000 kroner i

2002. Dette kan vere ein indikasjon på at startlånet i ein del tilfelle utgjer grunnfinansiering, og gjennomgåande større lånebeløp medverka nok til nedgangen i talet på mottakarar av lån. Kommunane vil òg venteleg vurdere risikoprofilen til desse ordningane som forskjellig. Etableringslånet var eit reint topplån.

FÆRRE BUSTADTILSKOT TIL UMLEIGEBUSTADER – FLEIRE TIL EINSKILDPERSONAR

Bustadtilskot til etablering blir gitt både av Husbanken og gjennom kommunane. Husbanken gav bustadtilskot til etablering til 1 125 husstandar og kommunane til over 1 700 husstandar i 2003. Det vart gitt tilskot til nesten 1 800 bustader som husstanden eig sjølv, og det er ein auke på rundt 80 prosent i høve til 2002. Husbanken gav tilskot til 1 100 utleigebustader, som er 15 prosent færre enn året før. Ei ekstraløyving til flyktningar medverka til at nivået var høgare i 2002. I 2003 vart det til saman gitt bustadtilskot til etablering til 2 841 bustader, som er 15 prosent fleire enn året før.

Totalt vart det gitt bustadtilskot for 670 mill. kroner i 2003. Av dette vart 332 mill. kroner fordelte til kommunane for vidaredeling.

I 2003 vart det gitt tilskot til 235 bustader for bustadlause, noko som er drygt 10 prosent meir enn året før. Også til funksjonshemma vart det gitt fleire tilskot.

Drygt 50 prosent av tilskota som vart gitt, var til oppføring av ny bustad. Det vart gitt flest bustadtilskot til etablering i Oslo, totalt 525 bustader med bustadtilskot.

STORE TAPSFOND

Kommunane har kunna setje av inntil 20 prosent av bustadtilskotet dei mottok, til å dekkje tap på etableringslån og seinare startlån frå 2003. Ved utgangen av året har kommunane bygd opp samla tapsfond på 274 mill. kroner. I løpet av 2003 realiserte kommunane snautt 6 mill. kroner i tap på etableringslån og startlån. Kommunar som har opparbeidd seg store fond, blir oppmoda om å utnytte ein del av fondet til tildeling av bustadtilskot.

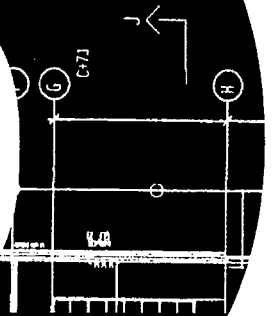
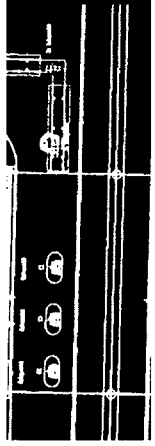


Foto: Jöhner / SCANPIX

GODE BUSTADER, GOD BYGGKVALITET OG GODT BUMILJØ

HUSBANKEN SKAL MEDVERKE TIL AT:

- bustader skal ha god kvalitet og vere funksjonelle. God byggeskikk skal stimulerast
- berekraftig utvikling skal vektleggjast gjennom miljøvenleg nybygging, god fortetting og utbetring og god forvaltning av bustadmassen
- godt bumiljø skal det leggjast til rette for gjennom attraktive fellesareal, grønne lunger, leikeplassar og trygge trafikkforhold

DEI VIKTIGASTE VERKEMIDLA FOR Å NÅ DESSE MÅLA, ER:

- informasjon og kommunikasjon
- lån og tilskot

TILSKOT

Tilskot til bustadkvalitet skal stimulere til bustadkvalitetar i nye og eksisterande bustadområde. Tilskotsramma blir prioritert til tre satsingsområde: områdeutvikling og tilstandsvurdering, konkurransar, forsøk og pilotprosjekt og fysiske tiltak knytte til god tilkomst og til helse, miljø og tryggleik (HMS). I 2002 vart det gitt 81,7 mill. kroner til 652 prosjekt. I 2003 var 210 prosjekt godkjende for tilskot for til saman 53,0 mill. kroner.

I samband med planlegging av større utbetningsarbeid kan Husbanken gi støtte til tilstandsvurdering. 8,1 mill. kroner blei benytta i 2003 mot 6,5 mill. kroner i 2002. I alt 16 732 bustader vart godkjende for tilskot i 2003, og det var 25 prosent fleire bustader enn i 2002.

Tilskot til tilpassing av bustad blir fordelte av kommunane og skal medverke til at eldre og funksjonshemma kan få ein bustad som er tilpassa rørslevanskar og anna funksjonshemming. Kommunane fordelte i 2003 til saman 70,0 mill. kroner i tilskot, mot 82,5 mill. kroner året før. I alt 3 645 husstandar fekk tilskot til tilpassing, og det er snautt 20 prosent færre enn i 2002.

Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk skal stimulere til å utvikle og spreie kompetanse og kunnskap om buforhold, bustadpolitikk og bumiljøspørsmål. I løpet av 2003 vart ein vesentleg del av tilskotsramma overført til region-

kontora for å stimulere til auka regionalt samarbeid og aktivitet. Totalramma for tilskotet var i 2003 på 36,1 mill. kroner, mot 31,0 mill. kroner i 2002. Det vart gitt tilsegner til i alt 149 ulike prosjekt, mot 137 ulike prosjekt i 2002.

Radontilskot skal stimulere til reduksjon av radonnivået i eksisterande bustader. I alt 381 bustader vart godkjende for radontilskot i 2003, og det var 57 prosent fleire enn i 2002. 11,8 mill. kroner blei benytta i 2003 mot 6,9 mill. kroner i 2002.

LÅN

Lånetillegg for ekstra bustad- og miljøkvalitet skal stimulere til at nye bustader som blir bygde, får spesielle, ønskte tilleggs-kvalitetar. Nærmare 84 prosent av bustadene med oppføringslån fekk eitt eller fleire lånetillegg i 2003. Talet på bustader som fekk lånetillegg, steig frå 8 160 i 2002 til 8 225 i 2003.

Utbetningslån skal stimulere til fornying av bustader og bumiljø for å fremje bustad- og miljøkvalitet. I 2003 vart 12 858 bustader godkjende for utbetningslån, og det var 54 prosent fleire bustader enn i 2002. 1 613 mill. kroner blei benytta i 2003 mot 1 013 mill. kroner året før.

Det vart søkt om lån til 4 326 barnehageplassar i 2003. Det er ein nedgang på 4 prosent frå 2002, som hadde det høgaste registrerte talet på slike søknader sidan 1993. Det blei benytta 597 mill. kroner i 2003 mot 447 mill. kroner året før.

Kommunar og fylkeskommunar kan få kompensasjon frå Husbanken for renteutgifter knytte til nybygg og utbetring av skuleanlegg. Investeringsramma for 2003 var på 3 mrd. kroner. Av tiltaka er 64 prosent utbetring og 36 prosent nybygg.

BYGGJESKIKK

Kompetanseoverføring til kommunane og byggjebansjen og arbeidet med Statens Byggjeskikkpris utgjør hovudelementa i byggjeskikkarbeidet. Statens Byggjeskikkpris vart i 2003 gitt til Møllebyen i Moss.

KGK - 13 PLASSER

mo

7290
3 4
174.0
6440

1 PLASS

Foto: Masterfile / SCANPIX



BUTRYGGLEIK

HUSBANKEN SKAL MEDVERKE TIL AT:

- husstandar som har skaffa seg ein nøktern bustad, skal kunne ha høve til å halde på han
- forbrukarinteressene til bustadkjøparane skal takast vare på
- buutgiftene skal stå i eit rimelige forhold til inntekta

DEI VIKTIGASTE VERKEMIDLA FOR Å NÅ DESSE MÅLA, ER:

- bustøtte til eldre, trygda og barnefamiliar med svak økonomi
- gunstige rente- og betalingsvilkår
- økonomisk rådgivning
- fleksible nedbetalingsordningar
- høve til individuelle betalingsavtalar
- gjeldsforsikring

BUSTØTTE

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

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

Løyvinga for 2003 var på 2 084 mill. kroner, medan det vart utbetalt 2 087 mill. kroner. I tillegg til dette fekk alle bustøttemottakarane utbetalt ein eingongssum på 2500 kroner i mars 2003 som kompensasjon for dei høge straumprisane. Det var i alt 125 446 husstandar som fekk utbetalt ordinær bustøtte ein eller fleire gonger i løpet av 2003. Av desse var det 77 prosent som fekk utbetalt bustøtte ved alle tre terminane.

Bustøtta har gått gjennom fleire endringar i løpet av året. Blant dei viktigaste er avvikling av finansieringskravet for eigde bustader, avvikling av avgrensinga til 40 m² for kommunale bustader i dei fire største byane og heving av buutgiftstaket med 30 000 kroner for 1. og 2. termin. Alle fekk i tillegg lagt til grunn sjablonen for lys og varme ved fastsetjing av bustøtta for 1. termin.

I tabellen under er det sett opp ei samanlikning av utbetalingane 2. termin 2002 og 2. termin 2003. Noko av auken kjem av den ekstraordinære hevinga av buutgiftstaka for 2. termin 2003.

Nøkkeltal for bustøtta

	2003	2002
Løyving (mill. kroner)	2 084	1 792
Totalt utbetalt for året (mill. kroner)	2 087	1 789
Mottakarar av ordinær bustøtte i september (hovudutbetalinga for 2. termin)		
Talet på husstandar som fekk bustøtte	111 502	104 742
Gjennomsnittleg husstandsinnkomst pr. år (kroner)	97 248	93 852
Gjennomsnittleg godkjend buutgift pr. år (kroner)	53 700	50 028
Gjennomsnittleg bustøtte pr. år (kroner)	19 404	16 824
Godkjende buutgifter i prosent av inntekta før bustøtte	55	53
Godkjende buutgifter i prosent av inntekta etter bustøtte	35	35

*Tala for 2003 i tabellen er utrekna på bakgrunn av 2. termin 2003.

ARENDAL

REGIONDIREKTØR:
FATMA BHANJI JYNGE
TILSETTE: 14
FOLKETAL: 421 000

Husbanken sitt regionkontor i Arendal var under utvikling første halvdel av 2003 og byrja offisielt verksemda 4. juni. Kontoret dekkjer 48 kommunar i Vest-Agder, Aust-Agder og Telemark, med i alt 421 000 innbyggjarar og eit totalareal på 31 484 kvadratkilometer.

UTFORDRINGAR

Som nytt regionkontor ønskjer Arendal å leggje vekt på endringsdugleik, effektivitet og tilpassingsevne til nye rammevilkår og nye kundegrupper og -behov. Vi vil vere utforskande og nyskapande innanfor dei klare rammene vi arbeider. Ei vidare utvikling skal vere forankra i dei oppgåvene Husbanken har, og i regional kompetanse. Vi ser ei stor utfordring i å etablere eit kompetansenettverk i regionen. Tilskotet til områdeutvikling kan brukast strategisk for å få dette til. Vi har i 2003 initiert ei rad spennande prosjekt som bør gi monaleg effekt.

BUSTADPOLITISKE UTFORDRINGAR

Ei klar utfordring på byggsida er at bygningsmassen i regionen er prega av stor overvekt av einestader, med mange svært gamle og til dels verneverdige hus. Det er altså behov for større differensiering når det gjeld bustadstorleik, og for auka kompetanse når det gjeld fortetting i eksisterande bustadområde. Dessutan trengst det oppgradering av gammal bygningsmasse.

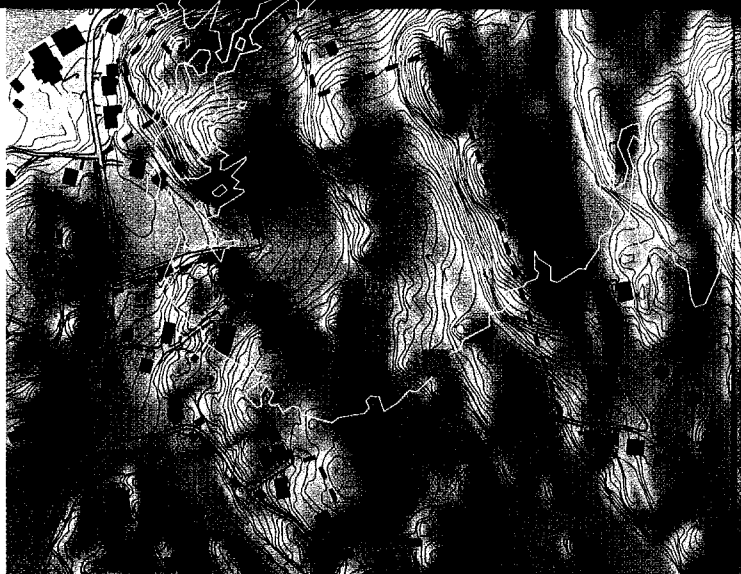
Stikkord er tilrettelegging for auka satsing på miljø/energi og universell utforming av eksisterande bustadmasse.

I tillegg er det ei utfordring å få fullført utarbeidinga av bustadssosiale handlingsplanar i alle kommunane. Her er mykje gjort – elleve kommunar er ferdige med planane sine, medan sju er i gang. Dette gir ei dekning på 69 prosent av folketalet i regionen.

Kompetanse på det bustadssosiale området og når det gjeld bustøtte, er vesentleg. Arendals-kontoret vil halde fram med å prioritere dette, og har så langt fått gode tilbakemeldingar frå kommunane. Dette gjeld òg arbeidet med startlån.

STUDENTBUSTADER

Husbanken overtok ansvaret for rådgiving knytt til studentbustader frå Rådgivande organ for studentbustadbygging (ROS)



Dybdalshei økologiske bustadfelt fekk tilskot til områdeutvikling i 2003. Området ligg ved Kongshavn på Tromøya. Arealet utgjer ca. 60 daa og kan få ei utnytting på mellom 30 og 40 bustadeiningar

01.10.2003 og ansvaret for forvaltning av tilskot til studentbustader frå 01.01.2004, etter gjeldande retningslinjer. Husbanken sin nye funksjon som rådgivar og tilskotsforvaltar er no operativ i tråd med den vedtekte framdrifta, og det har vore positive resultat så langt. Regiondirektør Fatma B. Jynge har leidd dette arbeidet på vegner av Husbanken.

BYGGJEKOSTNADER

Med utgangspunkt i stigande bustadprisar, aukande byggjekostnader, låg produktivitetsutvikling og lite innovasjon i ei samla BAE-næring vart det sommaren 2003 oppretta ei breitt samansett arbeidsgruppe. Regiondirektør Fatma B. Jynge har vore med i denne arbeidsgruppa på vegner av Husbanken.

Gruppa fekk mellom anna i oppdrag å vurdere tiltak for å dempe veksten i byggjekostnadene. Vidare vart gruppa beden om å vurdere behovet for ein norsk versjon av den engelske Rethinking Construction.

BERGEN

REGIONDIREKTØR:
MABEL JOHANSEN
TILSETTE: 58
FOLKETAL: 941 100

Våre viktigaste utfordringar er å skape eit godt samspel mellom Husbanken, kommunane og utbyggjarane, og å utvikle Husbanken til å bli eit kompetansesenter innan bustadpolitikk for kommunane.

I 2003 fekk kontoret ansvar for to nasjonale område i Husbanken: bustadforsyning og universell utforming. Dette gir oss ei ny rolle som krev nye arbeidsmetodar. Vi skal bl.a. utvikle eit nytt bustadlån i 2004.

UNGE I ETABLERINGSFASEN

I 2003 var det stor aktivitet i vår region, særskilt i Rogaland. Kontoret har fokusert mykje på mindre bustader på eit akseptabelt kostnadsnivå for unge i etableringsfasen.

Alle kommunane i regionen har fått tilbod om opplæring i startlån, og oppslutninga har vore svært god. Kontoret har prioritert å rettleie og ta imot førespurnader frå kommunane. Framover har vi ei utfordring med å synleggjere potensialet for bruk av Startlån til kjøp av ny bustad.

TILTAK FOR VANSKELEGSTILTE

Regionalisering av arbeidet med bustøtte har styrkja innsatsen. Tolv medarbeidarar, med ansvar for kommunekontakt, klagebehandling og anna saksbehandling, dannar ei robust gruppe. Klagesaksbehandlinga er redusert til under tre veker. Vi heldt fire kurs for 24 kommunar i 2003.

Som følgje av kartlegginga kommunane har gjort i samband med bustadsosiale handlingsplanar, er det sett i verk fleire bustadprosjekt for vanskelegstilte. Ei utfordring for kontoret framover er å innføre BOKART, eit kartleggingssystem som gir kontinuerleg oversikt over både vanskelegstilte sine bustadbehov og tiltak som blir gjennomførte.

TILGJENGELEGHEIT OG MILJØ

I møte med utbyggjarar arbeider kontoret aktivt for at nye bustader skal ha livsløpsstandard. I andre halvår 2003 auka talet på bustader med livsløpsstandard med 3 prosent i forhold til første halvår.



Orstadsforen burettslag i Klepp har bustader med ei spennande og moderne form og fleksible løysingar for innreiing, tilpassa nye behov og ønskje

Foto: Sandnes Boligbyggelag

Kontoret har ansvar for eit samarbeidsprosjekt mellom Husbanken i Bergen og Trondheim og to hjelpemiddelsentralar. Kompetanse og økonomiske verkemiddel skal samordnast for å gjere kommunane i stand til å yte betre tenester til innbyggjarar som treng hjelp til busetting eller tilpassing av bustad ved funksjonshemming. Prosjektet skal munne ut i eit modellforsøk i utvalde kommunar.

I 2003 har kontoret brukt meir ressursar på temaet energi og miljø. Vi satsar på nettverksbygging, og har finansiert nokre store byggjeprojekt med omfattande miljø- og energiltak. Arbeidet legg eit godt grunnlag for å få inn fleire prosjekt med miljøkvalitetar i 2004.

KOMPETANSESENTER

Vi har prioritert kompetanseutvikling som skal gjere oss til eit kompetansesenter for kommunane. Mellom anna har tre tilsette teke vidareutdanning i bustadsosialt arbeid ved Høgskolen i Sør-Trøndelag.

BODØ

REGIONDIREKTØR:
ASTRID NORDAHL
TILSETTE: 28
FOLKETAL: 303 000

Regionkontor Bodø yter tenester til 61 kommunar i Nordland og Sør-Troms, pluss Svalbard.

ÅRET

Alle kommunane i regionen tok i bruk startlånet. Bustøttearbeidet vart regionalisert, og kontoret har etablert ein god dialog med kommunane på desse områda. Vi har gitt kommunane tilbod om startlån- og bustøtteopplæring, arrangert prosjektleiar-samlingar for bustadsosiale handlingsplanar, vore med på folke-møte om radon og andre informasjonsmøte.

Flyktningar, ungdom og barnehagar vart prioriterte med omsyn til ressursbruk og låne- og tilskotsrammer.

For å styrkje arbeidet vårt overfor kommunane har vi lagt særleg vekt på kompetanseheving innanfor rettleiing, kommune-kunnskap og bustadsosialt arbeid.

VEGEN VIDARE

Styrking av samarbeidet med kommunane vil stå heilt sentralt i 2004. Særleg vil vi leggje vekt på ein god dialog på det bustad-sosiale området. Rettleiing knytt til bustøtte, startlån og dei andre økonomiske verkemidla til Husbanken vil bli prioritert.

Regionkontoret har i 2004 fått nasjonalt ansvar for Husbankens arbeid med startlån. Viktige oppgåver vil vere å syte for at den informasjonen som blir gitt på området, er tilfredsstillande både eksternt til kommunane og internt i Husbanken. Det vil òg bli sett av ressursar til vidareutvikling av saksbehandlingssystema knytte til startlån.

Arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar, der vi òg har eit nasjonalt ansvar, vil i år bli retta mot kommunar som har fullført planarbeidet og no er i gjennomføringsfasen.

Å nå regjeringa sitt mål om etablering av fleire barnehageplassar vil bli ei utfordring i 2004. På dette området vil rettleiingsarbeid vere det sentrale verkemiddelet. Dette gjeld òg satsinga innanfor miljø/energi og god tilkomst.

Nye oppgåver vil krevje stor fleksibilitet frå dei tilsette. Det vil bli



Ludvigshagen burettslag har 37 varierte leilegheiter. Eige- domen er ein tidlegare sommarstad nokre kilometer frå sentrum av Bodø med ein hage som er sjeldan for regionen. Her er dam, bambus, eple, plommer med meir. Ved bygginga blei det lagt stor vekt på å avgrense terrengingrepa og skjermje det meste av den verdifulle vegetasjonen i tunet mellom bygga. Det gir området flotte og fiks ferdige uteareal, i motsetning til vanleg utbygging som kan rasere eksisterande terreng og vegetasjon

gjennomført ei kartlegging av framtidig kompetanseutviklings-behov – og sett i verk tiltak for å dekkje desse behova.

MILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING

Ludvigshagen borettslag (foto) i Bodø fekk utbetalt lån og kvalitetstilskot i 2003.

Blokka har garasjekjellar og heis, medan rekkjehusa rundt tunet for ein del har livsløpsbustader på bakkeplanet. Busta- dene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og sen- tral styring av oppvarminga. Ved utbygginga vart det lagt stor vekt på å avgrense terrengingrepa og ta vare på det meste av den verdifulle vegetasjonen i tunet mellom bygningane.

HAMMERFEST

REGIONDIREKTØR:
SNORRE SUNDQUIST
TILSETTE: 23
FOLKETAL: 160 000

Regionkontor Hammerfest dekkjer Finnmark fylke og dei ni nordlegaste kommunane i Troms, medrekna Tromsø.

GJENREISINGSARKITEKTUR

Det er gjenreisingshusa som pregar arkitektur og buform hos oss. Dette er robuste konstruksjonar, men ettersom åra går, treng dei reparasjonar og tilpassingar. Regionkontor Hammerfest har lagt særleg vekt på å opparbeide røynsle og kompetanse for å rettleie kommunane og brukarane om korleiseintek vare på gjenreisingsarkitekturen. Kontoret har ei eiga låneordning – reparasjonslån – til å finansiere utbetringar av desse bustadene.

ÅRET

Arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar har vore ført vidare i 2003. Første runde, der vi besøkte alle kommunane, har vore følgd opp med besøk for å kvittere ut dei kommunane som har laga ferdige planar. Kommunane er svært tilfredse med den oppfølginga dei har fått frå Husbanken, og det blir òg rapportert tilbake at ein har hatt nytte av dette planarbeidet. Særleg har det tverrsektorielle samarbeidet vore viktig.

I Tromsø har det vore satsa på to prosjekt for bustadlaus som verkar svært lovande. Regionkontoret har aktivt utnytta bruken av tilskotsmidlar til bustadkvalitet og til utvikling av bumiljø, og her har relativt små låntetilskot gitt god uttelling.

Fleire av dei tilsette ved kontoret har vore med på kompetansebyggjande kurs sentralt. Gjennom fagdagar, kommunemøte og anna utoverretta verksemd har vi aktivt søkt å påverke kommunar, utbyggjarar og einskildkundar. På bustøttesida har nokre av våre eigne tilsette teke opplæring, og vi gjennomfører no møte og samlingar mot kommunane som blir svært godt mottekne. I det heile verkar det som at mange hos oss etter kvart kjenner seg komfortable med rolla som formidlar av informasjon og kompetanse.

MERKSEMD MOT TROMSØ

Byggjeaktiviteten finn vi i dag i byane, der Tromsø, Alta og Hammerfest utmerker seg. Tromsø har gjennom fleire år hatt høg aktivitet med høgt kostnadsnivå. Regionkontor Hammerfest har derfor stor merksemd retta mot Tromsø. Vi har svært god



Energihuset i den gamle kraftstasjonen ved Storvatnet midt i Hammerfest presenterer gammel og ny teknologi knytt til energi. Husbanken har løyvd 100 000 kroner til prosjektet

kontakt med så vel kommunen, utbyggjarane og einskildkundar. Vi er involverte i kvalitetssikring på planleggingsstadiet av dei aller fleste prosjekta av ein viss storleik.

VEGEN VIDARE

I 2004 satsar kontoret på å få opp prosjekt knytte til lågenergi-bustader og universell utforming. Pressområda i distriktet må følgjast særskilt opp. Vi vil også følgje opp meir perifere kommunar for å sikre ein velfungerande bustadmarknad og i størst mogleg grad unngå misleghald og tap. I løpet av våren vil det bli halde kommunesamlingar i samarbeid med Fylkesmannen både i Troms og i Finnmark med temaet «Bustadsosialt arbeid – bistand til å meistre eit buforhold».

Den fremste oppgåva for regionkontoret i tida som kjem, blir å vidareutvikle organisasjonen og dei tilsette for å møte dei nye utfordringane som Husbanken står overfor som kompetanseorgan og pådrivar når det gjeld bustadkvalitet, bustadforsyning, miljø og energi. Vi meiner å ha eit glimrande utgangspunkt, med motiverte medarbeidarar og gode verkemiddel.

OSLO

REGIONDIREKTØR:
BÅRD ØISTENSEN
TILSETTE: 70
FOLKETAL: 2 101 000

Regionkontor Oslo vart etablert 01.06.2003 og har ein flat organisasjonsstruktur med to stabssesksjonar og fem geografiske seksjonar. Målet med små geografiske seksjonar er å forenkle tilhøvet til samarbeidspartnarane våre og gi betre grunnlag for heilskapleg innsats og samordna verkemiddelbruk.

KOMPETANSEUTVIKLING

I det første driftsåret er det arbeidd mykje med ein samordna satsingsplan for kompetanse – i tillegg til at ei rad tiltak er gjennomførte.

KOMMUNIKASJON

Kontoret har stått overfor store kommunikasjonsutfordringar i 2003, særleg når det gjeld nettkommunikasjon. Kontoret har hatt ei sentral rolle når det gjeld å utvikle Husbankens nye internettsider, intranettet og ekstranettet for kommunane. Kontoret har vore medarrangør av utdelinga av Statens Byggeskikkpris og koordinator for ein startlånkampanje for kommunane i vår region. Vidare er det arbeidd for å få omtale av gode prosjekt i media.

KOMMUNESATSING

Regionkontoret har gjennomført ei omfattande spørjeundersøking i alle kommunane i regionen (svarprosent 68). Formålet var å kartlegge opplæringsbehov og -ønske i kommunane. Kontoret har følgd opp etterspurnaden så langt med å halde kurs for kommunane om startlån og bustøtte. Kontoret har elles òg nasjonalt ansvar for kommunesidene på www.husbanken.no.

NYBYGG OG UTBETRING

I arbeidet med konkrete saker og i kontakten med bransjen er det lagt vekt på å påverke til miljøvennlege og tilgjengelege løysingar. I alle prosjekt er det lagt vekt på å få gjennomslag for prinsipp for ei meir berekraftig utvikling og for universell utforming. Regionen hadde fagansvaret for tilskotet for å redusere radonnivået i bustader. Tilskotet var ein suksess fram til det vart avvika ved årsskiftet.



I dialog finn vi løysingar

BUSTADSOSIALT ARBEID

Regionen har i samarbeid med kommunane lagt ned store ressursar for å medverke til busetjing av dei mest vanskelegstilte. I særleg grad gjeld dette bustadlause og flyktningar. Spesielt i Oslo er det behov for ekstraordinær innsats. Bustadprisane i Oslo-regionen medverkar til å gjere dette arbeidet meir ressurskrevjande enn andre stader i landet.

TRONDHEIM

REGIONDIREKTØR:
BRIT TOVE WELDE
TILSETTE: 38
FOLKETAL: 643 000

Den viktigaste utfordringa vår er å motivere, rådgi og rettleie kommunane slik at dei utviklar ein god bustadpolitikk der verke-middel som bustøtte, startlån og bustadtilskot blir brukte aktivt og i samanheng for dei vanskelegstilte gruppene som skal inn på bustadmarknaden. Ei anna viktig utfordring er å medverke til at det i regionen vår blir bygd fleire universelt utforma og miljøvenlege bustader.

Regionkontoret har det nasjonale ansvaret for miljø og energi. Ei viktig oppgåve er derfor å leggje til rette for at dei andre regi-onkontora skal kunne utvikle eigne regionale strategiar og auke kompetansen på miljø- og energiområdet.

ÅRET

Ei viktig oppgåve i 2003 har vore å medverke til ei vellykka inn-føring av startlån. Alle dei 87 kommunane i regionen tilbyr no startlån, og vi nådde målet for låneopptak av startlån.

Ei anna viktig oppgåve har vore regionaliseringa av bustøtta, og overtakinga av desse oppgåvene har vore krevjande og utfordrande innan dei tilgjengelege ressursane. Det er no tet-tare kontakt med og oppfølging av kommunane, og ein effekt er at klagebehandlingstida har gått vesentleg ned for dei som søkjer bustøtte.

Ved utgangen av 2003 var 48 prosent av kommunane ferdige med eller i ferd med å utarbeide bustadsosiale handlingspla-nar. Dette dekkjer no 75 prosent av folketalet i regionen vår.

Regionkontoret sette i 2003 i gang eit prosjekt på områda miljø, energi og marknad som støtte for det arbeidet regionkontora gjer med å leggje regionale strategiar. Det vart utvikla mål, strategiar, handlingsplanar og tilhøyrande kommunikasjons-elemt. Prosjektet blir følgd opp med eit kompetansehevings-program innanfor miljøspørsmål i 2004.

VEGEN VIDARE

For 2004 er arbeidet med dei vanskelegstilte gruppene høgt prioritert. Vi vil følgje opp dei bustadsosiale handlingsplanane i kommunane og arbeide for å motivere til interkommunalt sam-arbeid på det bustadsosiale området.



Startlån-kurs for kommunetilsette i Nord-Trøndelag hausten 2003

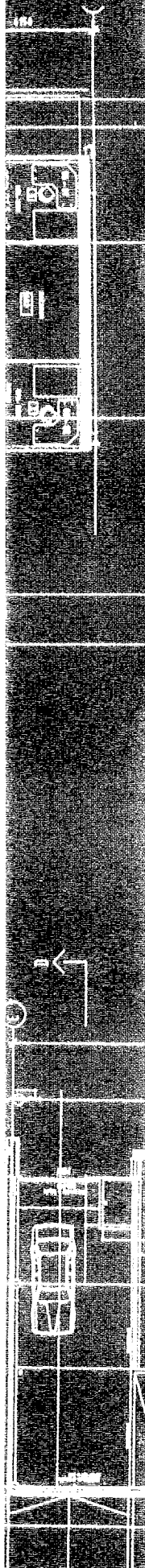
Regionkontoret vil i 2004 ha søkjelyset på utkastingar i vår region – korleis er praksis i kommunane, og kva slags tiltak kan redusere omfanget? Vi skal mellom anna samarbeide med Fylkesmannen i å gjennomføre fylkesvise konferansar om bustad-sosialt arbeid. Det blir viktig å medverke til vidare utvikling av bustøtteordninga med særleg vekt på samordning med kom-munal bustøtte.

Regionkontor Trondheim har ei særleg plikt til å ha søkjelyset på miljøvenlege og universelt utforma bustader. Regionkontoret vil mellom anna hjelpe Kommunal- og regionaldepartementet med utforming av ein ny miljøhandlingsplan og med utarbeiding av operasjonelle målsetjingar, strategiar og handlingsplanar for ein berekraftig bustad- og byggjesektor.

Regionkontoret skal gjennomføre eit omfattende kompetanse-hevingsprogram i 2004.

Saman med Høgskolen i Sør-Trøndelag vil vi utarbeide eit eige studieopplegg for våre medarbeidarar med vekt på bedrifts-økonomi, rekneskap og marknadsarbeid.

Foto: Jöhner / SCANPIX



KGK - 13 PLASSER

1 PLASS

Re
Data

ASMEELDING

TEKNE
SIMP

ÅRSMELDING FRÅ HOVUDSTYRET FOR 2003

1. VISJON OG HOVUDSTRATEGIAR FOR REGJERINGA

Regjeringa sin visjon for bustadpolitikken er at alle skal kunne bu godt og trygt. Hovudstrategien for å nå dette målet er å leggje til rette for ein velfungerande bustadmarknad der dei aller fleste – også vanskelegstilte – sjølve kan skaffe seg ein bustad. For å oppnå ein velfungerande bustadmarknad legg regjeringa stor vekt på å føre ein politikk som gir stabile, låge renter og stabil høg sysselsetjing som sikrar folk arbeidsinntekt, slik at dei kan greie sine egne buutgifter.

Eit lite mindretal vil likevel ikkje sjølve vere i stand til å skaffe seg ein god bustad og ein trygg busituasjon. Det å skaffe bustader til vanskelegstilte på bustadmarknaden er derfor ein heilt sentral strategi for regjeringa. Det er òg svært viktig å auke talet på miljøvennlege og universelt utforma bustader og buområde.

Husbanken si rolle framover

Husbanken har ei sentral rolle i gjennomføringa av bustadpolitikken. I den nye bustadmeldinga held regjeringa fast på at Husbanken er statens sentrale gjennomføringsorgan i bustadpolitikken, mellom anna ved å disponere dei bustadøkonomiske verkemidla. Føresetnadene for vidare drift er derfor til stades. Husbanken kjem til å ha ei hovudoppgåve i arbeidet med å skaffe bustader til vanskelegstilte og i arbeidet med å skaffe fleire miljøvennlege og universelt utforma bustader. Styret har merka seg at regjeringa ønskjer at Husbanken skal styrkje samarbeidet med kommunane og private aktørar ut over sjølve låneverksemda gjennom kunnskapsformidling, rettleiing osv. Uttån frå Husbanken skal òg medverke til bustadetablering for ungdom og bustadbygging i strøk av landet der det er vanskeleg å få bustadlån på ordinære vilkår.

2. VANSKELEGSTILTE PÅ BUSTADMARKNADEN

Dei vanskelegstilte på bustadmarknaden står heilt sentralt i Husbankens arbeid. Kommunane har ansvaret for bustader til vanskelegstilte. Dei statlege verkemidla er målretta for i første rekkje å hjelpe kommunane i bustadarbeidet.

Husbanken og kommunane gav i 2003 bustadtilskot til etablering til 15 prosent fleire bustader for vanskelegstilte enn året

før. Tilskota til bustadlause auka i tal, medan det var ein nedgang for flyktningsbustader. Nedgangen må sjåast på bakgrunn av ei øyremerkte ekstraløyving til flyktningsbustader i revidert statsbudsjett i 2002.

Ein markert større del av tilskota enn året før – over 60 prosent – vart brukte til etablering i eigen bustad. Dette er i tråd med regjeringa si bustadpolitiske linje, som legg vekt på at bustadstøtta skal gjere det lettare for vanskelegstilte å eige bustaden.

Startlån gjennom kommunane erstatta etableringslån og kjøpslån frå 2003. Førebels rapportar frå kommunane viser at kommunane tildelte startlån til drygt 5400 husstandar. Nesten to av tre husstandar var einslege eller einslege forsørgjarar, med ei husstandsinnkomst på under 300 000 kroner. Ein må rekne med at rentenedgang og samspel med privatbankar om gunstige lån til nyetablerarar har redusert behovet for startlån i 2003.

Husbanken følgjer opp arbeidet med dei kommunale bustad-sosiale handlingsplanane. Gjennom regionale fagdagar, temsamlingar, tilskot og liknande har Husbanken tilbode 200 kommunar hjelp til kompetanseheving innanfor området. I 2003 fekk 34 kommunar tilsegn om tilskot til å utarbeide bustadsosial handlingsplan. I alt har 200 kommunar fått støtte til dette arbeidet, og 127 planar er ferdig utarbeidde.

Prosjekt bustadlause

Gjennom Prosjekt bustadlause, som er eit ledd i regjeringa sin tiltaksplan mot fattigdom, samarbeider Husbanken med dei største byane, fleire frivillige organisasjonar, Sosialdepartementet og Sosial- og helsedirektoratet om å finne fram til metodar og modellar for å motverke og førebyggje bustadlause. Prosjektet skal avsluttast i 2004, men arbeidet med busetjing av denne gruppa vil vere eit kontinuerleg prioritert arbeidsområde for Husbanken i åra framover. Husbanken registrerer at det er skapt ei auka forståing for dette problemet, og at mange kommunar no set inn ganske store ressursar i arbeidet.

Flyktingar

Det er framleis eit problem at mange flyktingar blir buande unødvendig lenge i statlege mottak også etter at dei har fått

oppholdsløyve. Kommunane oppgir at det å skaffe bustader er ein av dei verste flaskehalsane i busetjingsarbeidet. Finansiering av bustader for flyktningar har derfor vore prioritert av Husbanken også i 2003, mellom anna når det gjeld å innvilge bustadtilskot.

Bustøtta

I 2003 har fleire husstandar fått høve til å søkje bustøtte. Stortinget vedtok fleire endringar i løpet av året som fekk særleg mykje å seie for barnefamiliar og husstandar i storbyane. På bakgrunn av auka straumprisar vart det vedteke ei ekstraordinær utbetaling på 2500 kroner til alle bustøttemottakarar.

Det vart lagt stor vekt på å informere mottakarane om endringane i løpet av året i tilsegnsbrev og ekstraordinære annonsar.

I 2003 vart det løyvd nesten 2,1 mrd. kroner i bustøtte til vel 125 000 husstandar.

3. NYBYGGING

Det vart totalt sett i gang bygging av rundt 23 200 nye bustader i 2003, om lag det same som året før.

Husbanken medverkar til nybygginga

Til saman godkjende Husbanken vel 9 800 ordinære bustader for oppføringslån og gav i tillegg oppstartingstilskot til om lag 1 460 nye omsorgsbustader i 2003. Dermed har Husbanken til saman vore med på å finansiere rundt 11 300 nye bustader, eller snaut 50 prosent av den totale igangsetjinga i 2003. For dei ordinære bustadene var husbankdelen på 45 prosent.

Oppføringslån

I 2003 vart oppføringslånet innretta mot små, berekraftige bustader i pressområda. Ein må rekne med at private kredittinstitusjonar som regel vil finansiere store einebustader, også i distrikta.

Det har vore ein vedvarande nedgang i gjennomsnittsarealet for bustader med oppføringslån, både totalt og for einebustadene. Styret har i to omgangar behandla og drøfta forslag om å avvikle den såkalla minstestandarden. Hovudstyret har diskutert ulike

aspekt ved saka på bakgrunn av fråsegnene frå høyringsinstansane. Det vart mellom anna peikt på at husbankfinansiering framleis bør vere eit kvalitetsstempel, og at prioriterte kvalitetar som god tilkomst og godt miljø må bli tekne vare på.

Det vart godkjent færre bueiningar med oppføringslån i pressområde samanlikna med 2002. Ein Econ-rapport om i kva grad profesjonelle utbyggjarar nyttar seg av oppføringslån i pressområde, stadfestar at lånet har mindre å seie i dei største byane enn i distrikta. Samtidig er prosentdelen av einebustader i Husbanken vorte stadig mindre, og han fall i 2003 til 10 prosent.

Omsorgsbustader og sjukeheimplassar i utlandet

Ein halv milliard kroner av utlansramma i 2003 vart øyremerkt til å byggje sjukeheimplassar, eldrebustader og rehabiliteringsplassar i sørlege land. Ordninga er framleis relativt ny, og søknadspågangen har vore nokså liten. Utbygging av eit prosjekt med 48 einingar i Spania har allereie fått godkjenning frå Husbanken.

Avslutning av eldreplanen

Målet for handlingsplanen for eldreomsorga var å skape betre og meir verdige buforhold, mellom anna med vekt på einarom i sjukeheimane. Dessutan skulle satsinga setje kommunane betre i stand til å møte veksten i behovet for pleie- og omsorgstenester som følgje av at det har vorte fleire eldre i befolkninga. Måltala i planen vart sette til 1200 nye årsverk og bygging eller utbetring av 24 400 omsorgsbustader og sjukeheimplassar. Seinare er handlingsplanen utvida med 14 000 omsorgsbustader og sjukeheimplassar.

Handlingsplanen har ført til ei monaleg opprusting av bustadstandarden ved nybygging og utbetring og lagt grunnlaget for mange endringar og forbetringar i drifta. Styret er svært nøgd med at satsinga har gjort livet lettare og tryggare for mange brukarar av pleie- og omsorgstenester, men vil òg peike på at nettoauken i talet på plassar/bustader har vore relativt liten, og at kommunane framleis kjem til å ha store utfordringar med stadig fleire eldre i befolkninga.

Husbanken fekk ein svært viktig funksjon med å sikre at dei intensjonane Stortinget hadde med handlingsplanen for eldreomsorg, vart følgde opp. Arbeidet med planen har engasjert mange medarbeidarar. Styret vil peike på at dette har vore ei stor satsing for Husbanken som har gitt gode resultat. Husbanken har fått eit lyft når det gjeld kompetanse, og det er etablert gode samarbeidsrelasjonar til dei andre aktørane innanfor handlingsplanen.

Psykatriplanen

Målsetjinga i opptrappingsplanen på 900 einingar i 2003 vart nådd. Av desse var 67 prosent sjølvstendige bustader, 25 prosent bufellesskap og 8 prosent bukollektiv. For å få betre integrering i den vanlege bustadmassen og for å få ned kostnadene har bruk av eksisterande bustadmasse vore tilrådd. Kommunane har likevel satsa mest på nybygging (75 prosent).

Auka satsing på barnehageutbygging

Regjeringa vil ha full barnehagedekning i 2005. For å oppnå dette skal finansieringa bli betre, og både investeringstilskotet og driftstilskotet skal aukast. Kommunal- og regionaldepartementet har bede Husbanken praktisere regelverket slik at det stimulerer til å setje i gang utbyggingsprosjekt. Dette gjeld spesielt kravet til kommunal garanti ved finansiering av private barnehagar, som ein føreset blir vurdert konkret i kvart enkelt prosjekt.

Resultatet vart at Husbanken finansierte noko i overkant av 5 000 barnehageplassar i 2003, og det er 15 prosent fleire enn året før.

I samarbeid med Barne- og familiedepartementet utviklar banken nettstaden www.etablerebarnehage.no, som blir lansert i 2004. Her får dei som vil starte barnehage, svar på spørsmål om tomt, finansiering, byggjereglar, organisering og drift.

Husbanken si nye rolle ved finansiering av studentbustader

Frå 1. januar 2004 får Husbanken større ansvar når det gjeld finansiering av studentbustader.

I 2003 har Husbanken utarbeidd ein kostnadsanalyse. Kostnadene for studentbustader og husbankbustader har utvikla seg rimeleg likt over tid.

4. KVALITET

Miljø

Arbeidet for ein meir miljøvennleg bustad- og byggjesektor er peikt ut som eitt av hovudsatsingsområda for Husbanken sitt arbeid framover. Husbanken har lagt ned eit stort arbeid med brei deltaking i å utvikle strategiar for å forbetre og effektivisere Husbanken som miljøpolitisk reiskap for bustad- og byggjesektoren.

Gjennom dei økonomiske verkemidla, rettleiing og kunnskapsformidling har Husbanken ein positiv påverknad på mykje av det som blir bygd i landet, når det gjeld omsynet til miljø og berekraft.

Visjonen for satsinga er at Husbanken blir ei drivkraft for å realisere nasjonale miljømål i bustad- og byggjesektoren. Eitt miljømål er førebels konkretisert i visjonen om at talet på bustader med halvert energibehov skal utgjere 50 prosent av all nybygging i 2010.

Arbeidet som er gjort for å utvikle strategiar for miljøarbeidet nasjonalt og regionalt, vil etter styret si oppfatning utgjere eit svært godt grunnlag for Husbanken si satsing i miljøarbeidet og medverke til at Husbanken kan stimulere til utviklinga av gode miljøøysingar.

Byggjeskikk

Opplæringsprogrammet til Husbanken innanfor byggjeskikk omfattar ulike regionale og sentrale opplæringstiltak retta mot kommunar og bransje. I tillegg kjem utvikling av læringsmaterieill til bruk både i eksterne og interne opplæringstiltak.

Statens byggjeskikkpris gjekk i 2003 til Møllebyen i Moss v/Møllebyen Eiendom AS, LPO Arkitektur og Design AS, Sundby arkitekter AS, Landskapsarkitektene Berg og Dyring og Moss kommune. Tildelinga vart offentleggjord av statsråd Erna Solberg under eit fagarrangement i Oslo Konserthus.

Nye retningslinjer for tilskot til bustadkvalitet

Husbanken har i 2003 gjennomført ei omlegging av tilskotet til bustadkvalitet. Omlegginga inneber at tilskotet skal stimulere til samarbeid i ein tidleg fase. Planlegging er mindre kostbart enn

bygging, slik at effekten av tilskotet så langt som mogleg kan haldast oppe sjølv med reduserte rammer.

Tilskot til utviklings- og informasjonsarbeid

Strategien banken har for forskning og utgreiing, har medverka til ein meir målretta bruk av midlane i 2003. Ved at ein større del av tilskota blir fordelt frå regionkontora, ønskjer Husbanken i større grad å kunne utnytte lokal kunnskap og nærleik til brukarane for å auke effekten av verkemiddelet. Arbeid med utvikling av strategiar på fleire område har vore prioritert i 2003. Ein strategi for Husbanken sitt arbeid med energi og miljø vart fullført og vedteken i 2003.

Som ein del av arbeidet for prioritering og satsing på lang sikt har Husbanken gjort ein treårig avtale med Byggforsk og NOVA om forskingsoppgåver.

Universell utforming

I tildelingsbrevet for 2003 blir Husbanken beden om å vurdere korleis prinsippet om universell utforming kan vektleggjast sterkare i innsatsen for betre kvalitet i bustader og bumiljø. Universell utforming inneber at produkt, transportmiddel, bygg og uteområde i så stor grad som mogleg skal kunne brukast av alle, utan behov for tilpassing eller spesiell utforming. Husbanken har i mange år arbeidd med god tilkomst som ein del av kvalitetsarbeidet. Eit døme på dette er livsløpsbustaden, som har vorte ei merkevare for Husbanken.

Målet om eit universelt utforma samfunn med like sjansar for alle til deltaking er ambisiøst. Ifølgje bustadteljinga er berre 7 prosent av bustadene tilpassa rullestolbrukarar. Samtidig har prosentdelen bustader som er kvalifiserte for låntillegg frå Husbanken for livsløpsstandard, falle dei siste åra. Utfordringane er etter styret si oppfatning store.

5. STRATEGISK INFORMASJONSARBEID

Husbanken bruker informasjon og kommunikasjon som aktive verkemiddel på linje med økonomiske og juridiske verkemiddel. Det er særleg kommunane som ser resultat av at banken har satsa på rettleiing og samarbeid. Kommunikasjonsstrategien slår fast at Internett er den viktigaste

informasjonskanalen for banken, og at kommunikasjonen med kommunane skal supplerast med personlege kontaktar og nettverksarbeid. Husbanken etablerte nye internettsider som i større grad enn tidlegare legg til rette kommunikasjonen med dei tre målgruppene privatpersonar, kommunar og byggjebnansjen. I 2003 er det lagt ned mykje arbeid i å lage godt rettleingsmaterieill og nyttige verktøy og malar for dei som arbeider i kommunane, mellom anna i samband med introduksjonen av startlån.

Husbanken gjennomførte to mindre kampanjar for radontilskot og startlån retta mot privatkundar. Som følgje av tilrettelagt pressestoff kom radon på dagsordenen i ei rad lokalaviser i kommunar som har fått påvist radonkonsentrasjon, og kampanjen hadde stor effekt. Banken samarbeidde med 37 kommunar om ein vellykka annonsekampanje for startlån.

Nettbaserte tenester

Kommunane får ei stadig viktigare rolle når det gjeld å setje i verk bustadpolitikken. Husbanken samarbeider godt med kommunane om å effektivisere kommunikasjonen og få fram resultat. Fleire nye internettbaserte verktøy og tenester vart kostnadsfritt tilgjengelege for kommunane via Internett. Produksjonen av rettleings- og brosjyrematerieill på papir minkar parallelt med nettsatsinga.

Husbanken har utvikla dataverktøy knytt til det nye startlånet, som lettjar arbeidet både i kommunane og i Husbanken med saksbehandling og rapportering. Så å seie alle kommunane har kopla seg til. Systemet omfattar òg høve til å sende søknader via Internett til kommunane.

Ei anna teneste som er utvikla for kommunane og fylka, er søknad om rentekompensasjon for skuleanlegg via Internett. Alle søknadene om slik kompensasjon kjem no via nettet og blir behandla elektronisk.

Ekstranett med kommunane

For ytterlegare å styrkje den rettleiar- og servicerolla Husbanken har overfor kommunane, etablerte Husbanken eit ekstranett med kommunane som målgruppe. Ekstranettet skal betre kommunikasjonen mellom Husbanken og kommunane, og

mellom saksbehandlarane i kommunane. Strategien vidare er å samle alle Husbanken sine tenester mot kommunane som ikkje kan leggjast ope på Internett, i ekstrasnett.

6. UTLÅNSFORVALTNING OG TAP

2003 – eit «renteår»

2003 har vore eit år med stor rentenedgang. Den positive renteutviklinga har ført med seg merkbart lågare bukostnader for låntakarane i Husbanken, samtidig som etterslepet når det gjeld rentefastsetjinga i Husbanken, har ført til at private bankar i periodar har kunna tilby ei lågare rente enn Husbanken.

For fem år sidan gjorde rundt 50 000 låntakarar avtale om rentebinding. Avtalane gjekk ut ved årsskiftet, og rundt 45 000 kundar måtte velje om dei framleis ville ha fast rente i fem nye år eller gå over på flytande rente. Over to tredelar valde å binde renta for ein ny femårsperiode.

Alternative forvaltningsmodellar

I samband med ein rapport om moglege framtidsscenario for Husbanken, utarbeidde banken òg ein rapport om låneforvaltningsarbeidet i 2003. Det vart tilrådd å innrette låneforvaltninga på ein slik måte at kostnadene knytte til låneforvaltninga vart tydelegare. Dette vil gi eit godt grunnlag for å kunne samanlikne med andre aktørar, og ei slik organisering vil vere ein føresetnad ved ein eventuell konkurransesituasjon.

Husbanken har teke initiativ til ei effektivisering av låneforvaltninga ved å leggje arbeidet til eitt kontor, mot dagens regionaliserte modell. Dette arbeidet held fram i 2004.

Redusert låneportefølje, ingen større endring i tapsutviklinga

Til skilnad frå dei seinare åra vart låneporteføljen redusert i løpet av 2003. Talet på forvalta lån var ved utgangen av 2003 på 115 216 lån – ein nedgang på 8,5 prosent. Nedgangen i forvalta beløp var ikkje like markert, men forvalta beløp gjekk ned med 1,2 prosent til 101,1 mrd. kroner. Ei av årsakene til nedgangen i porteføljen er at retningslinjene for overføring av lån ved sal av bustad er endra, slik at ganske mange færre lån blir overførte til den nye eigaren. Det var òg mange ekstraordinære innbetalningar i 2003. Dei steig med 150 prosent samanlikna

med året før. Hovudårsaka til dette er truleg etterslepet i rentefastsetjinga i Husbanken, som gjer at renta i Husbanken ikkje blir redusert like snøgt som i privatbankane.

Lågt og stabilt misleghald

Eit viktig mål for Husbanken er å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Like viktig er det å medverke til at folk kan greie å halde på bustaden sin. God oppfølging av kundar som har betalingsproblem, og utstrekt bruk av dei verkemidla Husbanken har på dette området, er viktig for å kunne sikre kundane butryggleik. I 2003 vart det sendt 860 krav om tvangssal. Det var ein monaleg nedgang frå året før, då det vart sendt ut 1063 slike krav.

Talet på misleghaldne lån har vore stabilt lågt gjennom heile året. Ved utgangen av 2003 hadde Husbanken 2801 misleghaldne lån, som svarar til 2,5 prosent av lånemassen. Dette var ein svak nedgang frå året før. Misleghalde beløp utgjorde 1,67 mrd. kroner, som svarar til 1,65 prosent av samla utlån.

Tapsutviklinga

Til skilnad frå dei siste tre til fire åra opplever Husbanken no oftare at han ikkje oppnår full dekning ved tvangssal. Sjølv om tapa på personkundar er relativt små, stig talet på slike saker. Det vart bokført til saman 17,6 mill. kroner i tap på personlege lånekundar, ein auke frå vel 10 mill. kroner året før. I åra frå 1999 til 2001 vart det gitt svært mange behovsprøvde lån til kjøp av brukt bustad, og der var risikoen noko høgare enn normalt. Rekneskapstal for 2003 stadfester at tapa var relativt størst på kjøpslån.

Brutto tap på ikkje-personlege låntakarar var på 8,9 mill. kroner. Dette var ein ganske stor auke frå eit svært lågt nivå på 1,9 mill. kroner året før.

Tapa på ikkje-personlege låntakarar gjeld i hovudsak engasjement knytte til utleigelån som er gitt til stiftingar i perioden frå 1987 til 1993. Etter mange år med rente- og avdragsfridom går låna no med ordinære vilkår. Manglande avsetjing til vedlikehald viser seg å vere den vanlegaste årsaka til økonomiske problem hos stiftingar. Husbanken bruker store ressursar og alle tilgjengelege verkemiddel til å følgje opp desse sakene for

å unngå at stiftingane går konkurs. Husbanken har likevel vore nøydd til å ta tap i nokre slike saker i 2003. Styret er tilfreds med at det blir lagt opp til tett oppfølging av stiftingane, og at det kvar år blir kravd inn rekneskap frå alle stiftingar i faresona.

Risikofondet vart netto belasta med 19,6 mill. kroner, og var ved utgangen av 2003 på 126,4 mill. kroner.

Det er venta ein viss auke i tapa framover på grunn av låg panteverdi i forhold til kor store låna er. Auka tap på lån til personlege låntakarar kan kome av at ein aukande del av låna blir gitt til vanskelegstilte som får problem med å greie låna sine. I tillegg er det venta større tap på utleigelån til stiftingar. Det er meldt om betalingsproblem i fleire av desse stiftingane. I langtidsbudsjettet frå regjeringa for perioden 2005–2008 er det totalt kalkulert med årlege tap på 55 mill. kroner, og det er rekna med at Husbanken treng nye løyvingar til risikofondet frå 2006.

7. HUSBANKENS ORGANISASJON

Kompetanseutvikling

Kompetanseprogrammet til Husbanken skal utvikle saksbehandlarar ved regionkontora som kan fylle den nye rolla som rettleiarar og tilretteleggjarar overfor kommunane. Husbanken driv ei utstrekt kursverksemd i rettleiings- og informasjonsarbeid. 84 medarbeidarar frå regionkontora har vore med på rettleiingskurs i 2003.

Flatere organisasjonsstruktur og delegering til regionkontora Husbanken har i 2003 omorganisert verksemda. Regionkontor Sør og Regionkontor Aust vart endra til Regionkontor Oslo og Regionkontor Arendal. Hovudkontoret, som ligg i Oslo, vart òg omorganisert ved at forvaltnings-, strategi- og kultur- og administrasjonskontora vart skilde ut som underliggjande kontor. Husbanken har med dette ni sjølvstendige resultatiningar under hovudkontoret.

Mot slutten av året vedtok hovudstyret å foreslå overfor Kommunal- og regionaldepartementet å flytte Husbankens hovudkontor og sentrale kontor til Drammen. Vedtaket er i tråd med politiske signal som er gitt i storbymeldinga frå Kommunal- og regionaldepartementet. Den nye lokaliseringa kjem til å bli gjennomført i 2005.

I tråd med moderniseringsarbeidet i staten har regionkontora ansvar for all kundekontakt. Også somme regionkontor har fått tildelt nasjonale oppgåver. (Startlån og bustadsosiale handlingsplanar til Bodø, berekraft til Trondheim og universell utforming til Bergen.) Hovudstyret er nøgd med at dei tilsette i Husbanken viser fleksibilitet og omstillingsevne.

Likestilling

Husbanken legg vekt på likestilling mellom kjønna. Ansvar for likestilling er plassert hos kvar einskild leiar, og føresegna om kjønnskvotering er gjord kjønnsnøytral.

Husbanken har god balanse mellom kjønna i styre og på leiarnivå. Det er om lag 40 prosent kvinner mellom styrerepresentantane og styreleiarane. Mellom leiarane er det no ei 50/50-fordeling mellom kvinner og menn, og denne fordelinga gjeld òg for toppleiarane.

Gjennomsnittsløna for kvinner og menn er omtrent lik når det gjeld løn på leiar- og seniorrådgivarnivå, medan ho framleis er noko høgare for menn enn kvinner når det gjeld konsultentsjiktet og nivåa under. 35 kvinner og 10 menn arbeider deltid. Det vil seie at 16 prosent av kvinnene og 7 prosent av mennene arbeider deltid.

Sjukefråvær og inkluderande arbeidsliv

Husbanken følgjer nøye med på utviklinga i sjukefråværet. Nærmaste leiar har oppfølgingsansvaret i høve til kvar einskild medarbeidar. I 2003 har sjukefråværet stige med 2,53 prosentpoeng til 7,91 prosent – eller 28 årsverk, og det var spesielt langtidssjukefråværet som auka. Det har ikkje vore alvorlege skadar eller ulykker i 2003. Husbanken har gjort avtale om inkluderande arbeidsliv. Målet er mellom anna å ta vare på tilsette med redusert funksjonsevne. For 2004 kan det sjå ut til at dette no gir gode resultat, med m.a. ein nedgang på 2,29 prosentpoeng i sjukefråværet frå 4. kvartal 2003 til 1. kvartal 2004.

Grøn Husbank

Som kontorbedrift påverkar ikkje Husbanken det ytre miljøet i særleg grad. Til kvart av områda i Grøn handlingsplan (Grøn stat) har banken konkretisert tiltak med indikatorar som kan måle resultat, og det er etablert rutinar for oppfølging.



Husbanken sitt hovudstyre er utpeika av Stortinget for perioden frå 01.07.2002 til 30.06.2006.

Frå venstre: Heming Olaussen, Barbro Lill Hætta Jacobsen, nestleiar Rolf Myhre, Øystein G. Sjøtveit og leiar Monica Mæland.

Foto: Thomas Bjørnflaten

Som nemnt ovanfor arbeider Husbanken for ein meir berekraftig bustad- og byggjesektor, og kan gjennom dei ulike verkemidla sine i stor grad påverke det som blir bygd i landet, i retning av gode miljøkvalitetar og omsyn til berekraft.

AMU og vernetenesta

Vernetenesta og arbeidsmiljøutval er lokalt organiserte. Det er arbeidsmiljøutval og verneteneste ved alle kontora. Rapportane gjer greie for ei rad tiltak, som fysioterapi, røykjeavvenjingskurs og førstehjelpskurs, som medverkar til eit betre arbeidsmiljø.

8. HOVUDSTYRET TAKKAR

I sum meiner hovudstyret at Husbanken har arbeidd effektivt for å setje i verk bustadpolitikken til regjeringa. Banken har arbeidd målretta for at vanskelegstilte på bustadmarknaden skal kunne etablere seg. Hovudstyret ønskjer å dra fram det gode og varierte samarbeidet med kommunar og byggjebransje som eit svært godt tilskot for å nå måla. Banken kan vise til gode resultat av arbeidet med dei ulike verkemidla. Særleg når det gjeld informasjon og kommunikasjon, dokumenterer banken at han har styrkt posisjonen sin som kompetansesenter for bustadsektoren.

Styret takkar for den gode innsatsen medarbeidarane i heile husbankorganisasjonen har gjort i 2003.

RESULTATREKNESKAP

Beløp i 1000 kroner	Note	2003	2002	2001
1 Renteinntekter	1	6 067 506	5 859 312	5 400 038
2 Rentekostnader		6 105 340	5 912 870	5 468 827
Netto rentekostnader		37 834	53 558	68 789
Rentestøtte, dekt av staten		37 834	-53 558	-68 789
3 Diverse tilskot til bustadsektoren				
3.1 Bustøtte	2	2 350 410	1 788 793	1 790 393
3.2 Bustad- og miljøtiltak	3	688 608	907 425	709 423
3.3 Omsorgsbustader og sjukeheimsplassar		1 513 895	1 608 334	1 383 617
3.4 Kompensasj. renter/avdrag omsorgsbust. og sjukeheimar	4	1 179 540	974 953	709 021
3.5 Prosjekt bustadlause	5	10 650	10 612	5 810
Sum		5 743 103	5 290 117	4 598 264
Diverse tilskot til bustadsektoren, dekte av staten		-5 743 103	-5 290 117	-4 598 264
4 Tilskot til skuleanlegg				
4.1 Rentekompensasjon	6	264 554	36 448	0
Tilskot til skuleanlegg, dekte av staten		-264 554	-36 448	0
5 Administrasjonsutgifter				
5.1 Løn og godtgjersler	7	148 111	144 593	133 052
5.2 Varer og tenester		120 934	110 432	99 925
5.3 Større kjøp av utstyr		5 184	4 054	4 557
Sum		274 229	259 079	237 534
Administrasjonsutgifter, dekte av staten		-274 229	-259 079	-237 534
6 Driftsinntekter og diverse innbetalingar				
6.1 Driftsinntekter	8	48 397	53 427	50 625
6.2 Diverse refusjonar/innbetalingar	9	22 397	20 754	19 271
6.3 Renter av krav frå statskassa		8 140	15 513	15 960
Sum		78 934	89 694	85 856


Beløp i 1000 kroner	Note	2003	2002	2001
Driftsinntekter og diverse innbetalinger, overførte til staten		-78 934	-89 694	-85 856
7 Tap på utlån/engasjement				
7.1 Netto konstaterede tap				
– belasta risikofondet	13	19 935	11 534	12 325
7.2 Drift/sal av eidegdommar				
– overskot	13	-571	-5 107	-4 852
Nettosum		19 364	6 427	7 473
Netto tap utlån og engasjement belasta risikofondet		-19 364	-6 427	-7 473

BALANSE PR 31.12.

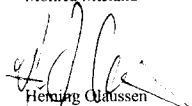
Beløp i 1000 kroner	Note	2003	2002	2001
EIGEDLAR				
Anleggsmidler				
Eigedommar	10	2 730	3 463	4 351
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	11	101 071 394	102 245 545	95 901 151
Utestående lån ved overtekne pant	12	4 075	616	1 434
Sum anleggsmidler		101 078 199	102 249 624	95 906 936
Omløpsmidlar				
Forfalne, ikkje betalte renter		93 195	101 137	101 339
Opptente, ikkje forfalne renter		1 239 903	1 323 683	1 256 771
Andre kortsiktige krav		4 594	1 990	2 524
Innskot i norske bankar		179 420	265 726	229 201
Kassebeholdning og innskot i Noregs Bank		140	711	893
Sum omløpsmidlar		1 517 252	1 893 247	1 819 728
SUM EIGEDLAR		102 595 451	104 142 871	97 726 664
GJELD OG EIGENKAPITAL				
Eigenkapital				
Grunnfond		20 000	20 000	20 000
Risikofond	13	126 361	145 726	152 153
Sum egenkapital		146 361	165 726	172 153
Langsiktig gjeld				
Innlån frå staten	14	100 705 019	102 521 667	96 232 012
Kortsiktig gjeld				
Mellomvære med statskassa		20 845	103 226	51 867
Anna kortsiktig gjeld	15	1 723 226	1 152 252	1 041 632
Sum kortsiktig gjeld		1 744 071	1 255 478	1 093 500
Sum gjeld og eigenkapital		102 595 451	104 142 871	97 726 664
Garantiansvar – tidlegare Sifbo pr. 31.12.		171	458	850

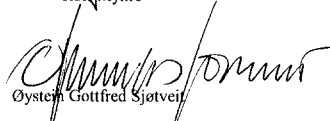
Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.03: **9 314 768 000 kroner**
 Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte tilskot utgjorde pr. 31.12.03: **5 287 742 000 kroner**
 Utbetalingskyldnad bustøtte for 3. termin 2003: **690 003 750 kroner**

Oslo, den 31. desember 2003
 14. april 2004


 Monica Mæland


 Rolf Myhre


 Henning Olavsen


 Øystein Gottfred Sjøtveit


 Barbro Lill Hætta Jacobsen

REKNESKAPSPRINSIPP

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.

RENTEINTEKTER 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 registrerte ved tvangssal og etter vidaresal av eigedommar som banken sjølv overtek ved tvangssal, og når oppgjeret er motteke. Ein vesentleg del av rekneskapsførte tap er renter fram til realisasjonstidspunktet.

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

Banken tek ikkje med pårekna tap på overtekte 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 tilsegnsmakt 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 tilsegnssramma banken har for nye tilskot.

NOTER TIL REKNESKAPEN

NOTE 14 – INNLÅN FRÅ STATEN	2003	2002	2001
Samla innlån pr. 01.01.	102 521 667	96 232 012	90 713 252
+ Opptak nye lån i året	10 829 224	12 907 418	11 267 137
- Nedbetaling avdrag	-12 645 872	-6 617 763	-5 748 377
Lån frå staten	100 705 019	102 521 667	96 232 012

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsverksemda ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtalar med kontoførende bankar er oppretta i samsvar med økonomireglementet og tilhørende funksjonelle krav. Innlåna har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarar med gjennomsnittet av utrekna renter på utlån og realiserte avdrag frå kundar. Den flytande og faste rentesatsen varierer i takt med marknadsrenta for høvesvis tremånaders statskassevekslar og femårs statsobligasjonslån med tillegg av ein margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde ei inntekt på 517 mill. kroner til staten i 2003.

NOTE 15 – ANNA KORTSIKTIG GJELD	2003	2002	2001
Betalte, ikkje avrekna renter og avdrag ¹⁾	777 784	199 683	170 003
Påkomne, ikkje forfalne renter innlån	468 291	509 915	474 207
Betalte, ikkje forfalne renter	460 179	430 245	385 870
Skuldig skattetrekk og pensjonstrekk	5 813	5 725	5 575
Anna kortsiktig gjeld	11 159	6 684	5 977
Anna kortsiktig gjeld	1 723 226	1 152 252	1 041 632

¹⁾ Ordinære og ekstraordinære innbetalningar ultimo desember som blir avrekna mot låna etter årsskiftet.

NOTE 16 – IKKJE REALISERTE TAP

Tap ved tvangssal der storleiken på oppgjeret er kjend, men der oppgjeret først blir gjort i 2004, omfattar 38 lån med til saman 12,4 mill. kroner i realiserbare tap. Av desse hadde 22 lån dato for tapsberekning i 2003, men oppgjeret var ikkje ferdig pr. 31.12.03. Seks av desse sakene fører ikkje til tap for Husbanken. Samla pårekna tap i denne gruppa utgjør 4,9 mill. kroner. For dei resterande ti låna skal oppgjeret skje i 2004. Samla tap for desse låna er rekna til 7,5 mill. kroner.

REVISJONSMELDING



PricewaterhouseCoopers DA
N-0245 Oslo
Telefon 02316

Til Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement

Revisjonsmelding for 2003

Vi har revidert årsrekneskapen for Den Norske Stats Husbank for rekneskapsåret 2003. 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 administrerende direktør for banken. Vår oppgave er å vurdere og uttale oss om årsrekneskapen og andre tilhøve slik revisorlova krev.

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

Vi meiner at

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

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

Oslo, 14. mars 2004

PricewaterhouseCoopers DA

Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

NOTER TIL REKNESKAPEN

NOTE 1 – RENTEINNTEKTER	2003	2002	2001
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	6 067 453	5 859 241	5 399 977
Andre renteinntekter	53	71	61
Renteinntekter	6 067 506	5 859 312	5 400 038

NOTE 2 – BUSTØTTE	2003	2002	2001
Bustøtte til barnefamilier	728 905	511 888	497 245
Bustøtte til pensjonistar og uføre	1 357 835	1 276 905	1 293 148
Tilskot til å dekkje auka straumutgifter	263 670	0	0
Bustøtte	2 350 410	1 788 793	1 790 393

NOTE 3 – BUSTAD- OG MILJØTILTAK	2003	2002	2001
Tilskot til bustadkvalitet	51 271	91 386	103 529
Bustadtilskot	599 179	777 815	576 721
Tilskot til utvikling av bumiljø m.m.	28 752	33 943	26 956
Tilskot til radonførebyggjande tiltak i bustader	9 406	4 281	2 218
Bustad- og miljøtiltak	688 608	907 425	709 424

NOTE 4 – KOMPENSASJON FOR UTGIFTER TIL RENTER OG AVDRAG – OMSORGSBUSTADER OG SJUKEHEIMAR

Tilskotsordning frå 1998 (St.meld. nr. 50 (1996-97)) til kommunar som tek opp lån for å finansiere nye omsorgsbustader og sjukeheimplassar. Tilskotet skal sjablonmessig dekkje utgifter til renter og avdrag på slike lån.

NOTE 5 – PROSJEKT BUSTADLAUSE

I samband med Utjamningsmeldinga (St.meld. nr. 50 (1998-99)) samarbeider Sosial- og helsedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken om eit fireårig prosjekt «Utviklingsarbeid for vanskelegstilte bustadlause».

Med det formålet å førebyggje bustadløyse er det utbetalt tilskot til forsøkskommunane Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Kristiansand, Stavanger og Tromsø med til saman 7,99 mill. kroner og til hjelpeorganisasjonar/stiftingar med 2,2 mill. kroner i 2003. I tillegg har det gått 0,4 mill. kroner til administrasjon og ekstern hjelp i arbeidet med prosjektet.

NOTE 6 – RENTEKOMPENSASJON SKULEANLEGG

Dette er ei kompensasjonsordning som vart innført i 2002 for renteutgifter på lån til nybygg og utbetring av kommunale og fylkeskommunale skuleanlegg. Etter planen skal det samla kunne givast rentekompensasjon for ei total investeringsramme på 15 mrd. kroner. Den nasjonale investeringsramma skal fordelast over 8 år og føreset årlege budsjettvedtak i Stortinget. Etter søknad kan det givast rentekompensasjon for lånefinansiering, rekna etter flytande rente i Husbanken på lån med 20 års løpetid og 5 års avdragsfridom. Ved utgangen av 2003 var det meldt inn prosjekt for i alt 10,9 mrd. kroner, og det vart utbetalt rentekompensasjon for gjennomførte prosjekt på 264,6 mill. kroner i 2003.

NOTE 7 – LØN OG ANNA GODTGJERSLE

Godtgjersle til bankens hovudstyre og seks regionstyre utgjorde 703 264 kroner. Løn og godtgjersler til administrerande direktør var 712 000 kroner.

Honorar til ekstern revisor er for 2003 avtala til 370 000 kroner + meirverdiavgift. Utgiftsført honorar omfattar i tillegg 50 000 kroner fakturert à konto. Ekstern revisor har ikkje utført andre tenester enn lovpålagd revisjon.

	2003	2002	2001
Utgifter til pensjonsordning for tilsette	7 605	6 751	6 445
Telefongodtgjersle til tilsette	153	129	143
Talet på årsverk	357	351	365

Leiaren av regionstyret i Hammerfest har lån med restgjeld 294 120 kroner, og regiondirektøren i Hammerfest har nytt lån på 830 000 kroner, begge med bankens ordinære vilkår og sikra med 1.-prioritets pant i bustad.

Andre styreleiarar og leiinga i banken har ikkje lån og har ikkje fått tilskot.

NOTE 8 DRIFTSINNTEKTER

	2003	2002	2001
Takstgebyr	6 697	8 945	7 931
Gebyr for seksjonering	19	32	20
Inkassogebyr	122	137	99
Forvaltningsgebyr	14 653	15 094	15 285
Gebyr for gjeldsforsikring	815	862	906
Varslingsgebyr	7 327	6 356	5 834
Sal av datatenester	1 500	1 540	1 615
Leigeinntekter	60	58	60
Morarenter	10 920	10 967	9 727
Tilbakebetalte bustadtilskot	6 280	9 352	8 702
Tilfeldige inntekter	4	84	446
Andre driftsinntekter	48 397	53 427	50 625

NOTER TIL REKNESKAPEN

NOTE 9 – DIVERSE INNBETALINGER	2003	2002	2001
Refusjon av fødselspengar ¹⁾	1 682	1 675	1 611
Direkte refusjon av sjukepengar ¹⁾	4 277	2 825	3 097
Refusjon lærlingløn ¹⁾	78	96	80
Refusjon arbeidsmarknadstiltak (frå 2002) ¹⁾	40	33	0
Arbeidsgivaravgift til folketrygdfondet	16 320	16 125	14 483
Diverse innbetalingar	22 397	20 754	19 271

¹⁾ Kan disponerast over bankens administrasjonsbudsjett.

NOTE 10 – ANLEGGSMIDLAR	2003	2002	2001
Tidlegare Sifbo:			
Partsbustader	2 731	2 731	3 619
Sjølveigarbustader	0	732	732
Eigen eigedom (bokført til 100 kroner)	0	0	0
Anleggsmidlar	2 731	3 463	4 351

NOTE 11 – ORDINÆRE PANTELÅN OG GJELDSBREV LÅN

Banken tilbyr alternative rentevilkår ved at låntakarane kan velje mellom flytande eller fast rente. For løpande lån med flytande rente kan det avtalast endring til fast rente med 5 års bindingstid.

a) Utviklinga i rentevilkår	2003		2002		2001	
Utlånsrente i % p.a. etterskotsvis:	Flytande	Fast	Flytande	Fast	Flytande	Fast
1. kvartal	7,6	6,2–6,5	7,3	6,2–6,4	7,0	6,5–7,0
2. kvartal	7,5	5,5–5,9	7,3	6,5–6,9	7,4	6,5–6,6
3. kvartal	6,3	4,5–5,5	6,9	6,9–7,3	7,4	6,8–7,1
4. kvartal	5,4	4,7–4,9	7,2	6,5–7,0	7,4	6,7–7,1

Grunnlaget for den flytande renta er gjennomsnitt for statskasservekslar i kvartalsvise observasjonsperiodar, slik at renta for 1. kvartal blir avgjord av utviklinga i 3. kvartal året før, osv.

Rentetilbodet for fastrente blir endra kvar månad. Etter utløpet av ein månad blir det fastsett kva fastrente som blir tilboden, med verknad 2 månader etter observasjonsmånaden.

b) Fordeling av utlån etter rentenivå

	2003		2002		2001	
	Tal	Beløp	Tal	Beløp	Tal	Beløp
0-6,4 % Særvilkår/spesialvilkår	6542	3 763 260	6986	4 163 995	7525	540 777
5,40 % Flytande rente ¹⁾	32584	21 640 465	35706	22 101 166	37139	20 045 184
5,5-7,3 % Fast rente ²⁾	76090	75 671 744	83151	75 981 001	80419	71 316 624
Sum tal/restgjeld	115216	101 075 469	125843	102 246 162	125083	95 902 585

¹⁾ Rentesats i 2002 og 2001 var høvesvis 7,2 % og 7,4 %

²⁾ Pr. 1. januar 2004 går ca. 60 % av fastrenteavtalane ut. Av desse går ca. 17 000 over til flytande rente, medan ca. 28 000 kundar har gjort ny avtale om fastrente fram til utgangen av 2008.

c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfattar tapsførte utlån etter realisering av pant, der kravet mot låntakaren ikkje er fråfalle. Krava er med i brutto utlånsportefølje og blir haldne oppe for oppfølging og mogleg inndriving. I balansetalet for utlån er desse restkrava fråtrekte med 226 621 823 kroner. Rekneskapen viser såleis banken sine netttotal for utlån.

NOTE 12 – UTESTÅANDE LÅN PÅ OVERTEKNE PANT

	2003		2002		2001	
	Tal	Beløp	Tal	Beløp	Tal	Beløp
Overtekne pant etter regionkontor:						
Bergen	3	3 589	1	386	2	604
Bodø	0	0	0	0	1	200
Hammerfest	3	486	1	230	2	630
Utestående lån på overtekne pant	6	4 075	2	616	5	1 434

NOTE 13 – RISIKOFOND

	2003	2002	2001
Inngående beholdning pr. 1.1.	145 726	152 153	159 626
Løyvd i året	0	0	0
Avskrive tap	-26 705	-15 437	-17 692
Godskrive tilbakeført tap	6 770	3 903	5 367
Årsoverskot drift ¹⁾	571	5 107	4 852
Utgåande beholdning pr. 31.12.	126 362	145 726	152 153

¹⁾ Spesifikasjon av årsoverskot drift:

Overskot husleiger	398	363	818
Netto renteinntekt	63	284	
Netto gev./tap ved sal av bustader	92	4 435	3 761
Inngått på tidl. avskrivne tap	18	24	21
Sum overskot	571	5 107	4 852

HOVUDTAL FRÅ VERKSEMDA

Tilskot, løyvd frå Husbanken	2003		2002	
	Mill. kr	Tal	Mill. kr	Tal
Totalt	5 621		7 153	
Tilskot til bustadkvalitet/byfornyng	72	707 prosjekt	96	924 prosjekt
Bustadtilskot – etablering og utleige	592	2 841 bustader	635	2 470 bustader
Bustadtilskot – tilpassing	78	3645 husstandar	96	5 849 husstandar
Oppstart.tilskot – oms.bustader m.m.	1 253	4 235 bueiningar	3 496	11 602 bueiningar
Kompens.tilskot – oms.bustader m.m.	1 238	27 492 bueiningar	974	21 938 bueiningar
Skuleanlegg – rentekompensjon	265	347 prosjekt	34	100 prosjekt
Tilskot til utvikling av bumiljø	36	149 prosjekt	31	137 prosjekt
Bustøtte	2 087	125 450 husstandar	1 791	117 150 husstandar

Utbetalningar	2003		2002	
	Mill. kr		Mill. kr	
Lån	10 829		12 907	
Bustøtte	2 087		1 791	
Tilskot til bustadkvalitet/byfornyng	61		96	
Bustadtilskot	599		778	
Oppstart.tilskot til omsorgsbustader m.m.	1 514		1 608	
Kompens.tilskot – oms.bustader m.m.	1 180		975	
Skuleanlegg – rentekompensasjon	265		36	
Tilskot til utvikling av bumiljø	29		34	

Forvaltning	2003		2002	
	Mill. kr	Pst.	Mill. kr	Pst.
Gjennomsnittrente pr. 31.12.				
Innlån		5,92		5,91
Utlån		5,93		5,90
Renteinntekter	6 067		5 859	
Renteutgifter	6 105		5 913	
Rentestøtte	38		54	
Mottekne avdrag	12 646		6 618	
Samla innlån	100 705		102 522	
Uteståande lån	101 071		102 246	
Utlånsvekst	-1 175		6 343	
Utbetalingsskyldnader	14 603		13 831	

Misleghald	2003		2002	
	Mill. kr	Tal/pst.	Mill. kr	Tal/pst.
Tap	20		12	
Tap i prosent av utestående lån		0,020		0,011
Misleghaldne lån		2 801		2 843
Misleghaldne lån	1 664		1 696	
Misleghaldne lån i pst. av samla utlån		1,65		1,66
Krav om tvangssal		860		1 063
Gjennomførte tvangssal		148		124
Gjeldsordningar		585		455
Overtekne eigedommar i forv. pr. 31.12.		21		17

Administrasjon	2003		2002	
	Mill. kr	Tal/pst.	Mill. kr	Tal/pst.
Gebyrinntekter	31		33	
Adm. utgifter	274		259	
Adm. utgifter i pst. av utestående lån		0,27		0,25
Gjennomsnittleg årsverktal		357		351
Driftskostnader pr. årsverk (kr)	767 500		737 900	

Husbanken

Hovudkontoret

Fridtjof Nansensvei 17

Postboks 5130 Majorstua

0302 Oslo

Telefon: 22 96 16 00

Telefaks: 22 96 17 00

HB 3.G.2 (N)

www.husbanken.no

Forsidefoto: Lo Hertzman-Ericson/Pixelfactory

Design og produksjon: Gazette