



Årsrapport 2006

Innhold



Dette er Husbanken

Innledning	1
Husbankens regionstruktur	2
Organisering	3
Administrerende direktør Geir Barvik	4
Høydepunkter	5

Temaartikler

60 års jubileet	6
Boligskolen på SAFIR	8
Generasjonsbustader i Bergen	10
Gjenerobring av en tapt bydel	12

Hovedmål

Mål og virkemidler	14
Mål 1: Et godt fungerende boligmarked	16
Mål 2: Boliger til vanskeligstilte	19
Mål 3: Bærekraftig kvalitet	22
Mål 4: Flere universelt utformede boliger	24
Andre politikkområder	26
Mål 5: Effektiv forvaltning	28
Husbanken som kompetansesenter	29
Organisasjon og personal	32

Årsberetning

Hovedstyrets beretning	34
Regnskap	40
Regnskapsprinsipper	42
Revisjon	43
Kontantstrøm og noter	44
Vurdering av regnskapstall og velferdsgevinster	50
Hovedtall	52



Familiene bodde trangt

Boligstandarden er forbedret. Slik bodde en arbeiderfamilie i Oslo på 1940-tallet: "Leiligheten er overbefolket, og soveproblemer har trengt andre krav til side. Den gifte sønnen og svigerdatteren ligger på en dobbeltdivan i stuen. I soverommet ligger husfaren og den andre sønnen på en den ene divanen, husmoren og den lille datteren på den andre, mens det lille barnebarnet har egen seng. Den tredje sønnen har slått seg til på en divan ute i entreen." ("De tusen hjem" Den Norske Stats Husbank 1946-1996).



Husbanken 1946-2006

Bolig nummer én million

I 1999 finansierte Husbanken sin bolig nr 1 million, en liten enebolig på Thomasbakken i Alta. Det var en familie på to som fikk gunstig finansiering og god låneutmåling pga. livsløpsstandard, trafikktrygghet og spesielle helse- og miljøtiltak.

Fra århundreskiftet og i mellomkrigstiden var bolig-situasjonen preker både i distriktene og i byene.

Etter krigen i 1945 var boligmangelen særlig stor, og Nord- Norge var en rasert landsdel som måtte gjenoppbygges. Så lenge det også var mangel på privat kreditt, var det naturlig å opprette en statlig bolig-bank.

Husbanken ble opprettet av Stortinget 1. mars 1946 for å ”formidle støtte fra staten og kommunene til gjenreisning og nybygging” Helt siden starten har Husbanken vært regjeringens viktigste verktøy i utøvelsen av boligpolitikken og viktig for utviklingen av den norske velferdsstaten.

1946-1953: Gjenreisning og nyreisning

Husbanken skal finansiere sosialt forsvarlige boliger til en rimelig husleie. Husbankrenten ble satt til 2,5 prosent mot rundt 5 prosent, som var vanlig rente for boligkreditt før krigen.

Det tok tid å komme i gang fordi det var mangel på byggemateriale. Først på 1950-tallet ble det fart i boligbyggingen, og Husbanken finansierte etter hvert bygging av i alt 110 000 boliger i denne første pe-rioden.

1954-1964: Innstramning og omstilling

Regjeringen strammet inn kreditten, og fra 1954 fikk Husbanken bindende rammer for sin virksomhet i nasjonalbudsjettet. Midt på 1950-tallet ble også fokus satt på de ensliges boforhold, slik at også enlige kunne bli tildelt stønadslån.

Til tross for både omstilling og innstramninger, var tilgangen på byggematerialer bedre, og Husbanken finansierte 170 000 boliger i denne 10-års perioden.

1965-1970: Den rasjonaliserte boligbyggingen

Den borgerlige koalisjonsregjeringen som kom til makten i 1965 hadde ambisiøse planer på boligom-rådet og lovte at det skulle bygges 160 000 boliger de følgende fire årene.

Boligbyggingen økte bl.a. også fordi det ble brukt in-dustrielle produksjonsmetoder. Deler av Husbankens utlånsramme ble stående ubrukt i årene fra 1966 til 1969 i hovedsak fordi tilgangen på privat kreditt ble bedre, men Husbanken finansierte likevel 146 000 boliger på 6 år.

1971- 1980: De ekspansive årene.

1970-årene var ekspansive og høy inflasjon førte til betydelig økning i bygge- og tomteknadene. Hus-bankens engasjementer ble etter hvert også rettet mot rehabilitering av eksisterende boligmasse.

Boligbyggingen i denne perioden nøt godt av olje-funn og motkonjunkturpolitikk. Norsk boligbygging nådde en topp i 1973 med nesten 45 000 fullførte boliger. Om lag 70 prosent av boligene ble finansiert gjennom Husbanken. I perioden finansierte Husban-ken nær 300 000 boliger.

1981-1988: Deregulering av boligmarkedet

Lån med rentetrapp ble innført og ble den domine-rende låneordningen helt fram til 1996. Lånene var ikke lenger så gunstige som tidligere.

I perioden ble det finansiert vel 130 000 boliger, hvorav 5 000 var eldreboliger. Husbanken utvidet sitt arbeidsområde og var også sterkt engasjert i den planmessige byfornyelsen som ble gjennomført i pe-rioden.

1989 -1995: Gjeldskrise og omlegging

1990-årene ble innledet med økonomiske nedgangs-tider og sammenbrudd i det private bankvesenet. Mange kunder fikk gjeldsproblemer og bankene led store tap. Husbanken ble igjen brukt som konjunktur-utjevnerende redskap og finansierte nesten all bolig-bygging.

Også Husbanken fikk merke gjeldsproblemene. Fra 1994 administrerte Husbanken en egen gjeldssane-ringsordning for borettslag som hadde tapt på byfor-nyelsen.

Husbanken innførte ordninger for rehabilitering og premiering av boligkvalitet. I 1993 fikk halvparten av alle husbankfinansierte boliger lånetillegg for livsløps-standard. De behovsprøvde tilskuddsordningene fikk også større fokus.

1996–2006 Fra boligbank til velferdsetat og kom-petansesenter

Oppføringslånet blir gitt uten subsidier, mens til-skuddsordninger og bostøtte blir målrettet mot be-stemte grupper. Husbanken dreier virksomheten fra å finansiere nye boliger til å bistå vanskeligstilte i bo-ligmarkedet. Grunnlånet erstattet oppføringslånet og

utbedringslånet i 2005 med større fokus på miljø og universell utforming.

Husbanken bidrar til å oppfylle regjeringens eldreplan ved finansiering av nær 40 000 eldreboliger i kom-munene og nær 3 500 boliger tilrettelagt i samsvar med psykiatriplanen. Startlånet ble utviklet i sam-arbeid med kommunene og det private bankvesenet og innført i 2003. Det gir ungdom og vanskeligstilte mulighet til å etablere seg i egen bolig. Evaluering viser at det har gitt fleksible finansieringsløsninger for målgruppen.

Arbeidsområdet utvides også ved at Husbanken fi-nansierer barnehagesatsingen rundt i kommunene, gir tilskudd til rehabilitering av skolebygg og kirker og forvalter tilskudd til studentboliger. Kompetanse-tilskuddet innføres i 2005 og satses ytterligere på i 2006. Samtidig etableres et samarbeid med aktuelle forskningsinstitusjoner for å videreutvikle den bolig-politiske forskningen som kan bidra til boligpolitisk målponnåelse.

Husbanken framover

Husbanken legger stor vekt på å være en åpen orga-nisasjon med bred boligpolitisk kompetanse som kan få til gode løsninger i samarbeid med andre. Vide-retildeling av bostøtte og Startlån gjennom kommu-nene er gode eksempler på dette. Men samarbeidet med aktører i byggenæringen er også viktig for å få til bærekraftige boligprosjekter. Saksbehandlingen og finansieringen forenkles og forbedres når det planleg-ges med kvaliteter som lavenergi og universell utfor-ming. Rollen som kompetansesenter og kunnskaps-formidler blir derfor prioritert.

Visjonen om at alle skal bo godt og trygt tilsier at Husbanken fortsatt har viktige oppgaver i boligpo-litikken og vil ikke slå seg til ro så lenge det fortsatt er enkelte som faller utenfor boligmarkedet. Husban-ken vil også fortsette å arbeide for prioriterte områder innenfor bolig- og bygningsmassen: Universalitet, bærekraft herunder lavenergi og stedsutvikling.



Innledning

60 år i boligpolitisk tjeneste

I 2006 feiret Husbanken sitt 60-årsjubileum. Gjennom skiftende økonomiske tider og under ulike politiske regimer har Husbanken gjennom hele sin historie vært statens viktigste redskap for å sikre at **alle skal kunne bo godt og trygt**, som er Husbankens visjon.

Husbanken har en omfattende og sammensatt oppgaveportefølje. Gjennom bruk av lån og tilskudd, utvikling og formidling av kompetanse og samarbeid med andre aktører skal Husbanken bidra til

- å skaffe boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet, med særlig vekt på bekjempelse av bostedsløshet
- bygging av flere universelt utformede boliger
- bygging av flere miljøvennlige boliger med redusert energibehov.

I årsrapporten for 2006 har vi lagt vekt på å gi et bredt og oversiktelig bilde av Husbankens virksomhet og resultatoppnåelse, med særlig vekt på presentasjon av arbeidet med hovedsatsingsområdene. Rapporten er delt i fire hoveddeler.

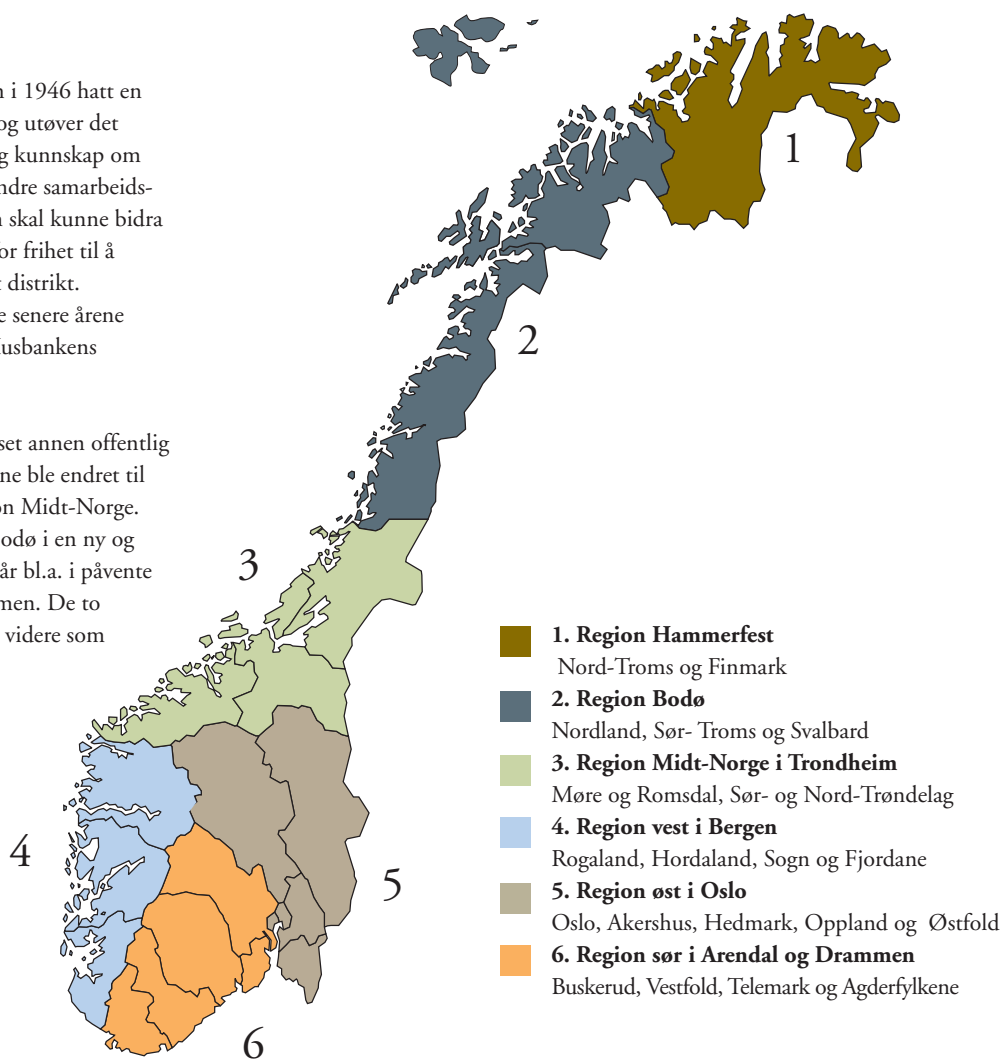
- Del 1: Husbankens historiske utvikling og organisasjon og administrerende direktørs overordnede vurdering av husbankåret 2006.
- Del 2: Temaartikler for å belyse Husbankens arbeid med de viktigste satsingsområdene og 60-årsjubileet.
- Del 3: Vurdering av måloppnåelse og virkemiddelbruk i forhold til målstrukturen i boligpolitikken
- Del 4: Formell rapportering, som omfatter styrets beretning og regnskap. I årets rapport er regnskapsdelen utvidet, og det er i større grad lagt vekt på å presentere analytisk informasjon knyttet til regnskapet.

Husbankens regionstruktur

Husbankens regionkontorer har siden starten i 1946 hatt en selvstendig og sentral rolle i organisasjonen, og utøver det meste av etatens kundekontakt. Nærhet til og kunnskap om lokale utfordringer, kunder, kommuner og andre samarbeidspartnere er en forutsetning for at Husbanken skal kunne bidra til gode resultater. Regionkontorene har derfor frihet til å tilpasse virkemiddelbruken til behovene i sitt distrikt. Satsingen på regionkontorene er forsterket de senere årene gjennom delegasjon av et økende antall av Husbankens konsernoppdrag.

I 2006 ble Husbankens regionstruktur tilpasset annen offentlig virksomhet ved at navnene på regionkontorene ble endret til Region øst, Region sør, Region vest og Region Midt-Norge. En samling av kontorene i Hammerfest og Bodø i en ny og større Region nord er til vurdering, men utstår bl.a. i påvente av regjeringens arbeid med forvaltningsreformen. De to kontorene består i sin nåværende form inntil videre som Region Hammerfest og Region Bodø.

Hovedkontoret ligger i Drammen og er samlokalisert med Strategikontoret og Forvaltningskontoret.



Styresammensetningen i Husbanken:

Hovedstyret

Styreleder: Kristian Wibe
Medlemmer: Barbro Lill Hætta-Jacobsen,
Liv Røssland, Heming Olaussen og Ingjerd Schou.
Varamedlemmer: Else Margrete Lian,

Regionstyre Hammerfest

Leder: Geir Sagelv
Medlemmer: Randi Tennefoss, Linda Randal
Varamedlemmer: Ulf Tore Isaksen,
Mona Jørgensen, Bjørn Odden

Regionstyre Midt-Norge

Leder: Anne Sofie Hunstad
Medlemmer: Marit Voll Skrove,
Harald Valved
Varamedlemmer: Paul Ludvig Almås-
svold, Jan Ole Asplid, Trude Holm.

Regionstyre øst

Leder: Ann Kathrine Tornås
Medlemmer Arnfinn Nergård, Ole Haabeth
Varamedlemmer: Harald Solberg,
Ellen Løchen Børresen,
Lisbeth Lofthus Gabrielsen.

Regionstyre Bodø

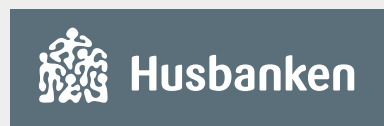
Leder Lisbet Holand
Medlemmer: Guri Helene Ingebrigtsen,
Arnfinn Ellingsen
Varamedlemmer: Gunnhill Andreassen,
Halvor Hilmersen, Odd Arne Tunberg

Regionstyre vest

Leder: Sigrid Brattebø Handegard
Medlemmer: Karl W. Sandvig, Guri Fonsdal
Varamedlemmer: Jostein Zazzera,
Geir Pollestad, Lillian Blom

Regionstyre sør

Leder: Rolf Erling Andersen
Medlemmer: Eli Løite, Ivar Ramberg
Varamedlemmer: Ragnhild Rød, Arne Thomassen, Reidun Nyhus



Organisering

Husbanken er underlagt Kommunal- og regionaldepartementet. Bankens øverste organ er Hovedstyret, som har fem politisk oppnevnte medlemmer. Hovedstyret fastsetter strategiske mål og hovedprioriteringer og er ansvarlig for at det foreligger nødvendige plan-dokumenter for driften. I tillegg er det et regionstyre i hver region med tre politisk oppnevnte medlemmer. Regionstyret har myndighet for låne- og tilskuddsordninger innenfor sitt område. I saker av prinsipiell betydning skal regionstyret gi sin innstilling før saken sendes hovedstyret til avgjørelse.

Husbankens hovedkontor er lokalisert i Drammen sammen med Forvaltningskontoret og Strategikontoret. De sentrale kontorene står for kontakten med overordnet myndighet, yter støtte til regionkontorene, forvalter alle lånene og koordinerer virksomheten.

Direktørmøtet er Husbankens øverste administrative organ, og ledes av administrerende direktør. Faste deltakere for øvrig er de seks regiondirektørene, stabsdirektøren, strategidirektøren, forvaltningsdirektøren, kommunikasjonssjefen og kontrollsjefen.

Regionkontorene

Regionkontorene er selvstendige enheter som ledes av en regiondirektør. Nærhet til kunder og samarbeidspartnere er en forutsetning for å oppnå resultater. Derfor har regionkontorene en sentral rolle som førstelinje mot kunder og samarbeidspartnere.

Forvaltningskontoret

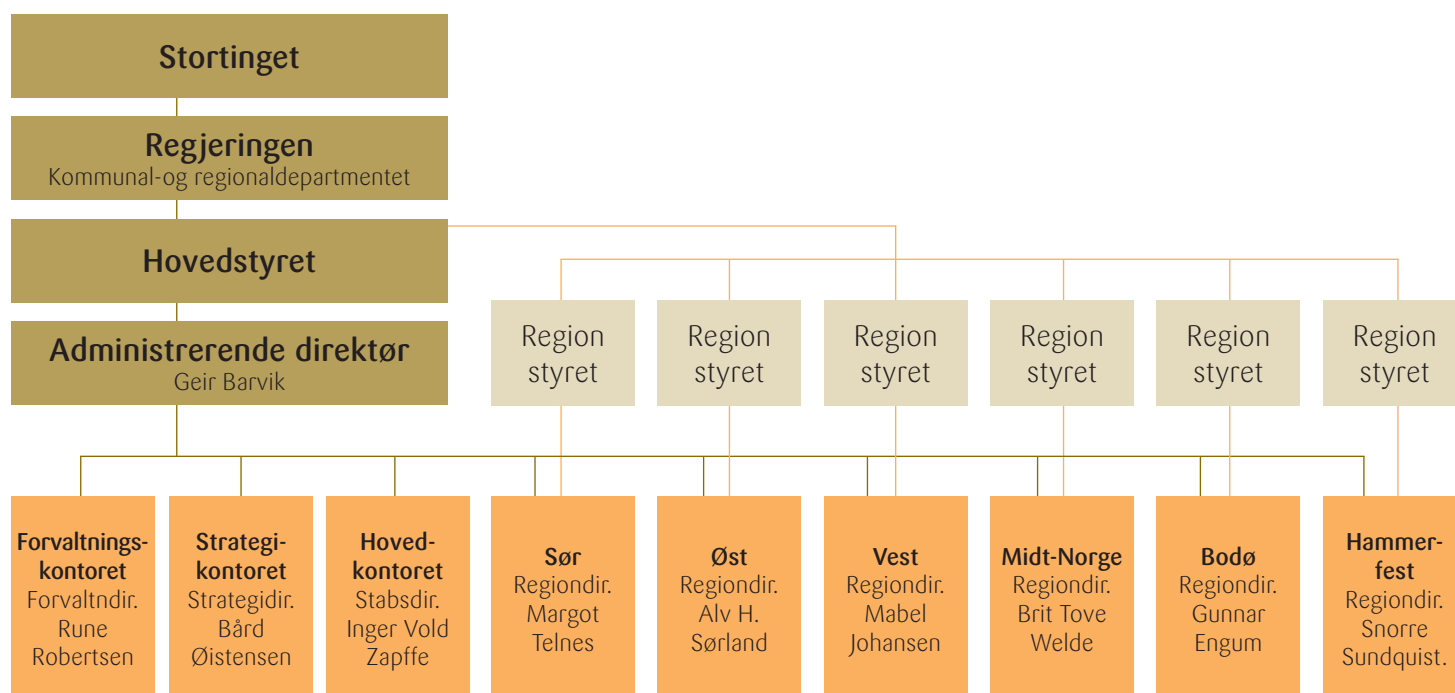
Forvaltningskontoret har sine hovedoppgaver innenfor låneforvaltning og drift og utvikling av Husbankens it-systemer.

Strategikontoret

Strategikontoret har ansvar for policy- og strategikutvikling, rapportering og koordinering av konsernoppdrag og -oppdrag, og er en viktig støttespiller for bankens øvrige kontorer. Strategikontoret har også ansvaret for administrative støttefunksjoner.

Hovedkontoret

Hovedkontoret er sekretariat for administrerende direktør og Husbankens hovedstyre, og har oppgaver innenfor områdene HR, kommunikasjon, intern kontroll/revisjon, bedriftskultur og internasjonale saker.



Administrerende direktør Geir Barvik:

Husbanken skal skape velferdsgevinster

I 2006 feiret Husbanken sitt 60-årsjubileum. Historisk har Husbanken spilt en sentral rolle i boligforsyningen i Norge og finansiert mer enn en million boliger siden 1946. I dag er Husbanken en regionalisert velferdsetat og et kompetansesenter for boligpolitikk. De økonomiske virkemidlene er målrettet mot de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken skal skape samfunnmessige velferdsgevinster gjennom utvikling og formidling av kompetanse og samarbeid med kommunene og byggenæringen. Kvaliteter ved boligene som universell utforming og gode miljøløsninger har erstattet kvantitet som mål for boligpolitikken.

Noen sentrale tall fra 2006 illustrerer utviklingen. På den ene siden sank antall nye boliger med grunnlån fra Husbanken med 18 prosent til 6 700 i et år da det ble igangsatt arbeid med hele 32 000 boliger i Norge. Husbankens markedsandel sank med fem prosentpoeng til om lag 20 prosent. Vårt viktigste mål er imidlertid ikke høyest mulig markedsandel, men at boligene vi finansierer har god kvalitet. Derfor er det er tilfredsstillende å konstatere at nesten alle de nye

husbankboligene har gode kvaliteter innenfor universell utforming eller miljø. Da øker også låneutmålingen – vi strekker oss lenger for god kvalitet.

På den andre siden viser økt bruk av Husbankens kompetansetilskudd at vår strategiske satsing på å utvikle Husbanken til et kompetansesenter for boligpolitikk bærer frukter. Hele 391 prosjekter fikk til sammen mer enn 82 millioner kroner i støtte, en økning på rundt 50 prosent til det høyeste nivået noensinne. Kompetansetilskuddsmidlene fra Husbanken bidrar til utvikling av et mangfold av nye innfallsvinkler og arbeidsmetoder, bedre samspill mellom ulike aktører og åpen utveksling av erfaringer og kunnskap som bidrar til bedre boligpolitisk måloppnåelse.

Det største satsingsområdet for bruk av Husbankens kompetansetilskudd er tiltak knyttet til regjeringens strategi mot bostedsløshet – ”På vei til egen bolig”, der Husbanken har en sentral koordineringsrolle. Norge er det eneste landet i Europa med en nasjonal strategi mot bostedsløshet. Dette vekker internasjonal oppmerksomhet. I høst ble det gjennomført en såkalt kollegavurdering (Peer Review) der representanter fra åtte EU-land evaluerte arbeidet med strategien. Tilbakemeldingene var svært positive. Særlig forankringen av strategien innenfor boligpolitikken og grepet med å bruke Husbanken som koordinator av innsatsen på lokal- og regionalplan fikk mye skryt. Likedan ble det vurdert som svært positivt at hovedansvaret er lagt til en etat som også disponerer midler til gjennomføring av konkrete boligtiltak.

Innsatsen mot bostedsløshet tydeliggjør Husbankens nye rolle som regionalisert velferdsetat. Velferdsgevinsten av å skaffe boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte er tydelig og målbar. Arbeidet krever ressurser og utvikling av ny kompetanse, samarbeid med andre aktører og utvikling av lokalt tilpassede løsninger. Det samme gjelder for vårt arbeid med å bidra til bygging av flere universelt utformede og miljøvennlige boliger, og arbeidet med det nye satsingsområdet stedsutvikling. Derfor kommer den organisatoriske og elektroniske effektiviseringen av lånesaksbehandlingen til å fortsette for fullt i årene framover. På den måten frigjør vi ressurser til å satse videre på kompetanseutvikling og det nære og gode samarbeidet med kommunene og byggenæringen. Det er vi avhengige av for at Husbanken skal kunne fortsette å bidra effektivt til at alle i Norge skal kunne bo godt og trygt.



Foto: Knut Hoftrun Knudsen

Administrerende direktør

Høydepunkter i 2006

Store tilskuddsmidler – i alt ca 82 mill kroner - ble satset i 2006 for økt boligpolitisk kompetanse. Til sammen 391 prosjekter fikk tilsagn om kompetansetilskudd, og det er over 50 prosent flere enn året før. Mer enn 45 prosent av kompetanseprosjektene i 2006 ligger innenfor den nasjonale strategien "På vei til egen bolig", som har som mål å forebygge og bekjempe bostedsløshet.

2006 ble ett nytt toppår for boligbyggingen. I alt ble det igangsatt bygging av vel 33 000 boliger. Det er 25 år siden nivået var like høyt.

Mer enn halvparten av boligene Husbanken godkjente for grunnlån i 2006 er tilgjengelige boliger med tilleggskvaliteter innenfor universell utforming, mens 45 prosent skal bygges med kvaliteter som gir energisparing i forhold til dagens normer.

Sjølbyggerprosjektet i Meland i Hordaland, der Husbanken Region vest har stått for finansieringen, fikk 28. februar «Det nytter prisen» 2006 fra Sosial- og helsedirektoratet. Prisen ble utdelt av arbeids- og inkluderingsminister Bjarne Håkon Hanssen.

Jubileumsåret 2006 ble 26. januar innledet med et kulturarrangement i Drammens Teater, hvor alle 350 husbankansatte fikk overvære forestillingen Terje Vigen i Ibsenåret.

1. mars var Husbanken 60 år. Den offisielle åpningen av jubileet fant sted i Hammerfest. På programmet sto bl.a. tur til Melkøya (Snøhvit-utbyggingen), åpning av Energihuset i Hammerfest og tur til Gjenreisningsmuseet. Deretter har 60års-jubileet blitt behørig markert med arrangementer ved hvert regionkontor.

Husbanken Bodø arrangerte 8. og 9. juni en nasjonal konferanse om forebygging og bekjempelse av bostedsløshet under mottoet "Vi gjør så lite med bare hus". Konferansen fant sted i Rana i Nordland, den kommunen som mottok Statens tiltakspris for bostedsløse i 2005. Statssekretær Guri Størvold i Kommunal- og regionaldepartementet åpnet konferansen og husbankdirektør Geir Barvik avsluttet det hele.

Den 13. september åpnet Oslos første borettslag (Tangerudbakken borettslag) for mennesker med utviklingshemming. Husbanken har gitt verdifulle bidrag til å realisere dette pilotprosjektet. Gjennom arbeidet med Tangerudbakken er det etablert en ny modell for bosetting av denne målgruppen i Oslo kommune.

Statens Byggeskikkpris for 2006 ble tildelt Hausmannsgate 16 i Oslo - en ombygd transformatorstasjon som har satt kultur, stedsutvikling og arkitektur i samspill. Prisutdelingen fant sted i Hausmannsgate 16 den 17. oktober.

Husbanken som kunnskapsbank var tema under fagdagen 15. november i Drammen. Det ble satt fokus på universell utforming og dessuten presentasjon av bidragene fra Husbankens fem magistergradsstipendiater på ulike boligrelaterte områder. Sistnevnte kunnskapsløft er kommet i stand i samarbeid med Universitetet i Oslo.

Norges første store lavenergiprojekt – Husby amfi – prosjektet med 56 boliger i Stjørdal i Nord – Trøndelag har høsten 2006 vært i drift ca ett års tid, og energiforbruket er redusert med 50 – 60 prosent sammenliknet med tradisjonelle løsninger. Prosjektet er kommet til gjennom samarbeid mellom blant andre Sintef Bygg og Miljø, Husbanken Midt-Norge og Enova. Fagfolk fra hele verden har besøkt pilotprosjektet.

Statens tiltakspris for bostedsløse ble tildelt Meland kommune (Sjølbyggerprosjektet) og Boligskolen SAFIR (Senter for frivillig innsats i rusfeltet). Skolen drives av Kirkens Bymisjon og Røde Kors i Oslo. Prisen ble utdelt av Kommunal- og regionalminister Åslaug Haga 28. november under en seremoni i kulturkirken Jakob i Oslo, der Husbanken Region øst sto som arrangør.



Tiltaksprisen for bostedsløse 2006 til boligskolen på SAFIR.

Foto: Jeanette Christensen, Husbanken

60-årsjubileet

60 årsjubileet ga Husbanken anledning til å feire, markere boligpolitikken utad og skue både tilbake og framover mot nye utfordringer.

Som et forspill til jubileet ble det nye Husbankbygget i Drammen åpnet av Erna Solberg 21. september 2005 og startet en ny æra i husbankhistorien ved at hovedkontoret og de sentrale kontorene flyttet fra Oslo til Drammen.

Jubileumsfeiringen startet opp med en intern «Huskestue» i Drammen 26.-27. januar for alle ansatte. Samlingen var en blanding av boligpolitikk, kultur og feiring. Husbanken deltok på en førpremiere på Terje Vigen i Drammen teater, gjennomdrøftet de interne kjerneverdiene åpenhet, mangfold og samspill og så på alternative framtidsscenerier.

Selve jubileumsdagen 1. mars, ble behørig markert i Hammerfest, kjerneområdet for oppbyggingsarbeidet etter krigen. Det var bred deltakelse fra offentlige etater, interesseorganisasjoner og andre sam-

Husbanken skiftet logo i jubileumsåret

Husbankens tidligere logo fungerte godt i sin periode og bidro til at merkenavnet Husbanken ble kjent som den sentrale aktør for boligforsyning i Norge. Logoen speilet også verdiene som gjaldt, kvalitet, nøkternhet og regelstyring.

 Husbanken Husbanken

Husbankens rolle er betydelig endret, og hovedjobben er å sørge for at de få som faller utenfor boligmarkedet, også får et sted å bo. Husbanken skal også bidra i prosjekter som vektlegger bærekraft, universell utforming og god stedstilpasning. Den nye logoen skal gjenspeile denne dreiningen i virksomheten og de interne kjerneverdiene som legges til grunn i arbeidet: **Åpenhet, mangfold og samspill.**



Jubileumsfyrverkeri i Hammerfest 1. mars
Foto: Allan Klo, Finnmark Dagblad

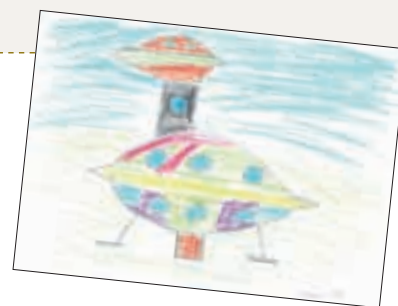
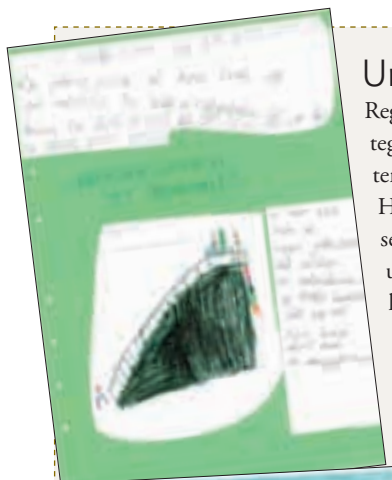


Universell utforming

Regionkontorene gjennomførte regionale tegnekonkurranser på grunnskolene med tema universell utforming. På forhånd hadde Husbanken i samarbeid med Boligproducentens Landsforbund laget en lærebok i universell utforming som ble sendt alle landets grunnskoler fra regiondirektørene.

Vinnere ved Region vest:

- Sarah 9 år fra Åsane i Bergen,
- Simon 10 år, fra Knarrevik på Sotra
- gruppearbeid 3. klasse fra Florø barneskole.



arbeidsaktører i byggenæringen. Feiringen startet med konsert for byens innbyggere med det nord norske bandet Madrugada på kvelden i forveien, fortsatte med mottakelse ved regionkontoret på formiddagen, innvielse av et nytt energihus på ettermiddagen og festmiddag på kvelden. Her fikk bla. to tidligere administrerende direktører Bjarne Orten og Ivar Leveraas anledning til å filosofere over Husbankens utvikling og sterke stilling også i dagens velferds-Norge.

Jubileet fortsatte deretter som en stafett kysten rundt gjennom regionale tilstelninger ved regionkontorene i Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo. Her ble regionale samarbeidspartnere invitert til kulturelle og boligfaglige tilstelninger som markerte Husbankens første 60 år. I Oslo ble stafetten avrundet med en mottakelse i regionkontorets lokaler i Vika for aktuelle samarbeidspartnere på østlandet og en jubileumsfest for personalet i Hausmannsgt 16, et transformasjonsprosjekt som vant Statens Byggekikkpris for 2006.

Opplegget med regionale tilstelninger understreket Husbankens regionale rolle og innretning. Arrangementene fikk god dekning i lokale medier støttet av en jubileumsavis som Husbanken utarbeidet. Den ble distribuert gjennom Aftenposten 1. mars og i lokalaviser i forbindelse med de lokale arrangementene.

I tillegg til jubileumsarrangementene ble det arrangert faglige konferanser og seminarer. Hovedfokus ble satt på våre satsingsområder bærekraftig boligbygging med vekt på universell utforming og vårt boligsosiale arbeid med vekt på bekjempelse av bostedsløshet. Ved regionkontor øst var dette tema på en internasjonal konferanse som ble arrangert i samarbeid med NOVA på SAS-hotellet i Oslo i november. Dette markerte samtidig slutten på jubileumstilstelningene.

Boligskolen på SAFIR i Urtevegata i Oslo

Boligskolen på SAFIR (Senter for frivillig innsats i rusfeltet) i regi av Kirkens Bymisjon, fikk Statens tiltakspris for bostedsløse 2006. Prisen deles ut årlig av Husbanken til aktører som våger å tenke nytt for å hindre bostedsløshet. Kommunal- og regionalminister Åslaug Haga berømmet boligskolen for å ta enkeltmenneskets muligheter til å leve et meningsfylt lin på alvor.

Husbanken på besøk hos SAFIR (Senter for frivillig innsats i rusfeltet)

Husbanken besøkte boligskolen en onsdag for å ta en kopp kaffe og slå av en prat med Stine Lien som er prosjektleder og Siri Eriksen Sveen som jobber som frivillig. Vi kan underskrive at huset er åpent for alle at både kaffe og mat smakte fortreffelig og at praten gikk livlig mellom bordene. Miljøet var både varmt og inkluderende.

Skolen er uformell i den forstand at folk stikker innom når de vil og at de fleste hører om den av venner og bekjente. Prosjektlederen Stine understreker at brukermedvirkning og trygghet er avgjørende for at

Siri Eriksen Sveen og Stine Lien fra SAFIR. Foto Thomas Bjørnflaten



opplegget skal bli meningsfylt og ikke minst for at folk skal møte opp. Fellesskapet som utvikler seg underveis i kursene og forståelsen for at det finns andre i samme situasjon er også viktig læring. Vi benytter også deltakernes egne erfaringer og kunnskaper aktivt under kursingen, sier Siri som selv var en av de første kursdeltakerne da SAFIR opprettet boligskolen i 2005. Hun poengterer også at folk egentlig lærer mye fra sin tilværelse rundt i bygatene som kan komme til nytte i et nytt liv i egen bolig.

Lærer å mestre livet

Tre ansatte og over 60 frivillige jobber på nettverkshuset SAFIR, et sosialt tilbud til personer som er i ferd med å etablere seg som rusfrie. Boligskolen er ett av tilbudene, som holder kurs og temakvelder knyttet til det å mestre et stabilt liv. Kirkens Bymisjon og Røde Kors samarbeider om tilbudet.



Brukere av Gartnerløkka nettverkshus rundt lunchbordet. Foto: Thomas Bjørnflaten

Boligskolen er åpen for alle

Boligskolen er åpen for alle og man kan delta på kurs og opplæring uavhengig av om man er klient eller hjelper - og uavhengig av problem eller livssituasjon. Beboere fra Veslelien behandlings-institusjon på Ringsaker kommer jevnlig med buss for å delta på kursene. "Spis godt og lev sunt!", "Hvordan få pengene til å strekke til?", "Fra bolig til hjem – om oppussing" og "Slik deltar du i eget nærmiljø", er emner som blir behandlet i vårhalvåret 2007.

Brukerstyring er viktig

Boligskolen utvikles og driftes med stor grad av brukerstyring, og har også en rekke frivillige koplet til virksomheten. Skolen har kurs og temadager med bred deltakelse. Modellen bygger på erfaring fra Glasgow, og det er etablert samarbeid mellom aktørene i de to land. Deltakerne på boligskolen er etterspurt som foredragsholdere, og de inspirerer andre til å tenke på tilsvarende tiltak.

Herskapsboligen ved botanisk hage som ble en oase i steinørkenen

Urtegeta 50, ble oppført som en herskapsbolig rundt 1820 av handelsgartner Hansen. I 1846 ble eiendommen solgt til familien Siebke, som anla det som i dag er Botanisk Hage på Tøyen.

Etterhvert ble tomter fraskilt fra eiendommen og solgt, og fra 1880 og fram til i dag er det gamle huset inneklemt mellom forskjellige leiegårder. Det var stadig skiftende eiere, stort sett vognmenn eller smeder.

I et leserinnlegg i Aftenposten fra 1950-tallet uttaler arkitekt Helge Heiberg at huset og det store treet i Urtegeta 50, danner et opplivende element i et av de tristeste strøkene i byen. - *Håpet er at huset kan bevares og med tiden anvendes som et felleshus av en eller annen art.* Og – det gikk troll i ord!

På begynnelsen av 1960-tallet var området preget av forfall, og hele området rundt Enerhaugen ble sanert. I en kortere periode på slutten av 70-tallet var huset okkupert, noen av okkupantene er i dag aktive medlemmer ved SAFIR.

Huset ble istandsatt i 1984-85 av kommunen og benyttet som bydelshus for barn- og ungdom. I 1989 ble huset etablert som Menneskerettighetshus, med deltakere som Den Norske Hel-singforskomiteen, PAN Norway og Tibet-komiteen.

I 2004 ble huset kjøpt av Røde Kors, og i mai 2005 flyttet SAFIR inn som ledd i en intensjonsavtale mellom Oslo Røde Kors og Kirkens Bymisjon. Med bakgrunn i husets historie ble det hetende Gartnerløkka nettverkshus.



Gartnerløkka nettverkshus. Foto: Thomas Bjørnflaten.

Generasjonsbustader i Bergen med un

Fløenbakken burettslag i Bergen er planlagd med universell utforming og har fått både livsløpstandard og besøksstandard i dei 56 leilegheitene som vart innflytta på tampen av 2006. Her har medlemmer i Vestlandske boligbyggelag hatt høve til å kjøpe seg to einingar på same medlemsnummer (ei stor og ei lita).



*Leikeapparat og benkar pregar det vestvendte tunet som dei fire husa skaper
Alle foto: Odd Bjørn Solberg*

Fortrinsretten gjeld medlemmet og ektefelle sin familie i rett opp- eller nedstigande retning, der føremålet har vore å oppnå ei større aldersfordeling i burettslaget og at familiegensasjonar kan samlast og dra nytte av kvarandre.

Dei 56 leilegheitene er Husbankfinansierte med ein samla sum på 96,8 mill kroner. Leilegheitene fordeler seg på fire hus på fire til seks etasjar. Dei varierer mellom 2- til 5-roms einingar på mellom 50-142 kvadratmeter, hovudsakeleg 3-roms leilegheiter. Området ligg sentralt til i Årstad bydel med fem minuttsgange til Haukeland barneskole, De odontologiske Institutter og Haukeland Universitetssykehus. Tomta var eigentleg ei "restetomt" som ligg i eit søkk mellom ein gravplass, studentbustader og andre bustader og har tidlegare vore nytta som kommunalt lager. Området er blitt eit attraktivt bustadfelt i moderne former med altanar i glas og metallrør, der bygningskroppen er mjuka opp av treflater med innslag av varme fasadefargar.

Husbanken kom tidleg med i prosjekteringsfasen og har påverka både utforming og kvalitetar i prosjektet. Det har mellom anna resultert i gode miljøkvalitetar, der alle leilegheitene har livsløpstandard eller besøksstandard. Leilegheitene i eit av husa er 90 % lånefinansiert. Dette er små einingar på 2 og 3 rom, som gjer det mogleg for unge å etablere seg eller vere ei rimeleg nummer-to-leilegheit. Bustadene ligg 2,5 kilometer frå Bergen sentrum med gangsti langs Store Lungegårdsvann, slik at ein lett kan gå eller sykle til og frå byen. Samstundes har bydelen gode kollektivtrafikk-løysingar. Universell utforming har vore utgangspunkt for utforming av både innvendige og utvendige areal.

Tilkomst og parkering

Ein kjem rett inn til bustadene via offentleg veg til parkeringsanlegget, som ligg i kjellaren. Herifrå er det heis og trappetilkomst til kvart hus/etasje. Det er også bygd framkomeleg offentleg gangveg (berre nyttetransport) frå offentleg fortau og opp til hovuddekket/tunet. Det er 1,25 parkeringsplassar per buening. Fordi det er eit generelt underskot på parkeringsplassar i området omkring er det i tillegg bygd 45 ekstra parkeringsplassar som kan nyttast av andre interesserte.

Tomta er opparbeidd slik at parkeringsanlegget ligg skjult i kjellaren, der første etasje fluktar med bakkenivået omkring. Husa er plassert slik at dei dannar eit bilfritt tun med utsyn mot vest. Gammal stein frå tomta er mellomlagra og nytta om att som natursteinsmur ved inngangen til kjellargarasjen.

Redusert energibehov

- Fløenbakken er det første prosjektet i Bergen som er bygd med 25 % redusert energibehov til oppvarming, fortel overingeniør Siri Erdal

iversell utforming

Fasaden på det høgaste buset som vender ut mot tunet



i Husbanken Region vest. Dette har ein oppnådd gjennom ekstra god isolering: Tjukkare isolasjon i golv, veggjar og tak, vindauge med høg isolasjonsverdi og balansert ventilasjonsanlegg. Alle panelovnar i bustadene har fått sentral temperaturstyring med nattsenkingsautomatikk. Dessutan er bustadene knytt til Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap (BKK) sitt fjernvarmenett.

Livsløpstandard

Alle bustadene har livsløpstandard med "terskelfri" tilkomst frå hovuddekke/uteareal til heis og vidare fram til den einskilde bustaden.

Vakumbasert avfallssystem

Det er også installert bossuganlegg, som består av to tankar, ein for restavfall og ein for papir. Saman med avfallssortering i kjøkkenbenk og Bergen kommune sine egne samleplassar for glas og metall har bebuarane tilgang til eit miljøvenleg avfallssystem.

Varierte uteareal

Uteområdet skal dekkast med belegningsstein/pregbetong og ha soner for ulike aktivitetar markert i dekket: Leikeareal med leikedyr, disse, klatreveg, sandkasse, benkar og bord.



Ei blanding av betong og tre i varme fargar skaper liv i fasaden



Bossuganlegget er diskret og praktisk plassert mellom to av husa

Gjenerobring av en tapt bydel

Bydelen Blødekjær ligger ved en av innfartsveiene til Arendal og er i dårlig forfatning. Transporten har tatt overhånd og Blødekjær er på mange måter en invadert bydel. Et slags mini-Grünerløkka på 70-tallet.

I en stedsanalyse av området, utarbeidet av Asplan Viak, skriver sivilarkitekt Harald Tallaksen at forholdet mellom boliger, handel og transport er i ubalanse. Bydelen er invadert av ulike kjøretøyer av alle slag. Etter 1950 har transportfunksjonen fullstendig fortrent møtestedene og livet i gatene. Også handelen i området lider og har vært på vikende front.

Dette ønsket Arendal kommune å endre. I 2004 fikk kommunen 500 000 kroner i tilskudd fra Husbanken til områdeutvikling. Resultatet ble en stedsanalyse, en visjon og forslag om en rekke tiltak. Et av de større tiltakene gikk ut på å forbedre innfartsveien til sentrum som også fra gammelt av går gjennom bydelen. Ved å legge om til miljøgate med vekt på sikkerhet og de myke trafikantene, vil en viktig brikke bli lagt på plass. Prosjektet er i dag i ferd med å ta form.

Bred deltakelse

Kommunen gikk bredt ut og mange ble med i prosessen, Husbanken, Statens Vegvesen, Arendal Boligbyggelag. Ulike eiendomsutviklere, arkitekter og byplanleggere. Landskapsarkitekter, beboere i området og til og med en industridesigner har også vært involvert så langt.



Perspektivet viser hvordan Asplan Viak ser for seg Esso-området. Område A på kartillustrasjonen. Illustrasjon: Asplan Viak, Arendal



Bystyret i Arendal har vedtatt at gården i midten skal rives. Illustrasjonen til Asplan Viak viser hvordan kvartalet kan bli seende ut. Foto: Ivar Hvattum

– Husbankens deltakelse bidro til å åpne prosessen, sier kommuneleder Geir Skjæveland. Han er også takknemlig for at Statens Vegvesen engasjerte seg så sterkt i å få realisert trafikksikkerhetsmessige, men også estetiske tiltak langs hovedvegen gjennom Blødekjær. *Nå vokser det fram en miljøgate mange vil få glede av*, forteller en fornøyd kommuneleder.

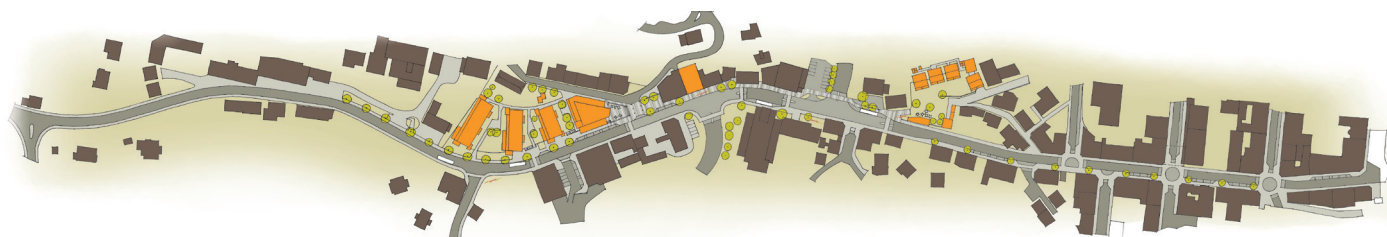
Engasjerende folkemøter

To åpne møter er hittil avviklet. Det første for å fortelle at planarbeidet ble satt i gang og for å kartlegge ønsker og drømmer. Det andre for å luften meningene omkring et forslag til løsning og praktiske tiltak. Engasjerte beboere møtte på begge møter og framlagte planer med tiltak høstet mange lovord. Ikke uventet sto barna og ønsket om et tryggere oppvekstområde i fokus.

– I en slik prosess er det svært viktig med medvirkning fra beboerne, sier sjefarkitekt Michael Fuller Gee i Husbanken. De bor i området og vet best hva som bør forbedres, mener han.

Mulighetsstudier

Det er stedsanalysen som er lagt til grunn for visjonen: Blødekjær, den kreative bydelen. I analysen poengterer Tallaksen at satsing på



overordnede trafikk løsninger og miljømessig opprustning av riksveien, vil gi bydelen nytt håp. Redusert trafikk og demping av fart vil gi økte bokvaliteter. Dette fører igjen til økt bolyst, vilje til investeringer og vedlikehold av egen eiendom. *-Blødekjær trenger en ny identitet, slik det har skjedd i andre byer som har klart å gjøre sine gamle forsteder attraktive*, sier sivilarkitekt Harald Tallaksen i Asplan Viak.

Miljøgate

To av de mest vitale delene av prosjektet er i gang. Veivesenet har startet omlegging av Vestregate til miljøgate med seks meters bredde. Det blir samtidig lagt rør for vannbåren varme som føres forbi og blir tilgjengelig for det som videre vil skje i Blødekjær. Selv byggingen av miljøgaten er et samarbeid mellom Arendal kommune, Agder Energi, kabelselskapene og Statens Vegvesen. Øverst i området arbeides det med et fjernvarmeanlegg som delvis blir sprengt inn i fjellet. Denne vil mellom annet motta varme via rør fra kommunens forbrenningsanlegg i Heftingsdalen flere kilometer unna.

Fortetting og nye boliger

Arendal Boligbyggelag (ABB) legger for tiden siste hånd på verket i nederste del av Blødekjær. Her planlegger boligbyggelaget 35 nye

To større tomter er planlagt utbygd. I ett område planlegger ABB nå leiligheter og et lite torg.

Illustrasjon: Kjell Jensen Arkitekter/Asplan Viak/a2 Design

leiligheter på en trang, men solrik og attraktiv tomt. Prosjektet utformes i samarbeid med kommunen. Kommunen ønsker at plassen foran boligene skal opparbeides til offentlig park med gangforbindelse til Østregate. En av byens andre hovedgater.

ABB vurderer også å bidra i de øvre deler av planområdet som i dag domineres av en nedslitt bebyggelse, bensinstasjon og parkeringsplass for en storkiosk. Esso eier det meste av dette arealet. De har fått rivningstillatelse like før jul i 2006 og er innstilt på å klarere området til andre formål. Asplan Viak har laget et forslag hvor tomten nyttes til både boliger, kontor, handel og grønne lunger.

Visjonen for bydelen

Planleggerne forestiller seg den nye bydelen slik:

”Trivelig mange mennesker spaserer på vei til arbeid gjennom Blødekjær. Nye møtesteder frister folk til å slå seg ned på en benk for å se på livet eller ta en prat med kjente. Stemningen i strøket er som massasje for usenkede skuldre: Blødekjær er det stedet i byen hvor man har tatt tiden tilbake. Et sted for god tid.

Så snart morgenkaffen er avsluttet og håndverkerne i det vesle verkstedet har tatt frem de nybrente keramikkvasene, begynner antikvaren å trille ut sin bokreol som omstendelig plasseres på sin faste plass ute på det romslige fortauet. Øverst i gården, med utsikt helt ut til havet, sitter designeren foran dataskjermen og former morgendagens seilbåt.” (Fra prosjektbrosjyren)



For å få gjennomført en så stor bydelsfornyelse må det samarbeides på mange områder. Fra venstre: Kommuneleder i Arendal kommune Geir Skjøveland, Sivilarkitekt Harald Tallaksen i Asplan Viak og Sjøfarkitekt Michael Fuller Gee i Husbanken Region sør. Foto: Olaug Thortveit

Mål og virkemidler

Helt siden oppstarten i 1946 har Husbanken vært regjeringens viktigste verktøy for gjennomføringen av boligpolitikken. De skiftende regjeringene har stått fast på dette og beholdt et relativt stabilt grep på boligpolitikken og virkemiddelpakken som er stilt til rådighet for Husbanken. Situasjonen er imidlertid sterkt endret fra starten ved at boligsituasjonen nå er god for de aller fleste, og Husbankens oppgave er dermed gått fra å være en ren boligbank til å bli en bred velferdsaktør og et kompetansesenter.

Målene i boligpolitikken vedtas årlig av Stortinget i statsbudsjettet og justeres etter de hovedutfordringer som gjelder til enhver tid. Gjeldende overordnede mål ble innført i 2003:

Alle skal kunne bo godt og trygt

I tillegg er det formulert fire hovedmål for boligpolitikken som Husbanken skal innrette sitt arbeid mot å nå:

- 1 Et godt fungerende boligmarked og en effektiv byggeprosess
- 2 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- 3 Bærekraftig kvalitet sikkerhet og god estetikk i det bygde miljø
- 4 Flere universelt utformede boliger og bygninger.

Regjeringen har i tillegg gitt følgende mål for den interne driften i Husbanken:

5. Effektiv og brukerorientert forvaltning.

For å bidra til at målene i boligpolitikken kan nås så godt som mulig og driften er i samsvar med regjeringens mål, har Husbanken funnet fram til et sett interne kjerneverdier som skal prege det daglige arbeidet og de ansattes væremåte: **Åpenhet, mangfold og samspill.**

Husbanken administrerer en rekke virkemidler som benyttes for å oppnå boligpolitiske mål. Mens hovedvirkemidlet tidligere var oppføringslånet som bidro til å dekke det store behovet for gode boliger, er situasjonen en helt annen i dag. Viktige virkemidler er bostøtte, tilskudd, informasjon, kompetanseutvikling, -formidling og lån. I tillegg administrerer Husbanken virkemidler innenfor andre politikkområder: Lån og tilskudd til eldreboliger og omsorgsboliger, barnehagelån, tilskudd til studentboliger, kompensasjon til opprusting av skoler og kompensasjon til opprusting av kirkebygg. Flere av virkemidlene benyttes gjerne i samarbeid med andre, i første rekke kommunene.

Eksempler på effektive virkemidler hvor samarbeidet med kommunene er avgjørende, er startlån til husstander som har vanskelig for å komme seg inn på boligmarkedet og bostøtte, som gir mer enn 100 000 husstander mulighet til å skaffe seg bolig og kunne bli boende i den.

Mål- og virkemiddelmatrise for Husbankens virksomhet

Mål	1. Et godt fungerende boligmarked og en effektiv byggeprosess	2. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet	3. Bærekraftig kvalitet, sikkerhet og god estetikk i det bygde miljø	4. Flere universelt utformede boliger og bygninger	Mål innenfor andre politikkområder
Virkemidler					
Lån					
- Grunnlån	X (side 16-17)	X	X	X	
- Startlån	X	X (side 19-21)			
- Barnehagelån			X		X (side 26)
- Omsorgsboliger	X	X	X	X	X (side 30)
Tilskudd					
- Bostøtte	X	X (side 19)			
- Boligtilskudd	X	X (side 20)			
- Tilstandsvurdering			X (side 23)	X	
- Kompetansetilskudd	X	X (side 20)	X	X	
- Tilskudd til studentboliger			X	X	X (side 26)
Andre virkemidler					
- Rådgivning og informasjon	X	X	X	X	
- Låneforvaltning		X (side 28)			
- Kompensasjon til skolebygg			X	X	X (side 26)
- Kompensasjon til kirker			X	X	X (side 26)

Vesentlig er det også å peke på Husbankens rolle som kunnskaps- og kompetansesenter og formidling av kunnskap og informasjon.

I hvilken grad virkemidlene virker inn på de forskjellige målene, er illustrert i matrisen under. De fleste virkemidlene virker inn på flere mål, men der hvor virkemidlet har en klar sammenheng med ett hovedmål, er dette uthevet. En nærmere vurdering av måloppnåelse er omtalt i kapitlene om det enkelte hovedmål.

Utviklingen av de mest sentrale virkemidlene slik de framgår av statsbudsjettet er vist i tabellen til venstre.

For 2006 kan følgende hovedtrekk for virkemiddelbruken oppsummeres:

- Kompetansetilskuddets økning viser Husbankens økte satsing på forskning, utvikling og kompetanseoverføring innenfor det boligpolitiske området.
- Bostøtte ble gitt med vel 2,2 mrd kroner til 106 000 husstander
- Av lånerammen ble startlån og barnehagelån prioritert. En mindre del av lånerammen sto ubenyttet, 8 prosent, fordi det private lånetilbudet var høyt og kunne i de fleste tilfelle dekke etterspørselen etter boliglån.



Lørenbyen (se nærmere omtale på side 39)

Foto: Thomas Bjørnflaten

Rammevilkår for Husbanken 2002-2006

	2002	2003	2004	2005	2006
Tilskudd i alt	7 055,1	5 548,9	4 527,6	4 092,9	4 526,1
Bostøtte 1)	1 757,0	1 932,8	2 109,0	2 093,6	2 232,6
Tilskudd til byfornyelse/ boligkvalitet	108,0	60,0	21,4	-	-
Boligtilskudd til etablering, tilpasning og utleieboliger	732,0	670,0	664,6	559,0	574,0
Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	3 276,4	1 378,2	177,7	0,0	0,0
herav psykiatriboliger	79,8	169,2	177,7	0,0	0,0
Kompetansetilskudd 2)	36,5	36,1	31,0	56,7	82,8
Regionaltilskudd 3)	-	-	-	-	6,0
Tilskudd til radonforebyggende tiltak	9,2	13,4	-	-	-
Kompensasjon skoleanlegg 4)	70,0	192,0	240,5	207,0	322,0
Kompensasjon kirkebygg 5)				7,8	21,0
Kompensasjon omsorgsboliger og sykehjem 6)	1 066,0	1 266,4	1 283,4	1 168,8	1 287,7
Utlånsramme 7)	13 000	14 500	14 500	13 500	13 500

1) Sosialdepartementets botilskuddsordning og bostøtteordningen ble slått sammen til nåværende Bostøtte i 1997

2) Kompetansetilskudd er i 2005 slått sammen av 581.71 Byfornyelse/Boligkvalitet og 581.78 Utviklingstilskudd

3) Nytt tilskudd i 2006

4) Nytt tilskudd i 2002, Investeringsramme 2 000 mill. kr i 2007

5) Nytt tilskudd i 2005, Ingen ny investeringsramme i 2007

6) Nytt tilskudd i 1998 som ledd i regjeringens eldreplan

7) Husbanken har en låneramme som fordeles på de forskjellige låneordningene (Grunnlån, Startlån og lån til barnehager) for å få størst mulig måloppnåelse.

I tillegg har Stortinget bestemt at 500 mill kroner av lånerammen er ørmerket omsorgsboliger i utlandet i årene 2003-2006. En mindre del av rammen sto ubrukt ved årets slutt.

Mål 1

Et godt fungerende boligmarked og en effektiv byg

Mål og virkemidler

Et godt fungerende boligmarked skal bidra til at husholdningene får gode levekår og gode boliger som dekker deres behov. Regjeringen har også som mål å fremme en effektiv og brukervennlig byggeprosess.

Boligbygging og fordeling av boliger skjer i bolig-, bygge- og tomte-markedet. Finansieringen skjer i hovedsak i det private kredittmarkedet supplert av Husbanken når dette er formålstjenlig. Husbankens rolle innenfor målet om et velfungerende boligmarked er nå hovedsakelig rådgivning og kompetanseoverføring. Dette skjer gjennom kontakt med kommunene og andre aktører som boligbyggelag, private utbyggere, brukerorganisasjoner og forskningsinstitusjoner. Den markerte økningen i bevilgningene til kompetansetilskudd i de to siste årene gjenspeiler også den økte satsingen.

Flere intensjonsavtaler som er inngått med sentrale aktører i byggenæringen, både forenkler lånesaksbehandlingen og gir økt kompetanse om miljø og universalitet også i forhold til prosjekter som ikke finansieres av Husbanken. Økt satsing på universell utforming i nye bygg gir samfunnsøkonomiske gevinster på flere områder bl.a. i form av redusert ressursbruk og lavere total kostnader. Undersøkelser har vist at det er betydelig dyrere å foreta tilsvarende investeringer i eksisterende bebyggelse.

Husbanken spiller en viktig rolle i boligbyggingen og boligfinansieringen i distriktene, fordi Husbanken kan ta en større risiko enn private kredittinstitusjoner vanligvis vil gjøre. Dette gjelder både for grunnlånet og for startlånet som gis gjennom kommunene. Startlånet sammen med bostøtte og boligtilskuddet er de viktigste økonomiske virkemidlene for å sikre boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligtilskuddet er spesielt viktig for å sikre et større utbud av rimelige utleieboliger. Disse virkemidlene er nærmere omtalt under mål 2.

Høy temperatur i boligmarkedet

Igangsettingen av nye boliger de siste tre årene har ligget markert over nivået i det foregående tiåret, og boligbyggingen har ikke vært så høy siden begynnelsen av 1980-årene. Boligproduksjonen i 2005 var rundt 31 600 boliger og økte enda noe i 2006 til over 33 300 enheter. Drivkraften bak den høye boligbyggingen er først og fremst den vedvarende sterke veksten i bruktboligprisene sammen med en moderat økning i byggekostnadene. Dette har bidratt til at lønnsomheten ved å bygge nytt er blitt meget høy. Den sterke boligprisveksten er forårsaket av lav rente, synkende arbeidsledighet og vekst i husholdningenes inntekter. Boligprisveksten bidrar samtidig til en kraftig gjeldsøkning i husholdningene, spesielt blant unge i etableringsfasen. En relativt stor andel (17 prosent) av de sistnevnte



husholdningene har lån som oversteg boligens verdigrunnlag i følge Boliglånsundersøkelsen 2005 fra Kredittilsynet.

Husbanken sto i 2006 som arrangør av en boligøkonomisk nettverkssamling hvor temaet var den høye temperaturen i boligmarkedet. Konklusjonen fra denne samlingen var: Prisveksten er ikke opprettholdbar, men en kan dog ikke fastslå at det går mot boble i boligmarkedet. Jo lengre renten holdes lav, jo større er imidlertid risikoen for senere boligprisfall.

Moderat vekst i byggekostnadene

Boligprisene steg i snitt med hele 13 prosent i 2006, mot vel 10 prosent året før. Sammenliknet med den kraftige boligprisveksten var økningen i byggekostnadene mer moderat. Byggekostnadsindeksen viser de to siste årene en økning på bare 3 - 4 prosent avhengig av boligtype. Dette har trolig sammenheng blant annet med at økt tilgang på utenlandsk arbeidskraft har dempet kostnadsveksten i byggebransjen. Det kan også bære bud om at Byggekostnadsprogrammet (se egen boks) etter hvert gir resultater.

geprosess



Gjennomsnittlig prosjektkostnad eller pris for boliger godkjent for grunnlån fra Husbanken i 2006 beløp seg til drøyt 1,75 mill kroner, og holdt seg omtrent uendret i forhold til tilsvarende kostnad i 2005. På grunn av lavere bruksareal har imidlertid kostnadene per kvm økt noe, og denne økningen var omtrent på linje med veksten i byggekostnadsindeksen. En sammenlikning med pris på alle omsatte boliger i 2006 viser at gjennomsnittlig ligger husbankboligene nesten 500 000 kroner lavere enn totalgjennomsnittet. Lav ressursbruk kommer også til uttrykk i det lave bruksarealet til boliger med grunnlån fra Husbanken (80 kvm i 2006). Dette er over 40 kvm mindre enn totalgjennomsnittet for igangsatte boliger i 2006.

Større satsing på kvalitet

Samtidig viser husbankstatistikken at nye boliger som har tilleggs kvaliteter knyttet til universell utforming i gjennomsnitt er billigere pr kvm enn boliger uten spesielle kvaliteter. Noe av forklaringen på dette ligger sannsynligvis i at boligene med tilleggs kvaliteter er noe større enn de øvrige, noe som ofte gir lavere kvadratmeterpris. Forskjellene i størrelse er

Husbankfinansiert nyetablering i Bleikvasslia

Da den lokale sparebanken sa nei, ble Husbanken redningen for samboerparet Henriette Røssvassbukt og Torgeir Nilsen Rekves byggeplaner i Bleikvasslia i Hemnes kommune i Nordland.

Sommeren 2006 bestemte samboerparet seg for å flytte fra Mosjøen til Henriette Røssvassbukt's hjemmeplass Bleikvasslia for å sikre sønnen Heike gode og trygge oppvekstvilkår.

- Problemet er at det ikke finnes ledige hus. Men kommunene har mange byggeklare tomter, og etter en runde i tenkeboksen bestemte vi oss for å satse på å bygge nytt. Vi ble fryktelig skuffet da den lokale sparebanken sa nei til å gi oss lån fordi de mener det er for risikofylt å gi lån til å sette opp en ny bolig i Bleikvasslia, sier Torgeir Nilsen Rekve.

Skuffelsen over det uventede avslaget på lånesøknaden fra den lokale sparebanken ble snudd til glede da Husbanken innvilget parets lånesøknad.

- I denne bygda får Heike og våre framtidige barn gode og trygge oppvekstvilkår, sier Henriette Røssvassbukt.

Foto: Arne Forbord, Rana Blad



Mål 1

→ Et godt fungerende boligmarked

imidlertid ikke større enn at det kan være rimelig å anta at kvalitetene i liten grad øker kostnadene på boliger.

Sistnevnte konklusjon understøttes av modellarbeid (regresjonsanalyse) Husbanken har gjennomført for å undersøke hvordan kvalitet påvirker byggekostnadene ved nye boliger. Ut fra den foreløpige analysen kan man heller ikke si at det koster mer å legge inn miljøkvaliteter som gir energisparing i bolig. Denne typen kunnskap er vesentlig for Husbanken til å kunne påvirke markedet generelt, slik at boligplanleggere og andre aktører i bygge- og boligmarkedet får insentiver og i større grad ser nytten av boligløsninger som gir universell utforming og energisparing.

I tillegg til å påvirke markedet gjennom kunnskapsformidling stiller Husbanken ofte denne typen kvalitetskrav til prosjektene dersom utbygger skal oppnå grunnlån. I 2006 har 47 prosent av nye boliger med grunnlån miljøkvaliteter i en eller annen form, mens hele 2 av 3 nye boliger med grunnlån er universelt utformet.

Til sammen 6 665 nye boliger ble godkjent for grunnlån i 2006. Dette svarer til 20 prosent av alle boliger som ble igangsatt det året. I 2005 var Husbankens andel av igangsettingen på drøyt 25 prosent, mens den var nærmest 100 prosent på begynnelsen av 1990 – tallet. Tilgang på privat finansiering er stort sett meget god, og for Husbankens del er kvalitet viktigere enn kvantitet.

Husbanken bidrar likevel fortsatt i stor grad til å dekke behov for boliger til særlige kategorier beboere. I perioden 1998 – 2004 ga Husbanken tilsagn om oppstartingsstilskudd til over 42 000 omsorgsboliger/sykehjemsplasser. Ved utgangen av 2006 var om lag 37 000 av disse boenhetene ferdigstilt, og til de resterende om lag 5 000 enhetene vil Husbanken utbetale tilskuddet innen utgangen av første

halvår 2008. Husbanken vil imidlertid i lang tid framover samlet utbetale over en milliard kroner årlig i kompensasjonstilskudd til disse prosjektene. I perioden 2003 – 2006 har Husbanken godkjent til utbetaling drøyt 640 mill kroner i tilskudd til studentboliger. Tilskuddet har bidratt til bygging av i alt 2 540 hybelenheter i perioden.

Husbanken sørger for boligbygging i distriktene

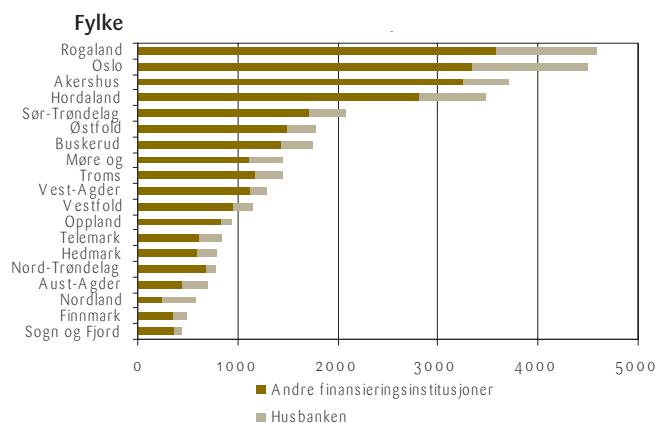
I flertallet av fylkene var igangsettingen i 2006 høyere enn året før. I 2005 fant nærmere 85 prosent av boligbyggingen sted i byer og bynære kommuner, og det kan se ut til at denne sentraliseringstendensten har fortsatt i 2006. Igangsettingen av nye boliger har i absolutte tall økt mest i Oslo, men Oslo nådde likevel ikke helt opp på nivå med Rogaland. Her ble det igangsatt bygging av over 4 500 boliger siste året (jf. figur 1). Relativt sett var imidlertid oppgangen størst i Troms (+ 42 prosent), og de fleste av boligene her skal bygges i Tromsø. De mange nye blokkleilighetene i ishavsbyen blir i hovedsak finansiert av privatbanker til meget gunstige vilkår – eksempelvis med lån med opptil 30 års avdragsfrihet.

Fylkene Oppland, Telemark og Nordland – områder med store landdistrikter - har opplevd størst nedgang i aktiviteten sammenliknet med 2005. Prosentvis ligger Nordland på topp når det gjelder lokalisering av boligbygging til typiske landkommuner, og Nordland er samtidig det fylket ved siden av Finnmark og Aust-Agder med størst husbankandel. Om lag 60 prosent av igangsatte boliger i Nordland ble godkjent for grunnlån til oppføring fra Husbanken i 2006. Det voksende gapet mellom byggekostnader og salgsverdi i distriktene er blitt et problem i en del slike kommuner. Lokale banker vil ofte anse risikoen for å være for stor. Da er det nettopp Husbankens oppgave å finansiere boligbygging i områder der pantesikkerheten er lav. (Se for øvrig egen omtale av et byggeprosjekt i Hemnes kommune.)

Byggekostnadsprogrammet

Svak produktivitet og lite effektive byggeprosesser gir dyrere boliger og bygg enn nødvendig. Derfor ble det femårige Byggekostnadsprogrammet, som er et samarbeid mellom Kommunal- og regionaldepartementet og bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen (BAE-rådet), etablert i 2005. En del prosjekter innenfor programmet skal etter planen ferdigstilles i 2007. Dette gjelder f.eks typiske kostnadsrelaterte prosjekter som "Industrialisering av boligproduksjon" og "Veien til riktig utførte bygg". Sistnevnte prosjekt sikter mot å redusere byggefeil. Husbankens rolle er å formidle erfaringer og kunnskap som innhentes gjennom Byggekostnadsprogrammets prosjekter i tillegg til å dokumentere kostnadsutviklingen for boliger som anskaffes med bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger.

Figur 1 Igangsatte boliger og Husbankens andel i 2006



Mål 2

Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Å bo godt og trygt er en nødvendig forutsetning for å kunne delta på samfunnets ulike arenaer på lik linje med andre. En god boligpolitikk er derfor en helt sentral del av en god velferdspolitik. Gjennom aktiv veiledning, kompetansebygging og forvaltning av de boligøkonomiske virkemidlene har Husbanken en viktig rolle som tilrettelegger for kommunenes boligsosiale innsats. Husbankens regionkontorer legger også stor vekt på et godt lokalt samarbeid med offentlige etater, interesseorganisasjoner og andre aktører, slik at den statlige virkemiddelbruken rettet mot kommunene samordnes på en god og effektiv måte.

I alt fikk nærmere 133 000 husstander bostøtte, lån eller tilskudd fra Husbanken i samarbeid med kommunene i 2006, en nedgang på 5 prosent fra 2005 (se figur 2). Nedgangen i antall vanskeligstilte husstander som mottar statlig lån eller støtte til boligformål de siste årene, kan hovedsakelig forklares med positive økonomiske utviklingen i Norge, med lavt rentenivå, økt etterspørsel etter arbeidskraft og god tilgang på lån til gunstige vilkår i det private markedet. Parallelt med dette har bruken av de sentrale boligvirkemidlene som bostøtte, startlån og boligtilskudd blitt mer spisset mot de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Mer i bostøtte til færre mottakere

Bostøtten er det viktigste statlige virkemiddelet for å sikre at husstander som har skaffet seg en egnet bolig skal kunne holde på den. I løpet av 2006 fikk til sammen 121 592 husstander utbetalt bostøtte i en eller flere terminer, og det var omtrent 5 prosent færre enn i 2005. Den samlede utbetalingen av bostøtte økte med 8 prosent til 2,2 milliarder kroner i samme periode. Gjennomsnittshusstanden i bostøttesystemet hadde en samlet årsinntekt på noe over 108 000 kroner i 2006, mot nærmere 103 000 kroner i 2005. Samtidig økte den gjennomsnittlige bostøtteutbetalingen fra 1 600 kroner i måneden i 2005 til 1 730 kroner i måneden i 2006.

Regelverket for bostøtten ble endret på noen sentrale punkter fra 2005 til 2006. Kravet om at boligen må være over 40 kvadratmeter ble fjernet for mottakere som søkte om bostøtte på grunnlag av yrkesskadeerstatning, langvarig sosialhjelp eller ulike midlertidige trygdeytelser. Fra 2006 gjelder arealkravet kun varig trygdede og pensjonister med inntekt over minstepensjon tillagt 30 prosent. Samtidig ble boutgiftstaket økt med 10 000 kroner per år for alle mottakere i storbyene. De ulike satsene i bostøtteregelverket ble også justert for alle gruppene i ordningen.

Endringene i regelverket førte isolert sett til at flere husstander fikk rett til bostøtte i 2006. Samtidig vil bostøttebeløpet øke gitt at de andre faktorene som påvirker husstandens boligøkonomi er uendret. Når antall bostøttemottakere likevel gikk noe ned, skyldes dette i hovedsak en kombinasjon av den gode inntektsveksten de siste årene, som også kommer en del av bostøttemottakerne til gode, og effek-

ten av at Husbanken legger mer oppdaterte inntektsopplysninger til grunn for vedtaket om bostøtte.

Færre unge trengte hjelp til etablering

Husbanken skal være et supplement til andre deler av kredittmarkedet ved å tilby lån til unge og vanskeligstilte som har problemer med å få finansiering i private banker til kjøp av bolig. Tall fra kommunene viser at rundt 6 530 husstander med unge og vanskeligstilte fikk utbetalt startlån i 2006, og det er 13 prosent færre enn året før. Samtidig fikk 1 660 husstander tilskudd fra kommunen til etablering i egen bolig, en nedgang på 8 prosent fra 2005.

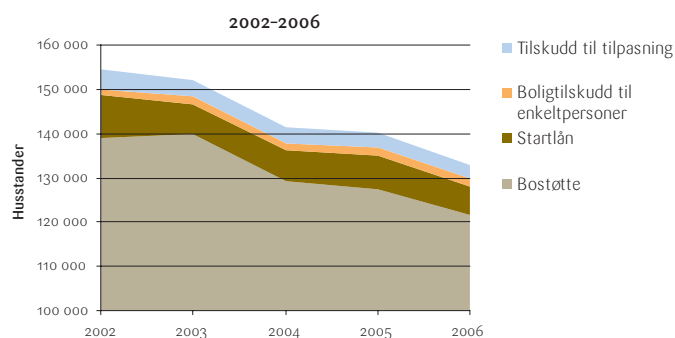
Nedgangen i bruken av startlån og boligtilskudd i forhold til 2005 er jevnt fordelt over hele landet, og hovedforklaringen ligger nok i at det er god tilgang på lån til førstegangsetablerere i det private markedet. Startlån var en prioritert låneordning for Husbanken i 2006, og kommunene fikk de midlene det var behov for. I alt lånte Husbanken ut noe over 3,3 milliarder kroner til kommunene i startlånmidler i 2006, en nedgang fra rundt 3,4 milliarder kroner året før.

I likhet med i tidligere år, utbetalte kommunene mer enn halvparten av startlånene i forbindelse med førstegangsboligetablering også i 2006. Som en følge av dette er flertallet av startlånkundene yngre enn 40 år. Enslige forsørgere og par med barn utgjorde om lag halvparten av lånemottakerne i 2006, og 57 prosent av dem som sto oppført som hovedsøker av startlån var kvinner. Econ Analyse la i 2006 fram en rapport om kommunenes arbeid med startlån som konkluderte med at et flertall av kommunene gjør en god jobb med å bistå økonomisk vanskeligstilte med å etablere seg i egen bolig.

Økt innsats mot bostedsløshet

Den siste kartleggingen foretatt av Norges byggforskningsinstitutt viser at antall bostedsløse har sunket i de aller fleste store og mellomstore kommuner fra 2003 til 2005, men økt noe i mindre kom-

Figur2 Vanskeligstilte med lån, tilskudd eller støtte fra Husbanken



Mål 2

→ Boliger til vanskeligstilte

muner i samme periode. Samlet sett har antall bostedsløse i Norge steget fra 5 200 til 5 500 i denne perioden. Personer som ikke disponerer egen bolig blir regnet som bostedsløse. Dette omfatter mennesker som ikke har et ordnet oppholdssted for kommende natt, som er henvist til tilfeldig boalternativ eller bor midlertidig hos slekt eller venner, eller som oppholder seg på institusjon, fengsel eller lignende og ikke har bosted ved utskrivelse.

Husbanken har ansvar for koordinering den nasjonale strategien "På vei til egen bolig" som hovedmål å motvirke at folk blir bostedsløse, bidra til god kvalitet på døgnovernatting og bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om varig bolig. Aktiviteten innenfor "På vei til egen bolig" er generelt økende i kommunene, og det har vært utstrakt møte- og konferansevirksomhet. Den norske strategien mot bostedsløshet har også blitt gjenstand for en særskilt vurdering i regi av EU-kommisjonen. EU-landene trakk spesielt fram samarbeidsorganene og kommunenettverkene i "På vei til egen bolig" som gode eksempler som stimulerer til erfaringsutveksling og utvikling av lokale tiltak, og mente at denne måten å jobbe kan overføres til andre land.

I 2006 har Husbanken gitt tilsagn om kompetansetilkudd på 33 millioner kroner til 180 ulike bostedsløshetsprosjekter innenfor denne strategien, og det utgjorde 40 prosent av den samlede rammen som Husbanken disponerte til kompetansetilkudd i 2006. Dette er en solid økning i innsatsen mot bostedsløshet sammenliknet med året før, både i kronebeløp og andel av tilskuddsrammen.

Samarbeid om bosetting av flyktninger

Som en del av inkluderingspolitikken, er det et mål at flyktninger raskest mulig skal etablere seg og bli selvhjulpne i egen bolig. Husbanken samarbeider med fylkesmennene, Kommunenes sentralforbund, Utlendingsdirektoratet og Integrerings- og mangfoldsdirektoratet om å støtte kommunene i deres arbeid med boligetablering og bosetting av nyankomne flyktninger.

Kommunene møter utfordringer både i forhold til bosetting av store familier og enslige flyktninger på det lokale boligmarkedet. I mange landkommuner utgjør eneboliger hovedtyngden av boligmassen, og disse egner seg ikke alltid til enslige. I større byer og kommuner kan det være mangel på store boliger, noe som skaper problemer både i forhold til bosetting av store familier og i forhold til familiegjenforeninger. Kommunene opplever også utfordringer knyttet til oppfølging av allerede bosatte husstander i denne gruppen.

Ved årsskiftet 2005/2006 inngikk Husbanken en intensjonsavtale om samarbeid med det nyopprettede Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDI) for å styrke arbeidet med å sikre bolig til flyktning-



Som en del av oppfølgingen av en samarbeidsavtale som ble inngått i begynnelsen av 2006, ga Husbanken og Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) i oktober ut en felles informasjonsbrosjyre som viser hvordan kommunene kan kombinere de to etatenes virkemidler i arbeidet med å skaffe boliger til flyktninger og innvandrere.

ger som har fått oppholdstillatelse i Norge. Som en oppfølging av dette har IMDI og Husbanken i 2006 utarbeidet felles informasjonsmateriale som setter fokus på hvordan de statlige boligvirkemidlene kan benyttes overfor flyktninger og innvandrere. Husbanken gir også kompetansetilkudd til prosjekter knyttet til bosetting av flyktninger på det norske boligmarkedet.

Gode boliger for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er et mål for boligpolitikken at personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. I tillegg til den rent økonomiske stønaden til husstander i denne gruppen med svak økonomi, er det en høyt prioritert målsetting å øke antall boliger og boområder som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne.

Husbanken har i dag egne tilskudd til prosjektering, tilpasning og utbedring av boliger for eldre og funksjonshemmede. En boligbygging basert på gode tilgjengelighetsprinsipper vil imidlertid redusere behovet for ombygginger og tilpasninger i etterkant. Dette var en viktig bakgrunn for at universell utforming og god tilgjengelighet ble lagt inn som sentrale søknadskriterier i Husbankens nye grunnlån som ble innført i 2005. Dette er nærmere omtalt under mål 4.

Husbanken og Trygdeetaten inngikk i 2005 et samarbeid for bedre tilpasning av boliger for funksjonshemmede og i 2006 forelå sluttrapporten fra "Prosjekt boligtilpasning", et prøveprosjekt i 15 kommuner i Hordaland og Sør-Trøndelag. Formålet med prosjektet har vært å etablere en boligrådgivningstjeneste i kommunene og se på hvordan samordning av statlige virkemidler kan resultere i bedre boligløsninger for personer med nedsatt funksjonsevne. Erfaringene fra dette arbeidet er gode, og det er lagt opp til at prosjektet skal videreføres i andre kommuner.

Kommunesamarbeid og boligsosiale handlingsplaner

Husbankens regionkontorer har nær kontakt med kommunene i sin region gjennom møter, kursvirksomhet, den løpende saksbehandlingen og etablering av kommunenettverk. I 2006 har det også vært stor etterspørsel etter fagdager og kurs i regi av regionkontorene, med fokus på formidling av gode eksempler og arbeidsmetoder. Disse arrangementene er viktige møteplasser for kommunene, statlige etater, frivillige organisasjoner, brukere og andre, og er med på å fremme samarbeid og forståelse på tvers av forvaltningsnivåene og å øke den boligsosiale kompetansen hos deltakerne.

Husbanken gir tilskudd til kommuner som ønsker å utarbeide samordnede planer for vanskeligstilte husstander på boligmarkedet kommunen. I løpet av 2006 fikk 13 kommuner støtte til å utarbeide boligsosiale handlingsplaner. I alt har 242 kommuner fått til sammen 19,4 millioner kroner i slik støtte siden starten i 1999. For mange av disse kommunene er det nå aktuelt å rullere og videreutvikle planene. En jevnlig kartlegging av boligbehovet i kommunen er et viktig virkemiddel i en slik videreutvikling.

Husbanken har utviklet Bokart som er et elektronisk system for å kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunene. Ved utgangen av 2006 har 72 kommuner bestilt dette verktøyet, og 17 kommuner bruker allerede dette verktøyet i sin boligsosiale planlegging.

Lån og tilskudd til utleieboliger

Husbanken gir lån og tilskudd til kommuner og stiftelser som ønsker å bygge, kjøpe eller utbedre utleieboliger for bostedsløse, rusmisbrukere, flyktninger, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte på boligmarkedet. I 2006 ga Husbanken tilskudd til etablering av 735 utleieboliger for vanskeligstilte og grunnlån til etablering av 107 slike boliger.

Oslos første borettslag for personer med utviklingshemming

I august flyttet de første nybakte boligeierne inn i Tangerudbakken borettslag i Oslo. Borettslaget er det første i byen hvor utviklingshemmede eier sine egne leiligheter og får tjenester fra bydelen.

Initiativet til opprettelsen av borettslaget kom fra pårørende til utviklingshemmede, som syntes kommunen brukte for lang tid på å skaffe egnede kommunale boliger. Da tilbudet om bolig kom, tilfredsstilte dette ikke på noen måte de krav og forventninger de pårørende hadde på vegne av sine barn. Utviklingen av prosjektet er basert på et nært og godt samarbeid mellom pårørende til beboerne, Oslo kommune, bydel Stovner, Husbanken og OBOS. Prosjektet har fått mye oppmerksomhet, og flere har tatt kontakt med initiativtakerne for å få mer informasjon med tanke på å kopiere modellen.

Borettslaget har åtte leiligheter, hvorav en disponeres av bydelens personale som skal yte tjenester til de syv boligeierne. Nytenking i forhold til bruk av de ulike boligsosiale virkemidlene har vært viktig for realiseringen av prosjektet. Borettslaget er finansiert med grunnlån fra Husbanken som fellesgjeld. I tillegg er det gitt boligtilskudd til leilighetene fra Oslo kommune, mens Husbanken har gitt boligtilskudd til personalbasen.

- Jeg tror det blir kjempefint å bo alene. Jeg har jo fortsatt jobb og klubben å gå til, sa en storfornøyd Hans Korsgaard (31) til Akers Avis Groruddalen under den offisielle åpningen av Tangerudbakken borettslag. På bildet poserer han sammen med fungerende virksomhetsleder Hege Bassøe.



FOTO: Mona Grivi Norman, Akers Avis Groruddalen

Mål 3

Bærekraftig kvalitet, sikkerhet og god estetikk i det bygde miljø

Husbanken skal stimulere til at norske boliger og boområder er miljøvennlige og godt utformet. I 2006 hadde nærmere halvparten av alle nye husbankboliger gode miljøkvaliteter.

Det er et hovedmål for boligpolitikken at flere norske boliger og bygg har gode miljøkvaliteter. Innenfor en bærekraftig bolig- og bygningspolitikk skal Husbanken bidra til dempet energibruk i norske boliger og redusert bruk av helse- og miljøfarlige stoffer i bygningsmassen. Redusert mengde byggavfall og økt gjenbruk av byggematerialer er andre viktige mål. Husbanken skal også stimulere til god forvaltning, drift og vedlikehold av boliger, bomiljø og bygg, og økt bevissthet og kunnskap om god stedsutvikling.

Husbanken satser på forbildeprosjekter

Grunnlaget for Husbankens miljøarbeid er miljøhandlingsplanen for 2005-2008 fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD). Husbanken skal være en drivkraft og veiviser for å realisere de nasjonale miljømålene i bolig- og byggesektoren. Husbanken samarbeider med kommunene og aktørene i byggbransjen for å nå disse målene.

Husbanken gir støtte til prosjekter som bidrar til kompetanseutvikling på miljø- og energiområdet og legger vekt på å støtte prosjekter som har høyt ambisjonsnivå og stor overføringsverdi. I 2006 ga Husbanken rundt 12 millioner kroner i kompetansetilskudd til 52 prosjekter innenfor miljø og energi. Husbanken ga blant annet støtte til prosjekter med fokus på temaer som utvikling av lavenergiboliger og passivhus, miljø-

krav til kjemiske byggprodukter, avfallsreduksjon i boligprosjekter med prefabrikasjon og miljøriktig oppussing og modernisering av boliger.

45 prosent av nye husbankboliger har redusert energibehov

Det nye grunnlånet fra Husbanken skal også legge til rette for bærekraftig boligbygging. Grunnlånet utgjorde en rundt 60 prosent av Husbankens samlede utlånsramme på 13,5 milliarder kroner i 2006, og nærmere halvparten av de 6 665 nye boligene som fikk grunnlån til oppføring i Husbanken i 2006 hadde gode miljøkvaliteter. Redusert energibehov i forhold til dagens normer er den vanligste miljøkvaliteten i nye husbankboliger, og i alt 45 prosent av boligene som fikk grunnlån til oppføring i 2006 hadde denne kvaliteten. Av de 1 181 boligene som ble godkjent for lån til utbedring fra Husbanken i 2006, fikk 27 prosent lån til utbedringer som vil gi redusert energibehov.

I nye boliger var det mest vanlig å legge opp til energisparing på 40 prosent eller mer i 2006, mens det for boliger med lån til utbedring var mest vanlig med tiltak som gir energisparing på inntil 20 prosent. Dette er en klar indikasjon på at det er mest lønnsomt å legge inn en høy grad av energisparing i nye boliger. Husbanken ga også tilskudd til tilstandsvurdering og helhetlig planlegging ved bolig- og miljøfornyelse til nærmere 7 500 boliger i 2006.

På lag med omgivelsene

Husbanken har ansvar for det statlige arbeidet med å fremme stedsutvikling og god byggeskikk. Gode byggverk er utformet slik at de er

En bolig som er selvforsynt med strøm – er det mulig?

Pilotprosjektet NorONE i Sørumsand har som mål å utvikle et småhus som er selvforsynt med strøm. Og ikke nok med det, den engasjerte husbyggeren regner også med å kunne levere overskuddsstrøm til nettet.

”Kan det være riktig å hente strøm i Alta når du bor på Sørumsand?” var spørsmålet Harald Ringstad stilte seg da han skulle bygge hus i Norge etter å ha bodd 17 år i Tyskland. Den engasjerte byggherren har nå fått tilsagn om kompetansetilskudd fra Husbanken for å utvikle et såkalt ”passivhus+”.

Målet med prosjektet er å redusere behovet for tilført energi i en typisk norsk bolig til et minimum, det vil si ned mot 10 prosent av energibehovet til et vanlig hus. Det spesielle med dette prosjektet er

at det også tar sikte på å eksportere strøm til nettet. Ingen har gjort dette i Norge før, og ingen kan med sikkerhet si at det er mulig i vårt vinterklima. Husbanken har imidlertid stor tro på prosjektet, og ser dette som et viktig forbildeprosjekt i arbeidet med å støtte husbyggere med store miljøambisjoner.

Solenergi og lavt varmetap

Både lavenergiboliger og passivhus er basert på filosofien om å redusere varmetapet fra boligen kraftig. Totalt energibehov i et passivhus vil ligge rundt 60 kilowattimer per kvadratmeter per år. Energibehovet i et vanlig hus ligger mellom 150 og 300 kilowattimer per kvadratmeter per år.

Reduksjonen i energibehov blir oppnådd ved å bygge kompakt og arealeffektivt. Ekstra isolering i gulv, vegger og tak, bruk av



Byggeskikkprisen for 2006 til Hausmannsgate 16 i Oslo. Foto: Profilm.

egnet for dem som bor der og tilfører noe til stedet der de står. Husbanken ønsker å bidra til en bærekraftig stedsutvikling der hensynet til det fysiske og sosiale livsmiljøet, ressursbruk og energi, universell utforming og estetikk inngår i en helhet.

I arbeidet med god byggeskikk og stedsutforming samarbeider Husbanken med lokale myndigheter og virksomheter, blant annet gjennom kurs og seminarer. Husbanken har også et eget opplæringsprogram skal bidra til å spre kunnskap og engasjement om god utforming og kvalitet hos dem som planlegger og bygger boliger og boområder. I 2006 ga Husbanken nærmere 10 millioner kroner i støtte til 52 kompetanseprosjekter innenfor stedsutvikling. Pengene gikk blant

annet til tiltak som har fokus på tettstedsutvikling, sentrumsnære boområder, byutvikling, og til den europeiske arkitektkonkurransen for by- og stedsutvikling European.

Byggeskikkprisen til ombygd transformatorstasjon

Statens byggeskikkpris er en hederspris som hvert år deles ut til byggeverk og bygde omgivelser som bidrar til å heve, fornye og utvikle byggeskikken og stedsutviklingen i Norge. I 2006 gikk byggeskikkprisen til transformasjonsprosjektet Hausmannsgate 16 (H16), en ombygd transformatorstasjon ved Akerselva i Oslo med kontorer, utstillingslokaler, restauranter og boliger. Statens byggeskikkpris er på 300 000 kroner.

vinduer og dører med meget lavt varmetap, en bygningskropp med minimal luftlekkasje og et høyeffektivt balansert ventilasjonsanlegg må også til. Videre er det viktig å benytte energieffektive hvitevarer og belysning, og å utnytte gratis solvarme gjennom boligens utforming, plassering og orientering av fasader og vinduer.

Stor overføringsverdi til norske småhus

Prosjektet omfatter planlegging, prosjektering, bygging og evaluering av en enebolig med utleieenhet i tysk passivhusstandard, og er etter Husbankens mening et pilotprosjekt med stor overføringsverdi til det norske småhusmarkedet. Huset prosjekteres i Tyskland, med innspill om norsk byggeskikk fra arkitekt Toril R. Grønvold. Fagmiljøer, utbyggere og andre interesserte er invitert til å følge hele utviklingen av NorONE-prosjektet, fra prosjektering til bygging og evaluering. Prosjektet fikk 300 000 kroner i kompetansetilskudd fra Husbanken for 2006, som blant annet er brukt til konsulentbistand fra SINTEF/Byggforsk.



Skisse av det nye passivhuset på Sørumsand (Tegning: arkitekt Toril R. Grønvold)

Mål 4

Flere universelt utformede boliger og bygninger



Rampe på Høgskolen på Gjøvik
Foto: Jeanette Christensen, Husbanken

Universell utforming betyr at alle mennesker, uansett alder og funksjonsevne, skal kunne bruke de samme bygde omgivelsene på en likeverdig måte. Husbanken jobber for å gjøre norske boliger, bygninger og uteareal tilgjengelige for alle.

Universell utforming handler ikke om spesialløsninger for enkeltpersoner eller grupper, men om god utforming som passer for flest mulig mennesker uten behov for tilrettelegging. Innenfor boligsektoren innebærer dette at man ved nybygging, utbedring og ombygging skal vektlegge at boliger, fellesområder og utearealer skal være brukbare for et vidt spekter av mennesker, fra barn, eldre, synshemmede og bevegelseshemmede til de sprekste av ungdommene. Småbarnsforeldre skal komme fram med barnevogn og folk som kommer på besøk skal finne lett fram. En bred satsing på universell utforming medfører at tiltak som er nødvendige for noen, gir boligområder som er brukbare for flere og enklere for mange.

Husbanken skal bidra til økt bevissthet

Husbanken skal legge til rette for å øke bevisstheten og kunnskapen om universell utforming i Norge, og bidra til at flere norske boliger, bygninger og boområder får gode kvaliteter innenfor universell utforming. I 2006 innvilget Husbanken nærmere 10 millioner kroner i kompetansetilskudd til 46 prosjekter innenfor dette området.

Blant tiltakene som fikk støtte i 2006 var det flere store byggeprosjekter med satsing på livsløpsstandard i boligene og utearealer som er utformet med hensyn til bevegelseshemmede og synshemmede. Det ble også satset på kurs, konferanser og seminarer med fokus på lokalt samarbeid mellom byggebransjen, entreprenører, politikere, saksbehandlere og planleggere.

Universell utforming i 2 av 3 nye husbankboliger

Husbankens grunnlån til oppføring og utbedring et viktig virkemiddel for å nå målet om flere universelt utformede boliger. Tilrettelegging for livsløpsstandard eller besøksstandard, installering av heis i lavblokker, universell utforming av uterom og andre gode tilgjengelighetstiltak er blant kriteriene som gir grunnlag for lån.

Mer enn halvparten av de 8 546 boligene som fikk godkjenning om grunnlån til oppføring eller utbedring i 2006 tilfredsstiller kravene til kvaliteter innen universell utforming. Det er særlig nye husbankboliger som tilfredsstiller kravene til kvaliteter innenfor universell utforming. Hele 2 av 3 nye boliger med grunnlån til oppføring har gode tilgjengelighetskvaliteter, mens andelen er mindre for boliger med lån til utbedring.

Livsløpsstandard er mest vanlig

Livsløpsstandard er den vanligste tilgjengelighetskvaliteten i husbankfinansierte boliger. Livsløpsstandard vil si at boligen skal kunne brukes av alle i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol. I overkant av 40 prosent av boligene med grunnlån til oppføring eller utbedring i 2006, tilfredstilte Husbankens krav til livsløpsstandard. Langt de fleste av disse er nye boliger.

Det store innslaget av god tilgjengelighet i nye boliger stemmer godt med resultatene i en ny rapport fra Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) som viser at merkostnadene ved universell utforming er beskjedne ved nybygging, med mulig unntak av installering av heis lavblokker. Ved inngrep i eksisterende boligmasse vil kostnadene ved ombygging etter prinsippene om universell utforming derimot kunne være betydelige.

Lønnsomt for utbyggerne, boligkjøperne og samfunnet

Universell utforming er lønnsomt for utbyggerne, boligkjøperne og samfunnet. Etterspørselen etter universelt utformede boliger øker i takt med veksten i den eldre og stadig mer ressurssterke delen av befolkningen, og mange barnefamilier er også opptatt av hvordan boligen kan gjøre hverdagen enklere. Andrehåndsverdien øker også i takt med etterspørselen. Samtidig er det samfunnmessig lønnsomt å utforme omgivelsene slik at flest mulig kan fungere i hverdagen.

Det er en klar tendens i samfunnet at personer med nedsatt funksjonsevne bor i egne boliger framfor institusjon. Husbanken gir

tilskudd til prosjektering og tilskudd til tilpasning og utbedring av boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det blir lagt spesiell vekt på å finne gode boligløsninger for familier med funksjonshemmede barn. I 2006 ga Husbanken tilskudd til prosjektering av 439 nye boliger og tilskudd til tilpasning og utbedring av noe over 3 000 boliger, i samarbeid med kommunene.

Fjerner hundre hindringer

Gjennom kampanjen "Fjerne 100 alvorlige hindringer i kommunene" vil Husbanken motivere kommunene til å jobbe for bedre tilgjengelighet.

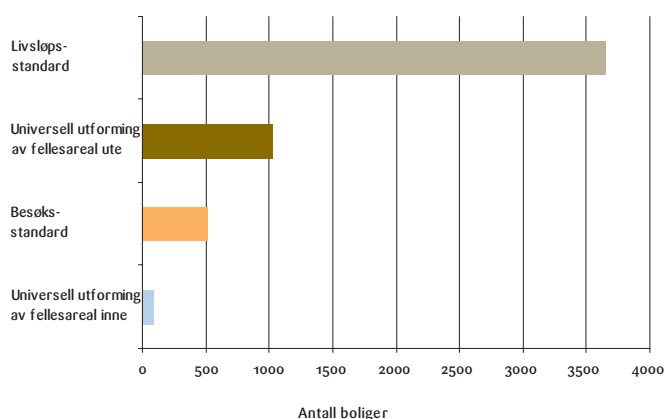
Den landsomfattende kampanjen er en del av regjeringens handlingsplan for universell utforming. Formålet med kampanjen er å motivere kommunene til å fjerne hindringer som representerer alvorlige begrensninger for personer med nedsatt funksjonsevne og utvikle tiltak som skaper lokalt engasjement og innsats på dette området.

Husbanken disponerte 3,3 millioner kroner til finansiering av tiltak innenfor kampanjen i 2005 og 2006. Alle kommuner i Norge kan søke om støtte til lokale tiltak innenfor kampanjen som varer ut 2009. Det blir lagt opp til å gi finansieringsstøtte til rundt 20 prosjekter hvert år. I 2006 kom det inn søknader til 134 tiltak fra 84 kommuner, omtrent en dobling fra 2005. I alt 22 kommuner fikk innvilget tilskudd i 2006.

I søknadene fra kommunene er det en klar overvekt av prosjekter knyttet til bygninger og uteområder, med fokus på tiltak som tilrettelegging av friluftsområder og tilrettelegging av møterom, pauseareal og toaletter i offentlige bygninger. Fire prosjekter fikk tilskudd til installering av teleslynge, et teknisk hjelpemiddel som fungerer som en taleforsterker i auditorier og møtelokaler.

Tilpasning av kommunal hjemmeside, bygging av klatre- og aktivitetspark og skolekonkurranse om universell utforming var andre tiltak som fikk tilskudd i 2006.

Figur 3 Antall boliger med grunnlån fra Husbanken med ulike kvaliteter innenfor universell utforming i 2006



Husbanken administrerer ordninger på andre politikkområder

Fortsatt høy etterspørsel etter barnehagelån

Barnehagelån skal være et av virkemidlene for å nå målet om full barnehagedekning. Regjeringen la i 2006 budsjettmessig til rette for 13 500 nye heltidsplasser. Husbanken skal bidra til dette gjennom finansiering og veiledning. Husbanken har i 2006 finansiert 7 852 plasser til et samlet lånebeløp på 1,5 mrd kroner. Det er 4 prosent færre plasser enn rekordåret 2005, men betydelig over nivåene fra tidligere år.

Lån til sykehjemsplasser, omsorgsboliger og rehabiliteringsplasser i utlandet

Det var satt av 500 millioner kroner av lånerammen øremerket for lån til sykehjemsplasser, omsorgsboliger og sykehjemsplasser i utlandet. Ordningen avvikles fra og med 2007.

To prosjekter med til sammen 48 plasser til 61 mill kroner ble godkjent i 2006. Prosjekt Solgården er ett prosjekt med 40 nye sykehjemsplasser. Solgården er et norskdrivet ferie- og helsesenter på Costa Blanca kysten i Spania. Prosjektet Calle Guacimara på Kanariøyene gjelder kjøp og utbedring av en stor villa med 8 omsorgsboligplasser.

Tilskudd til bygging av studentboliger

Husbanken fikk fra 2004 ansvaret for å forvalte tilskudd til studentboliger. Kunnskapsdepartementet gir tilsagn om støtte til bygging av nye studentboliger, eller til kjøp og rehabilitering av eksisterende boligmasse som i dag ikke utgjør et tilbud av studentboliger. Husbanken skal gi råd, sikre kvalitet, godkjenne byggeprosjektene og utbetale tilskudd for prosjekter til studentskipnadene. Det er i 2006 gitt tilskudd på 88 mill kroner til bygging av 377 studentboliger mot 24 mill kroner til 98 boliger i 2005.

Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) gjennomfører en omfattende rehabiliteringsprosess på Kringsjå studentby hvor Husbanken også er engasjert. Erfaringer fra det 1. byggetrinnet (bl.a. miljøtiltak og tiltak for universell utforming) som var ferdig i august 2006, skal dokumenteres og analyseres som grunnlag for de påfølgende byggetrinnene og lignende prosjekter. Formidlingen vil skje på seminarer, befaringer og videre verksteder, og erfaringene sammenfattes underveis. Husbanken Region øst har gitt tilskudd til formidling av erfaringer fra dette arbeidet.

Rentekompensasjon for skolebygg

I 2002 ble det innført en ny kompensasjonsordning for kommuner og fylkeskommuner knyttet til nybygg og utbedring av skolebygg. Ordningen innebærer at kommunene (grunnskolen) og fylkene (videregående skole) får dekket rentekostnader for en investeringsramme i en 20 års periode med utgangspunkt i et tilsvarende lån med flytende rente i Husbanken. Ordningen skal stimulere kommu-

ner og fylkeskommuner til å bygge nye skoleanlegg og rehabilitere og ruste opp eksisterende anlegg. Målet er å sikre alle elever gode læringsforhold.

Det er i 2006 gitt kompensasjon til 95 prosjekter mot 118 i 2005, som omfatter 18 000 elever. Samlet kompensasjon er på 322 mill kroner i 2006 mot 207 mill kroner året før.

Rentekompensasjon for kirkebygg

Fra 2005 ble det innført en kompensasjonsordning til dekning av kommunenes renteutgifter ved utbedring av kirkebygg. Fredede og verneverdige kirkebygg har høy prioritet. Ordningen utvides i 2006 til å omfatte også bygging av nye kirker og tilbygg til eksisterende kirker.

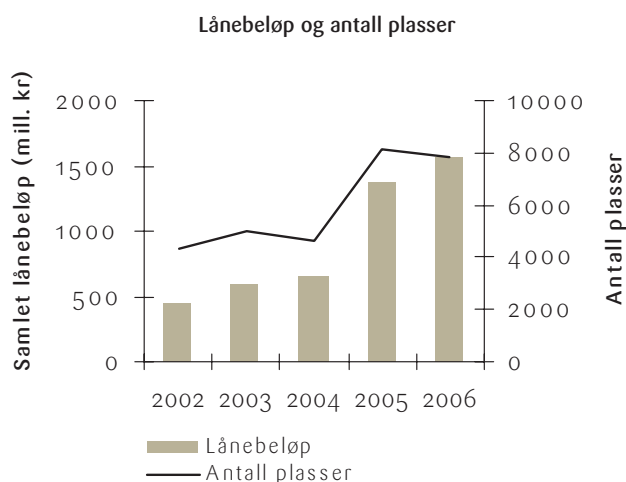
Det er i 2006 gitt kompensasjon til 204 prosjekter mot 134 prosjekter året før, hvorav 141 av disse er fredede eller verneverdige kirker. Samlet kompensasjon er på 21 mill kroner i 2006 mot 8 mill kroner året før.

Tilskudd til regionalutvikling

I fjerde kvartal 2006 innførte regjeringen et nytt tilskudd som skal stimulere til videre arbeid og innsats for stedsutvikling. Rammen var på 6 mill kroner.

Hele tilskuddsrammen ble brukt i 2006, blant annet til utvikling av vitale bygdesamfunn og styrking av lokal identitet i Iveland kommune, til prosjekter innenfor stedsutvikling i kommunene Farsund, Suldal og Leirfjord og til oppfølging av nettverket for gjenreisningsbyene.

Figur 4 Barnehagelån 2002 - 2006



*Husbanken finansierte studentboligene på Sogn i forbindelse med OL i Oslo i 1952 og videre utbygging av området på Kringsjø i 1964. Nå bidrar Husbanken med kunnskapsformidling ved rehabiliteringen på Kringsjø i 2006. Dette gir et godt bilde på dreiningen av Husbankens virksomhet fra boligbank til kompetansebank.
Foto: Thomas Bjørnflaten.*



Kringsjø studentby

Mål 5

Effektiv og brukerorientert forvaltning

Renetenivået økte, men ligger fortsatt relativt lavt i Husbanken. Misligholdet er rekordlavt og tapene fortsatt lave. Husbanken prioriterer kontinuerlig kunderettet utvikling og modernisering av IKT-systemene.

Renteutviklingen

Det generelle rentenivået har vært økende i 2006, og den flytende renten har økt jevnt fra 2,6 prosent ved årets begynnelse til 3,3 prosent ved årets slutt. Husbanken innførte i oktober et tilbud om 10 års fast rente og har nå tilbud om 3, 5 og 10 års bindingstid på renten. Fra 1996 ble 5 års fastrente innført og fra 2004 3 års. 3 års fast rente har økt fra 3,5 prosent til 4,4 prosent. 5 års fastrente har økt fra 3,8 til 4,5 prosent, mens 10 års fastrente som var 4,8 prosent i oktober, har gått ned til 4,6 prosent ved årets slutt.

Låneportefølje

Antall lån fortsetter å gå ned, fra 88 653 i 2005 til 83 276 i 2006. Hovedgrunnen til det er at det utbetales færre lån enn tidligere og at husbanklån fra 2003 ikke lenger kunne overføres ved boligsalg. Pga. økningen i lånebeløp holder låneporteføljen seg forholdsvis stabil og er på 94,6 milliarder kroner.

Det er utbetalt 1 958 lån med i overkant av 10 milliarder kroner i 2006, en mindre nedgang fra året før. Utbetaling av tilskudd viste en mindre økning og var på vel 5,2 mrd kroner.

Rådgivning forebygger mislighold og tap

God rådgivning samt lavt rentenivå gjør at antall misligholdte lån fortsetter å synke og var i 2006 på det laveste registrerte nivå med 1 228 lån mot 1 561 lån i 2005. Husbanken legger vekt på å finne løsninger for de låntakerne som har betalingsproblemer slik at de kan bli boende i boligene. I enkelte få tilfelle går likevel boligene til tvangssalg. Begjæring om tvangssalg sendes først når andre løsninger er forsøkt. Også etter at tvangssalg er begjært vurderer Husbanken løsninger for at tvangssalg skal unngås. I 2006 ble det sendt ut 467 begjæringer om tvangssalg og 93 tvangssalg ble gjennomført. Begjæring om fravikelse (utkastelse) blir begjært i de tilfeller eier ikke samarbeider med medhjelper i tvangssalget. Det ble sendt ut 37 begjæringer om fravikelse og 4 av disse ble gjennomført

I Husbanken defineres tap først når eiendommen er realisert til en pris som er lavere enn samlet gjeld. Bruttotap utgjorde i 2006 19,3 millioner mot 18,7 millioner i 2005. Personlige låntakere står for 12,7 mill. Tilbakeført tap er 2,4 mill og nettotapet er dermed 16,9 mill.

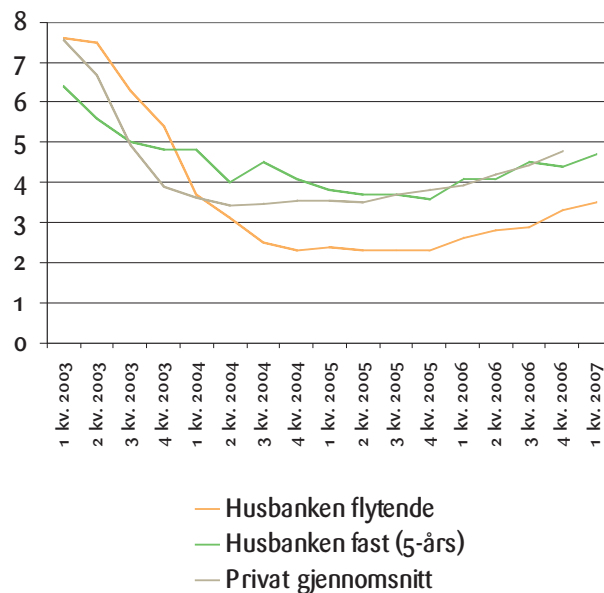
Modernisering og utvikling av IKT-systemer

Både det meget store kundetallet og det komplekse og varierte saksområdet, tilsier at IKT-systemene må fungere godt og kontinuerlig oppdateres og moderniseres. Husbanken har en Hovedplan for IKT-modernisering som gir føringer for den videre moderniseringen.

I mars avsluttet Husbanken stormaskinepoken. Prosjektet "Ny teknisk plattform"s mandat var å flytte Husbankens kjernesystemer Hils/Vinnbin og Bostøtte fra IBM stormaskinmiljø og til en ny teknisk plattform basert på bladeservere med Linux. Husbanken innførte med dette bruk av åpne standarder, åpen kildekode og reduserte samtidig ekstern leverandøravhengighet. I tillegg til å konsolidere dagens tekniske miljøer på en felles plattform, muliggjør denne flyttingen en økt tilnærming til de anbefalingene som er beskrevet i eNorge2009.

Modernisering av bostøttesystemet foregår kontinuerlig, slik at det skal bli enklere både for kundene og kommunene og Husbanken som samarbeider om bostøtteordningen. En viktig del av dette arbeidet har vært å utvikle et internettbasert saksbehandlingssystem for kommunene og Husbanken med web-baserte skjermbilder som forbedrer og forenkler saksbehandlingen, bedrer tilgangen til annen informasjon og fører til bedre støtte for rapporteringen.

Figur 5 Flytende og fast rente i Husbanken og gjennomsnittlig privat markedsrente



Husbanken som kompetansesenter



*Husbankens bibliotek i Drammen
Foto: Thomas Bjørnflaten*

Kunnskapsutvikling og -formidling av boligpolitiske spørsmål er sentralt i Husbankens virksomhet. Kjerneverdiene åpenhet, mangfold og samspill er vesentlige også her. Husbanken må samhandle med andre aktører for å få frem kunnskap, vi må være åpne og dele denne kunnskapen med andre og skape mangfold i kunnskapsutviklingen og -formidlingen.

Økt tilskuddramme på kompetansetilskuddet

Husbankens strategi for forskning og utredning skal bidra til å realisere de boligpolitiske målsettingene, og gi overordnede prioriteringer for bruk av Husbankens kompetansetilskudd. Det ble i 2006 gitt tilskudd til 391 prosjekter med til sammen 81,7 millioner. 40 prosent av midlene gikk til tiltak som ligger innenfor den nasjonale strategien om å forebygge og bekjempe bostedsløshet.

Husbanken har som på boligsiden formalisert samarbeidet med aktuelle aktører. Intensjonen i forskningssamarbeidet med Byggforsk og NOVA er å støtte den samfunnsvitenskapelige boligforskningen på prioriterte områder for Husbanken, samtidig som det bidrar til å utvikle den boligfaglige forskerkompetansen.

Boligfaglig bibliotek

Husbanken opprettet i 2005 et boligfaglig bibliotek med hovedfilial i Drammen. Bibliotekstjenesten skal bidra i arbeidet med å styrke Husbankens rolle som et boligfaglig kunnskaps- og kompetansesenter og være en strategisk ressurs i det boligpolitiske arbeidet. Biblioteket har både fysiske og virtuelle ressurser. To viktige oppgaver er formidling av forskningsrapporter og lignende finansiert gjennom kompetansetilskuddet samt å presentere gode boligprosjekter. Biblioteket er tilknyttet det nasjonale nettverket av biblioteker og arbeider nå med en samarbeidsavtale med Kunnskapsparken i Drammen.

→ Husbanken som kompetansesenter

Samarbeid med andre aktører for økt måloppnåelse

For å lykkes med den boligpolitiske måloppnåelsen er Husbanken avhengig av å samarbeide med kommuner, forskermiljøene og aktører i byggenæringen. Husbanken har derfor lagt vekt på å inngå intensjonsavtaler/samarbeidsavtaler for å formalisere og forbedre samarbeidet. Avtalene beskriver de områdene hvor Husbanken og samarbeidspartneren har felles utfordringer og gjensidig kan bidra til måloppnåelse

Husbanken har bla. inngått en samarbeidsavtale med Kommunenes Sentralforbund (KS). Avtalen skal dreie seg om vesentlige deler av boligpolitikken som å sikre tilbud av boliger til vanskeligstilte med særlig fokus på å forebygge bostedsløshet og å øke andelen universelt utformede og miljøvennlige boliger og boområder. Tilsvarende avtaler er inngått med NBBL, Enova og Stiftelsen Miljømerking.

Innenfor byggenæringen er det inngått intensjonsavtaler med flere viktige aktører både sentralt og regionalt. Avtalene skaper forutsigbarhet, forenkler saksbehandlingen i Husbanken og gir klare føringer for ønskede kvalitetstiltak som lavenergi og universell utforming, som gir boligpolitisk og samfunnsøkonomisk gevinst.

Husbanken og Migranorsk har i samarbeid utviklet en boligmodul som heter "Bo i Norge". Boligmodulen består av seks deler; ulike boliger og boformer, å bo – ting i huset, bomiljø, leie eller eie, finansiering og hvordan skaffe bolig. Modulen er tilgjengelig på engelsk,

Husbanken støtter boligfaglig utdanning

Som et ledd i mangfold i kunnskapsutviklingen utlyste Husbanken fem mastergradsstipender til studenter som skriver avhandling med relevans for temaet bolig. Følgende mastergradsprosjekter ble støttet i 2005:

- Miljøvennlig byutvikling med fokus på hvordan areal- og transportplanlegging både kan bidra til å øke og redusere miljøproblemer
- Bomiljø i kommunale bygårder i bydel Sagene i Oslo
- Arbeiderpartiets boligpolitikk ca. 1970-1996
- Pressens dekning av boligsektoren
- Japansk innflytelse på norsk etterkrigsarkitektur.

Stipendiatene redegjorde for prosjektene på en fagdag 15. november i Drammen der Husbanken som kompetanseseter sto i fokus.



urdu, arabisk, farsi, somali og russisk. I samarbeid med flere høyskoler har Husbanken utviklet kurs som gir studiepoeng, innenfor tema som boligsosialt arbeid, universell utforming og byggeskikk.

Husbanken vektlegger dialog med brukerne.

Husbanken har i 2006 hatt to store brukerundersøkelser. En undersøkelse rettet seg mot Husbankens profesjonelle brukere; utbyggere og kommuner som hadde vært i kontakt med Husbanken de siste to år. Ved henvendelse til Husbanken er et klart flertall fornøyde med Husbankens innsats for å løse problemstillinger, holdningen de blir møtt med når de tar kontakt og Husbankens kompetanse i forhold til deres problemstillinger.

Den andre undersøkelsen retter seg mot brukerne av bostøtten. Hovedkonklusjonen her er at brukerne er meget godt fornøyd med nåværende bostøtteordning, samtidig som mange opplever å ha en anstrengt økonomi.

Internasjonalt arbeid

Husbanken har i økende grad deltatt i internasjonalt arbeid, både med tanke på kunnskaps- og kompetanseøkning og på internasjonalt samarbeid på viktige boligpolitiske områder. Husbanken deltok bla. på FN's konferanse i Vancouver om bosettingsspør-



Arve Solheim fra Mesterhus og Geir Barvik fra Husbanken signerer intensjonsavtale.

- Utbyggerne kan på mange måter sies å være Husbankens førstelinje mot kundene i spørsmål om lavenergi og universell utforming, og vi synes det er svært positivt at Mesterhus ønsker å ligge i forkant av utviklingen og strekke seg lenger enn minimumskravene på disse områdene, sa administrerende direktør Geir Barvik da avtalen ble undertegnet.

Foto: Are Sauren, Husbanken.

www.husbanken.no fra to til fem stjerner

I juni lanserte Husbanken en oppdatert versjon av www.husbanken.no. Internettssidene har fått ny menystruktur og nytt design. I tråd med den økte satsingen på å utvikle Husbanken til et kompetansesenter for hele boligsektoren er det lagt særlig vekt på å lage en menystruktur som skal gjøre det enkelt for samarbeidspartnere og andre interesserte å finne relevant stoff om de boligpolitiske satsingsområdene. På innholdssiden legges det særlig vekt på å formidle gode eksempler og ny kunnskap. Det er også lagt betydelig vekt på å oppfylle generelle kvalitetskrav til offentlige nettsider.

Resultatet er at www.husbanken.no økte fra to til fem stjerner av seks mulige i vurderingen fra norge.no etter at de nye sidene ble lansert.

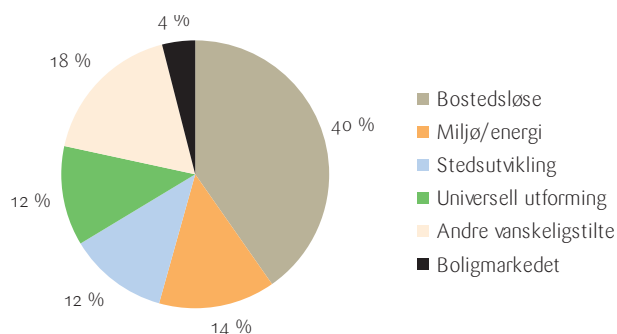
mål, konferanse om universell utforming i Japan, Winter City konferanse i Kina og på internasjonal Metropolitiskonferanse i Lisboa om migrasjon og byutvikling.

Internasjonalt samarbeid om bostedsløshetsproblematikk har vært prioritert. I tillegg til det nordiske forskernetverket hvor Husbanken har deltatt i lang tid, har Husbanken deltatt i møter om europeiske samarbeid i Feantsa, (EU's organ for organisasjoner som arbeider mot bostedsløshet) og andre typer europeiske møter. Den norske strategien med vekt på tverrfaglig organisering og ideutveksling gjennom kommunenettverk ble omfattet av stor interesse.

EU-kommisjonen foretar systematiske vurderinger av ulike lands arbeid innen arbeidet mot fattigdom og sosial ekskludering. Den norske strategi mot bostedsløshet "På vei til egen bolig" ble høsten 2006 gitt mye ros i første rekke til Husbankens koordinering og til det tverrfaglige arbeid på alle plan.

Regionkontorene har også internasjonalt samarbeid innenfor sine fagfelt. Region Hammerfest er engasjert i samarbeid i nordområdene og Region Midt-Norge har et utbredt internasjonalt samarbeid på miljø- og energisiden.

Figur 6 Kompetansetilskudd 2006
Tilskuddsbeløp fordelt på mål og grupper



Organisasjon og personal

Husbanken har de siste årene erkjent at medarbeidernes kompetanse og utvikling er nødvendig for å kunne være endringsdyktig og oppfylle rollen som kompetansesenter. Det bygges systematisk på organisasjons- og kompetanseutvikling, helse og sikkerhet, likestilling og mangfold. Dette er med på å utvikle Husbanken som en attraktiv arbeidsplass. Kjerneverdiene åpenhet, samhold og mangfold reflekterer dette.

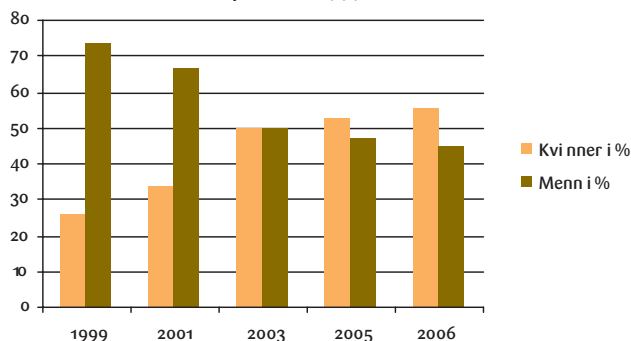
Organisasjonsutvikling

Mål- og resultatstyring er det overordnede styringsprinsipp i statlig forvaltning. Risikostyring og intern kontroll er en viktig del av mål- og resultatstyringen. Husbanken må hele tiden forholde seg til utfordringer og usikkerheter som kan påvirke oppnåelsen av konsernets målsetninger. God risikostyring er viktig for å sikre en effektiv styring av konsernet. Administrasjonen har utarbeidet en egen Rapport om risikostyring i Husbanken for 2006.

Husbankens virksomhet er regionalisert og det er en kontinuerlig prosess å finne løsninger som er mest mulig effektive og brukervennlige. Sentraliseringen av låneforvaltningsarbeidet til Forvaltningskontoret i Drammen har gitt effektiviseringsgevinster og gitt regionkontorene anledning til å drive kompetanseutvikling og prioritere ressursene til oppgaver som gir boligpolitiske gevinster. Husbanken ser for tiden på løsninger for ytterligere effektivisering av det bankfaglige arbeidet med låne- og tilskudsordningene i første rekke ved elektronisk innhenting av data fra andre registre.

Det vurderes også kontinuerlig å delegerer konsernopp-gaver til regionkontorene. Eksempelvis er byggeskikk og stedutvikling lagt til

Figur 7 Andelen kvinner og menn i ledende stillinger i perioden 1999 – 2006



region sør, grunnlånet til region vest, miljø og energi til region Midt-Norge. I 2006 innførte Husbanken nytt lønns- og personalsystem og samtidig ble fagansvaret overført til regionkontor Bodø.

Disse retningslinjene er vedtatt av Husbankens hovedstyre 4. januar 2006. Retningslinjene er i all hovedsak identiske med "Ethiske retningslinjer for statstjenesten" som ble vedtatt av Moderniseringsdepartementet den 7. september 2005 og som gjelder generelt for statstjenesten.

Årsaken til at retningslinjene er vedtatt av Husbankens hovedstyre, er at Husbanken som et særlovselskap ikke omfattes av de retningslinjene som er vedtatt av Moderniseringsdepartementet.

Etisk kvalitet på Husbankens tjenesteyting og myndighetsutøvelse er en forutsetning for at kunder og samarbeidspartnere skal ha tillit til Husbanken.

Retningslinjene tar utgangspunkt i allmenngyldige etiske verdier og normer som for eksempel rettferdighet, lojalitet, ærlighet, pålitelighet, sannferdighet og at man skal behandle andre slik man selv ønsker å bli behandlet.

Ethiske retningslinjer

Ethiske retningslinjer for Husbanken ble vedtatt av Husbankens hovedstyre i januar 2006. Etisk kvalitet på Husbankens tjenesteyting og myndighetsutøvelse er en forutsetning for at kunder og samarbeidspartnere skal ha tillit til Husbanken. Retningslinjene tar utgangspunkt i allmenngyldige etiske verdier og normer som rettferdighet, lojalitet, ærlighet og pålitelighet samt at man skal behandle andre slik man selv ønsker å bli behandlet.

Personal

Husbanken har 356 ansatte, en nedgang fra 362 året før. Det er 61 prosent kvinner og 39 prosent menn, en økning på 1 prosentpoeng for menn. Gjennomsnittsalderen er 50 år, den samme som året før.

Likestilling

Styrene

Det er overvekt av kvinner i styrene. Hovedstyret har tre kvinner og to menn. Leder er mann. De seks regionstyrene har fire kvinnelige og to mannlige ledere. Blant medlemmene er det til sammen 6 kvinner og 6 menn.

Ledelsen

I 1999 var mindre enn 30 prosent av lederne i Husbanken kvinner. Forskjellige tiltak som ble satt inn for å øke kvinneandelen i ledende

stillinger har gitt resultater og andel kvinnelige ledere er nå på 55 prosent.

Lønn

Det er en rekke faktorer som bestemmer lønnsnivåene, og det er lavere for kvinner i de forskjellige stillingskategoriene. Ved de lokale lønnsforhandlingene i 2006 gikk 63 prosent av forhandlingsbeløpet til kvinner. Likevel har gjennomsnittlige lønnsforskjeller økt noe fra 2005 til 2006. Det er med andre ord andre faktorer som har påvirket gjennomsnittsnivåene som nyansettelser, opprykk, permisjoner mv. som har gått i kvinners disfavør i 2006. Husbanken vil arbeide for å utjevne forskjellene.

Stillingskategorier

Kvinner er overrepresentert i kontorstillinger og saksbehandlerstillinger. I stillingsgruppen for høyere saksbehandlerstillinger er menn overrepresentert.

Kompetanseutvikling

Region Midt-Norge gjennomfører et prosjekt i samarbeid med Dossier for etablere et kompetansekartleggingsverktøy i Husbanken. Kompetanseutviklingen skjer lokalt ved det enkelte kontor, dels gjennom det daglige arbeid og dels gjennom etter- og videreutdanning ved forskjellige kurs og ved ordinær høyere utdanning som gir formell kompetanse.

Formell etterutdanning gjennomføres til eksempel ved at Region Midt-Norge har planlagt og tilrettelagt for studier ved HIST (Høgskolen i Sør-Trøndelag). Ved avdeling TØH (Trondheim Økonomiske Høgskole) er det i perioden 2004-2006 inngått forpliktende avtaler med 11 ansatte som har gjennomført 255 studiepoeng. Samtidig er det ved HIST igangsatt egen etterutdanning i boligsosiale studier. Region vest samarbeider med Høgskolen i Bergen der det er etablert et delstudium i boligsosialt arbeid ved Høgskolen. Ved region øst har 13 ansatte gjennomført høyskolestudier innenfor temaene passivhus/lavenergiboliger, universell utforming og plan- og bygningsrett.

Det gjennomføres hvert år minst en medarbeidersamtale mellom den ansatte og dennes nærmeste leder. I samtalen har man fokus på den enkeltes mål og utvikling. Det oppfordres til at den enkelte gjennomfører kompetanseutviklingstiltak som gir studiepoeng.

Forebyggende helsearbeid har gitt gode resultater

Selv om gjennomsnittsalderen er høy og økende, er sykefraværet for 2006 er på det laveste registrerte nivå hittil. Totalsykefraværet for 2006 var på 4,61 prosent mot 6,24 prosent i 2005. Husbanken er en IA-bedrift og det legges ned store ressurser i forebyggende sykefra-

værarbeid for å forhindre arbeidsrelatert sykefravær. Videre utvises det stor fleksibilitet for tilrettelegging av arbeidssituasjonen der dette er mulig. Samtlige kontorer har arbeidsmiljøutvalg.

Det gjennomføres jevnlig møter mellom ledelsen og de tillitsvalgte. Det er i år gjennomført fem møter mellom ledelsen og de hovedtillitsvalgte. I tillegg avholdes det lokale møter mellom lokalledelse og lokal tillitsvalgte.

Grønn Husbank

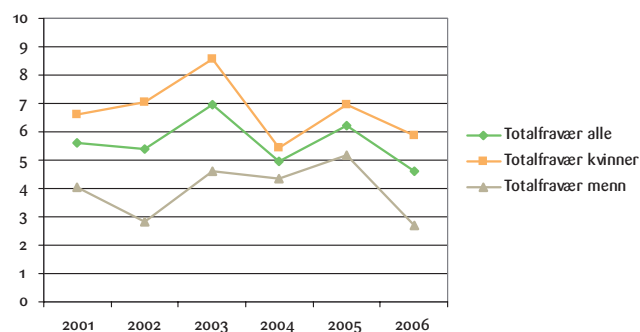
Husbankens virksomhet i boligsektoren går i stor grad ut på å medvirke til bærekraftige og miljøvennlige løsninger. For den interne kontordriften er det etablert et prosjekt Grønn Husbank for å utvikle miljø- og kostnadseffektive løsninger også internt. *I grønn allianse med fremtidens generasjoner*, er visjonen for prosjektet.

Husbanken har inngått en samarbeidsavtale med GRIP (Stiftelse for bærekraftig produksjon og forbruk) for å gjennomføre en miljøkartlegging av kontordriften med sikte på å sertifisere Husbanken som Miljøfyrtårn.

Kontorene arbeider bevisst for å stimulere de ansatte til å reise kollektivt til og fra jobb. En reiseundersøkelse ved de sentrale kontorene i Drammen viser en kollektivandel på 82 prosent. Også ved regionkontorene er kollektivreiseandelen høy. Kontorene er sentralt lokalisert i byene, og det legges i liten grad til rette for personalparkering.

For øvrig gjennomføres tiltak for å bevisstgjøre de ansatte i forhold til energibruk og papirbruk og gjennomføre kildesortering når det gjelder avfall. Fair Recycling har sertifisert Husbanken som deltaker i returordningen for brukt IKT-utstyr.

Figur 8 Sykefravær i Husbanken i prosent i perioden 2001 - 2006



Hovedstyrets beretning for 2006

Oppsummering - hovedutviklingstrekk

Husbanken feiret sitt 60-årsjubileum i 2006. Hovedmarkeringen ble lagt til Hammerfest, som har en særskilt plass i Husbankens historie fordi gjenreisingsarbeidet i Finnmark etter krigen var bankens hovedsatsingsområde de første årene etter opprettelsen i 1946. Gjennom året ble det gjennomført vellykkede og godt besøkte jubileumsarrangementer som satte Husbanken og boligpolitikken på dagsorden i alle våre regioner. Med overgang til ny logo som har mennesker i sentrum og speiler verdiene åpenhet, mangfold og samspill, valgte vi i hovedsak å bruke jubileumsarrangementene til å belyse Husbankens nye rolle som velferdsetat og utfordringene i årene framover, framfor å ha mest fokus på de seksti årene som har gått.

Husbanken har som mål å være en aktiv pådriver i gjennomføringen av regjeringens boligpolitikk og være et kompetansesenter for boligrelatert kunnskap. I 2006 fortsatte den teknologiske og organisatoriske effektiviseringen av låneforvaltningen. Dette frigjør ressurser til å jobbe aktivt med å utvikle nye arbeidsmåter og utvikle og formidle kompetanse som setter våre samarbeidspartnere i kommunene og byggenæringen bedre i stand til å bidra til boligpolitisk måloppnåelse.



Leder Kristian Wibe, Sp, fra Sparbu

Den boligpolitiske måloppnåelsen var etter styrets mening god i 2006. Bruken av Husbankens kompetansetilskudd var rekordhøy, med 82 millioner kroner fordelt på 391 prosjekter. Hovedvekten er lagt på boligsosiale prosjekter. Det nye grunnlånet fungerer etter hensikten, ved at nesten alle boligene Husbanken finansierer har gode kvaliteter innenfor universell utforming og/eller miljø.

I tillegg til å legge til rette for best mulig bruk av de tradisjonelle virkemidlene, legger hovedstyret vekt på at Husbanken skal være en sentral bidragsyter i utviklingen av boligpolitikken bl.a. gjennom strategisk bruk av kompetansetilskuddsmidler til utviklingsprosjekter og forskning innenfor de ulike boligpolitiske satsingsområdene.

I denne beretningen har styret valgt å omtale hovedutviklingstrekkene i 2006 innenfor de viktigste satsingsområdene. I tillegg utdypes sentrale temaer styret viet særlig oppmerksomhet i løpet av året. Detaljert rapportering i forhold til departementets krav er lagt til årsrapportens administrative rapporteringsdel.

Boliger til vanskeligstilte er Husbankens jobb nummer én

Boligpolitiske virkemidler spiller en viktig rolle i regjeringens innsats mot fattigdom. Arbeidet med å skaffe boliger til vanskeligstilte i samarbeid med kommunene er Husbankens viktigste satsingsområde. Hovedvekten ligger på tiltak knyttet til regjeringens strategi mot bostedsløshet, "På vei til egen bolig". I tråd med dette vedtok Styret en strategi for bruk av Husbankens kompetansetilskudd i 2006 med boligsosiale prosjekter som hovedsatsingsområde, med vekt på prosjekter som utvikler kommunenes boligsosiale arbeid. Ved årsskiftet 2005-2006 ble det også inngått en intensjonsavtale med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet IMDI for ytterligere å styrke arbeidet med boliger til flyktninger som har fått arbeidstillatelse.

Et annet tema som ble viet særskilt oppmerksomhet i 2006 var kommunenes bruk av startlån. Styret har anbefalt overfor KRD at Husbanken skal jobbe for å øke kommunenes bruk av startlån, blant annet gjennom informasjon via regionkontorene om muligheter for interkommunalt samarbeid og for samordning av virkemiddelbruken (startlån, boligtilskudd og bostøtte). Videre ser styret det som vesentlig at arbeidet med å utvikle boligsosiale handlingsplaner i kommunene fortsetter, da det synes å være en klar sammenheng mellom aktivt planarbeid og aktiv utnyttelse av Husbankens virkemidler.

Satsing på samarbeid med kommunene

Husbanken oppnår boligpolitiske resultater i samarbeid med andre, i første rekke med kommunene. Styret har vært bekymret for at kommunene i en økonomisk presset situasjon kan bli tvunget til å nedprioritere det boligpolitiske arbeidet og er derfor svært opptatt av at

regionkontorene prioriterer kontakten med kommunene på en slik måte at dialogen er konstruktiv og nyttig for begge parter. Husbanken må også utvikle systemløsninger for virkemiddelbruken som er nyttig for den kommunale saksbehandlingen.

Husbanken har inngått et formelt samarbeid med Kommunenes Sentralforbund (KS). Avtalen skal dreie seg om de områdene hvor partene har felles utfordringer og gjensidig kan bidra til måloppnåelse: sikre tilbud av boliger til vanskeligstilte herunder flyktninger med særlig fokus på å forebygge bostedsløshet, øke andelen universelt utformede og miljøvennlige boliger og boområder og etablere prosjekter for stedsutvikling og god byggeskikk. Styret anser at avtalen omhandler de viktigste utfordringene man står overfor i boligpolitikken i dag og er svært tilfreds med avtalen og samarbeidet.

Universell utforming – boliger for alle

Universelt utformede boliger og boområder kan benyttes av alle uten særskilt tilrettelegging. Universell utforming er et av Husbankens høyest prioriterte områder i forbindelse med bolig- og stedsutvikling. Begrepet og fagområdet er relativt nytt i Norge, og kunnskapsnivået i kommunesektoren og i byggenæringen er varierende. Styret konstaterer derfor med tilfredshet at Husbanken satset betydelig på kompetanseutvikling og formidling til aktuelle samarbeidspartnere i 2006. Verdt å bemerke er den BOLIG abc for grunnskolen del 3 som omhandlet universell utforming. Denne ble laget i samarbeid Boligprodusentenes Landsforbund og sendt alle landets grunnskoler fra våre regionkontor. Samtidig tok regionkontorene initiativ til regionale konkurranser på grunnskolene med tema universell utforming.

Samarbeidet med Bygningsteknisk Etat (BE) om Informasjonsprogrammet om universell utforming, vil bidra til å øke kunnskapen på området i utdanningssektoren, kommunene, byggenæringen og befolkningen generelt. Den 24. mai 2006 ble det også inngått en samarbeidsavtale med Norske Boligbyggelags Landsforbund NBBL som gjensidig forplikter oppfølgingen av sentrale boligpolitiske oppgaver, blant annet å øke andelen tilgjengelige og universelt utformede boliger og tilknyttede uteområder.

Det ser ut til at veilednings- og informasjonsarbeidet gir resultater. Hele 2 av 3 nye boliger som Husbanken finansierte i 2006, tilfredsstiller kravene til universell utforming.

Flere miljøvennlige boliger

Styret konstaterer med tilfredshet at arbeidet med å bidra til bygging av flere miljøvennlige boliger med redusert energibehov gir resultater. Ved utgangen av 2006 nærmet antallet lavenergiboliger og passivhus seg 10 000 boliger. Rundt 40 prosent av boligene som ble godkjent for grunnlån i 2006, oppfylte ulike miljøkrav, de fleste knyttet til redusert energibehov. I arbeidet med å fremme miljøvennlig boligbygging er samarbeid med byggenæringen en forutsetning for gode resultater. Styret er derfor svært positive til at Husbanken har inngått en intensjonsavtale med Mesterhus for å

skape et markedsgjennombrudd for lavenergiboliger med universell utforming, og oppfordrer til videre utvikling av samarbeidet med viktige aktører i byggenæringen.

Økt innsats innen stedsutvikling

Regjeringen Stoltenberg har lagt ekstra vekt på arbeidet med stedsutvikling i små og mellomstore byer og tettsteder. Husbanken har utarbeidet en egen plan for stedsutvikling og skal styrke sin rolle som aktiv pådriver. Igjen vil Styret understreke viktigheten av samarbeid mellom Husbanken og den enkelte kommune. En grunnleggende forutsetning for samarbeid er å legge til rette for initiativ og interesse i lokalsamfunnet. Å mobilisere stedets egne innbyggere, skole og næringsliv er viktig.

Husbankens tidligere erfaring med tilskudd til områdeutvikling var meget god og har gitt gode samarbeidsrelasjoner til kommuner og utbyggere. Kompetansetilskudd til stedsutvikling vil også kunne være et egnet virkemiddel til å stimulere til bedre langsiktig og helhetlig planlegging, lokalt initiativ og gode lokale løsninger.

God byggeskikk vil være en sentral del av en vellykket stedsutvikling. Husbanken har lang erfaring som sekretariat for Statens byggeskikkpris. Årets tildeling til et interessant transformasjonsprosjekt i Hausmannsgate 16 i Oslo, var den 24. i rekka. Husbanken har tatt initiativ til å endre statuttene for prisen slik at satsingsområdene universell utforming, miljøvennlige bygg, stedstilpasning og bærekraft vektlegges ytterligere. Styret støtter dette og anser at 25-års jubileums-



Nestleder Barbro Lill Hætta-Jakobsen, Ap, fra Harstad

prisen til neste år, vil kunne være en god anledning til å gi arbeidet med universell utforming et løft.

Nærmere full barnehagedekning

Det høye tempoet i utbygging av barnehager fortsatte i 2006, og regjeringens mål om full barnehagedekning nærmer seg oppfyllelse. I løpet av året godkjente Husbanken barnehageprosjekter med til sammen 7 852 plasser for finansiering. Dette var nesten like mange som i toppåret 2005, da det ble godkjent lån for utbygging av nær 8 200 barnehageplasser.

Flere steder har vi allerede en situasjon med tilnærmet full barnehagedekning. Husbanken må derfor vurdere i hvilken grad vi skal finansiere prosjekter som hever kvalitetsnivået og skaper konkurranse, selv om det i en situasjon med stigende kostnader øker risikoen for tap. Styret er opptatt av at Husbanken skal bidra til effektiv ressursutnyttelse og finne en god balanse mellom risikovilje og minimering av tap. Derfor har Husbanken sendt en henvendelse til Kommunal- og regionaldepartementet for å få en avklaring av hvorvidt banken under forutsetning av aksept for noe høyere tap, kan bidra til en viss overdekning av barnehager ut fra en helhetsvurdering av kapasitet og kvalitet.

Svært høy boligbygging – Husbanken finansierer en lavere andel enn tidligere

2006 var det tredje året på rad med svært høy boligbygging i forhold til hva som har vært vanlig de siste 15-20 årene. Det ble igangsatt i underkant av 33 000 boliger, det høyeste antallet siden 1982.



Heming Olaussen, SV, fra Ramnes

De siste årene har det generelle rentenivået i Norge vært historisk lavt, og tilgangen på boligfinansiering i det private markedet har vært svært god. Husbanken skal være et supplement til det private kredittmarkedet. Målet er ikke å oppnå størst mulig markedsandeler, men å bidra til at det bygges boliger med boligpolitisk ønskelige kvaliteter. I 2006 godkjente Husbanken 6 665 boliger for grunnlån, som gir en markedsandel på vel 20 prosent av alle igangsatte boliger mot 25 prosent året før. Bruken av kompetansetilskudd er økt til det høyeste nivå som er registrert hittil, som viser en ønsket strategisk dreiningen av virksomheten med mindre fokus på tradisjonell långivning og mer fokus på kompetanseutvikling, kompetanseoverføring og veiledning.

Det er også slik at flere intensjonsavtaler som er inngått med sentrale aktører i byggenæringen, både forenkler lånesaksbehandlingen og ikke minst gir økt kompetanse om miljø og universalitet også i forhold til prosjekter som ikke finansieres av Husbanken.

Boligfinansiering i distriktene

Regjeringen ønsker at Husbanken skal være aktiv i distriktene, og bidra til god finansiering av boliginvesteringer der de private bankene er tilbakeholdende med å gi lån på grunn av lav pantesikkerhet. Mens Husbankens gjennomsnittlige finansieringsandel ligger på vel 20 prosent for landet som helhet, finansierer vi i Nordland og Finnmark hhv. rundt to tredjeparter og halvdelen av boligbyggingen. Styret ønsker en helhetlig og offensiv tilnærming til dette arbeidet og har derfor initiert et arbeid med utvikling av en strategi for boligfinansiering i distriktene, som ferdigstilles i løpet av første halvår 2007.

Lån til omsorgsboliger i sydlige land

Låneordningen for omsorgsboliger i sydlige land ble etablert i revidert nasjonalbudsjett for 2003 og videreført årene etter i statsbudsjettet. Det ble satt av en ramme på 500 mill kroner årlig. Husbanken registrerte en viss interesse for ordningen, men den faktiske etterspørselen har vært svært lav. Ett større prosjekt på 300 enheter til 250 mill kroner ble godkjent i 2005 og to mindre prosjekt til vel 60 mill kroner i 2006.

Den lave etterspørselen kan ha sammenheng med utformingen av regelverket. Det forutsettes at kommunene enten skal eie eller at det skal inngås avtale med kommunene om tildeling av boligene. Styret tar til etterretning at regjeringen avviker ordningen fra 2007 av pga. lav etterspørsel.

Eldreplanen - oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Handlingsplanen for eldreomsorgen gjaldt opprinnelig for perioden 1998-2003. Men det har stått igjen et betydelig antall utbetalinger av tidligere gitte tilsagn. Det totale måltallet for eldreplanen var 38 400 omsorgsboliger og sykehjemsplasser, mens Husbanken i samme periode hadde godkjent 38 900 enheter. For å få utbetalt tilskudd skulle boligene i utgangspunktet være ferdige innen 2005.

Styret har merket seg at regjeringen har gitt mulighet for dispensasjon ut 2007 og i særlige tilfelle og ved svak kommuneøkonomi til første

halvår 2008. Så lenge det fortsatt gjenstår vel 4 700 enheter som ikke ferdigstilt, vil styret følge utviklingen i 2007 og 2008. Styret vil videre legge til rette for at Husbanken kan gjennomføre en mest mulig effektiv forvaltning av den nye tilskuddsordningen for bygging av nye sykehjem og omsorgsboliger som regjeringen vil innføre fra 2008.

Husbankens administrasjon

Styret har støttet den omfattende desentralisering og regionalisering som har funnet sted de siste årene, slik at regionkontorene har blitt selvstendige enheter som utøver den praktiske boligpolitikken. Styret har også støttet arbeidet med å samordne Husbankens regionkontor med øvrig regional virksomhet blant annet ved at kontorene er gitt navnene sør, øst, vest, Midt-Norge, Bodø og Hammerfest. For å sikre tilstrekkelig fagmiljø og forbedre rollen som kompetansesenter og veileder, er det også foreslått at regionkontorene Bodø og Hammerfest slås sammen til region nord med to likeverdige kontorsteder. Kommunaldepartementet har lagt en slik sammenslåing i bero i påvente av regjeringens arbeid med forvaltningsreformen og proposisjonen om inndeling av regioner som skal legges fram i 2008.

Samtidig med regionaliseringen har låneforvaltningsarbeidet blitt sentralisert. Styret har registrert at Husbankens forvaltningsarbeid drives på en effektiv måte av Forvaltningskontoret i Drammen og at misligholdet er historisk lavt. Styret støtter arbeidet med å sentralisere større deler av de rene bankfaglige oppgavene av lånevirksomheten.

Likestillingsarbeidet har vært prioritert i Husbanken. Kvinneandelen i styrene er på 57 prosent og i lederstillinger 55 prosent. Det er fortsatt lønnsforskjeller mellom kvinner og menn i de forskjellige stillingskategoriene. Husbanken vil arbeide for å jevne ut dette. Ved de lokale lønnsforhandlingene i 2006 gikk 63 prosent av forhandlingsbeløpet til kvinner.

Sykefraværet var på 4,6 prosent i 2006 mot 6,2 prosent i 2005. Styret er svært tilfreds med utviklingen og det gode forebyggende arbeid som gjennomføres ved det enkelte kontor.

Som kontorbedrift påvirker ikke Husbanken det ytre miljøet i særlig grad. Husbanken ønsker å fremstå som en grønn statsetat både eksternt og internt. Internt har Husbanken lagt særlig vekt på å redusere energi- og papirbruk. Det har også blitt oppfordret til å benytte kollektivtransport. En arbeidsreiseundersøkelse ved kontorene i Drammen viser en kollektivreiseandel på hele 82 prosent. Styret viser også til at Husbanken har inngått en grønn allianse med miljøstiftelsen GRIP som deltar i arbeidet med en miljøgjennomgang av Husbankens administrasjon med tanke på Miljøfyrtårnsertifisering. Dessuten at Husbanken har inngått en avtale med Fair om å oversende brukt IT-utstyr for gjenbruk i utviklingsland.

IKT-modernisering

Solid bankhåndverk og lang erfaring i bruk av IKT-verktøy har tradisjonelt ligget til grunn for oppgaveløsningen i Husbanken. Styret er svært fornøyd med at teknologisk og organisatorisk effektivisering har

frigjort ressurser til å prioritere de boligpolitiske satsingsområdene. Husbankens Hovedplan for IKT-modernisering gir de overordnede føringene for videre utvikling. Teknologien må på en effektiv og sikker måte understøtte arbeidsprosesser og samhandling internt og eksternt. Styret er tilfreds med at Hovedplanen sikrer god kompetanseutvikling og kostnadseffektivitet bl.a. ved at ansvaret sentraliseres og at det i tillegg tas sikte på å finne felles løsninger med andre deler av offentlig forvaltning.

Styret er også fornøyd med at det komplekse systemet for bostøtte fungerer hensiktsmessig og ber administrasjonen videreføre arbeidet med fullelektronisk kundediolog.

Publikumsvennlige rentetilbud

Styret merker seg at rentebetingelsene for publikum er svært gunstige. Fra rentefastsettelsen i Husbanken ble markedsbestemt i 1996, var rentenivået for flytende rente på 2,33 prosent i 2005 det laveste som er registrert. Det generelle rentenivået er på vei oppover. Men rentefastsettelsen i Husbanken gir kundene forutsigbarhet og er fortsatt rundt 1,5 prosentpoeng lavere enn markedsrenten i det private markedet. Ved at Husbanken i tillegg til 5-års fastrente innførte 3-års fastrente i 2006 og skal innføre 10-års fastrente i 2007 etter styrets initiativ, er rentetilbudet for publikum svært godt. Styret er meget tilfreds med dette.



Liv Røssland, FrP, fra Fyllingsdalen

Forsvarlig økonomistyring

Både mislighold og tap er for tiden lavt, men de siste års dreining av lånevirkomheten har etter Styrets vurdering endret risikoprofilen i retning av større tapskponering. Tidligere år var Husbankens låneutmåling basert på en mer begrenset andel av kostnadene enn i dag, samt at det f.eks. ved finansiering av barnehager, tidligere ble gjennomgående stilt kommunal garanti for disse utlånene. En økende andel finansiering i distrikter med lav panteverdi vil også øke tapsrisikoen.

Husbankens risikofond har ikke blitt tilført midler de senere år. En årlig reduksjon av fondet gjennom bokførte tap, samt en endring i risikoprofil ved utlån, gir styret en viss bekymring i forhold til effektiv og forsvarlig økonomistyring. Styret ønsker at tapsdekningen kan skje gjennom en overslagsbevilgning eller gjennom et risikofond av tilfredsstillende størrelse. Styret er opptatt av at låneporteføljen blir gjenstand for en løpende risikovurdering.

Bankens eksponering mot risiko dekkes av den norske stat. Husbanken bidrar til å nå hovedmålene i boligpolitikken og har god økonomistyring. Det er ikke tvil om at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Satsing på profilering

I 2006 intensiverte Husbankens administrasjon arbeidet med profilering av bankens virksomhet og resultater, med nye nettsider og økt satsing på medieprofilering som viktigste tiltak. Hovedsty-



Ingjerd Schou, H, fra Spydeberg

ret er svært positiv til denne satsingen som vil øke kjennskapen til Husbankens nye velferdspolitiske rolle og bidra til å bygge et godt omdømme.

Satsingsområder framover

Oppfølgingen av regjeringens innsats for å avskaffe fattigdom gjennom egnede finansierings- og boligløsninger for de aller mest vanskeligstilte, vil være det overordnede satsingsområde for Husbanken i de nærmeste årene. Bostøtten er det viktigste virkemidlet i denne sammenheng. En gradvis utvikling av bostøtten i retning av en universell ordning for større grupper av vanskeligstilte på boligmarkedet, vil være god boligpolitikk og et godt bidrag i arbeidet med å bekjempe fattigdom i Norge. For å gi vanskeligstilte mulighet til å skaffe seg en eierbolig, er boligtilskudd og startlån også viktige virkemidler, særlig når disse samordnes med bostøtten. Det er derfor viktig at disse virkemidlene blir tilført ressurser av et tilstrekkelig omfang.

Husbanken vil fortsatt prioritere arbeidet med strategien ”På vei mot egen bolig”. Å skaffe bostedsløse bolig og legge til rette for at de kan beholde den, skal ha hovedfokus innenfor det boligsosiale arbeidet.

Å få til universelle og bærekraftige gode kvalitetsløsninger for nye boliger er også en viktig satsing for Husbanken. Nye boliger utgjør imidlertid årlig kun 1 prosent av samlet boligmasse, og det er derfor en stor utfordring å stimulere til en kvalitetsforbedring også av eksisterende boligmasse. Styret ønsker derfor at Husbanken intensiverer innsatsen på dette området. Det er store utfordringer knyttet både til universell utforming og energibruk. Husbanken foreslår derfor en investeringsstøtte til prosjekter som gir vesentlig forbedringer på disse områdene.

Det tredje satsingsområdet for Husbanken vil være stedsutvikling. Husbanken vil i løpet av 2006 og 2007 utarbeide et stedsutviklingsprogram. I dette arbeidet vil det bl.a. bli behov for midler til utvikling av pilotprosjekter og formidling av resultater. Styret mener det vil være behov for å styrke budsjettet på dette området, slik at Gro Ruddal-satsingen kan utvides til også andre by- og tettsteder.

Styret takker de ansatte

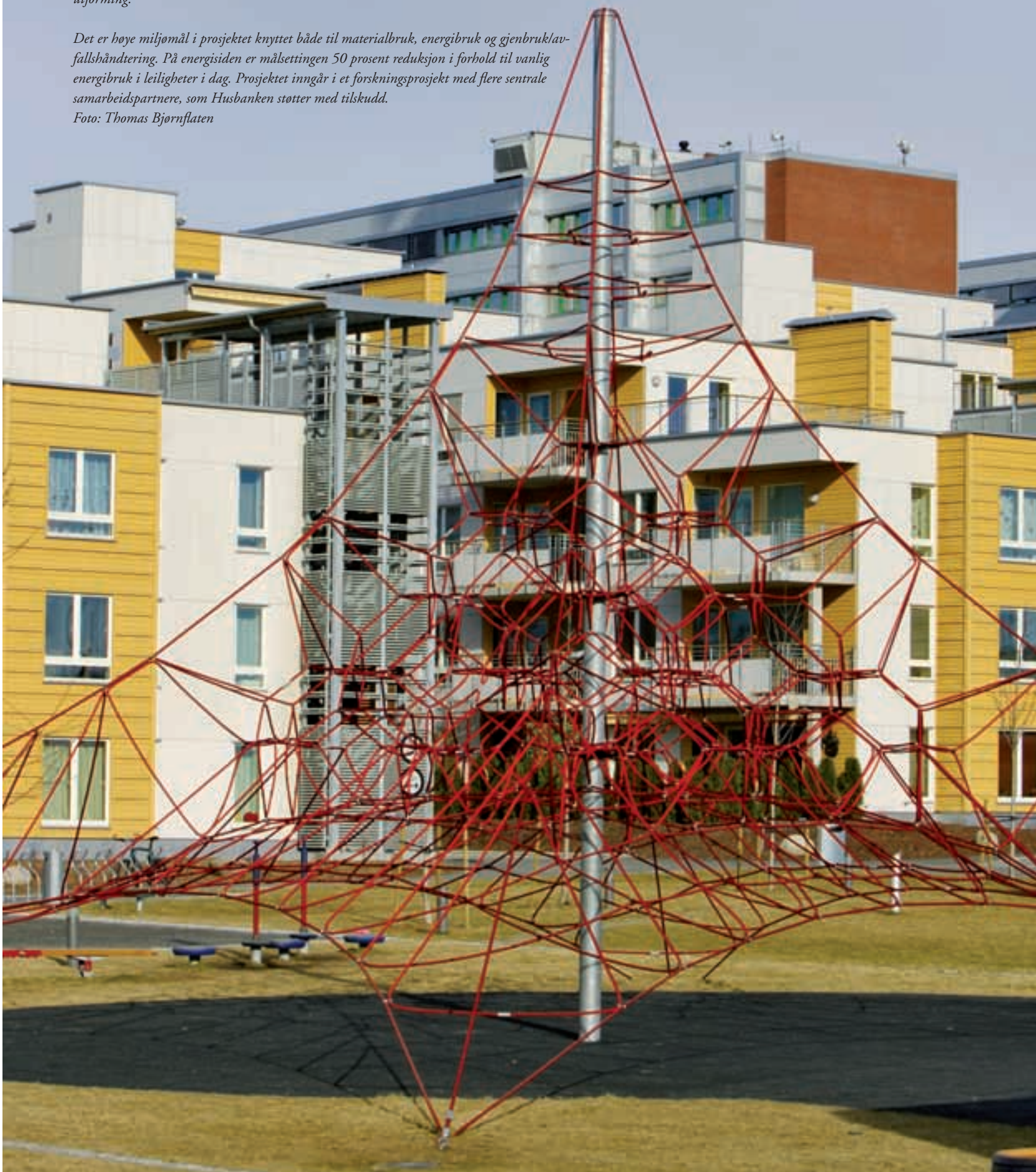
2006 har vært et utfordrende år for Husbanken. Særlig har de ansattes omstilling til rollen som kompetansesenter og veileder for kommunene vært krevende. Dette har ikke latt seg gjøre uten en ekstra satsing på personal- og lederutvikling og generell kompetanseheving. Samtidig har 60-årsfeiringen krevd ressurser for at jubileumsfeiringene skulle bidra til økt kunnskap og motivasjon internt og å sette Husbanken og boligpolitikken på dagsorden eksternt.

Styret er fornøyd med den måten administrasjonen har taklet utfordringene på og vil takke Husbankens ansatte for fleksibilitet, endringsdyktighet og samarbeidsevne. De gode resultatene som ble oppnådd i 2006, har kun vært mulig gjennom konstruktivt samarbeid med kommuner, byggenæringen og andre statlige og private samarbeidspartnere.

Selvaagbygg står for utbyggingen av "Lørenbyen" på Løren i Oslo med i alt 1 500 boliger, barnehage og en betydelig del næringslokaler. Lørenparken med det store klatrestativet, ligger lengst vest på området, tett inntil den offentlige parken ved den reataurerte bebyggelsen i Løren Leir. Husbanken har gitt tilskudd både til planlegging og fysiske tiltak til universell utforming.

Det er høye miljømål i prosjektet knyttet både til materialbruk, energibruk og gjenbruk/avfallshåndtering. På energisiden er målsettingen 50 prosent reduksjon i forhold til vanlig energibruk i leiligheter i dag. Prosjektet inngår i et forskningsprosjekt med flere sentrale samarbeidspartnere, som Husbanken støtter med tilskudd.


Foto: Thomas Bjørnflaten



Resultatregnskap

Beløp i hele 1000 kroner

	Noter	2006	2005
Renteinntekter og lignende inntekter			
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusj.		5 474	3 355
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	1	3 690 651	3 726 383
Sum renteinntekter og lignende inntekter		3 696 125	3 729 738
Rentekostnader og lignende kostnader			
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital (statskassens fordringer)		5 474	3 355
Andre rentekostnader og lignende kostnader (av innlån fra staten)	1	3 713 982	3 751 664
Sum rentekostnader og lignende kostnader		3 719 456	3 755 019
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter (rentestøtte)</i>		-23 331	-25 281
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester			
Gebyrinntekter	2	18 692	21 214
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester			
Gebyrkostnader		3627	3116
Andre driftsinntekter			
Inntekt fra bevilgninger	2	309 887	307 383
Driftsinntekter faste eiendommer	2	558	700
Andre driftsinntekter	2	13 877	9 929
Sum andre driftsinntekter		324 322	318 012
Lønn og generelle administrasjonskostnader			
Lønn og sosiale kostnader	3	179 836	171 339
Administrasjonskostnader	4	110 912	123 673
Driftskostnader faste eiendommer	4	590	321
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader		291 338	295 333
Avskrivninger mv av varige driftsmidler og immatrielle eiendeler			
Ordinære avskrivninger	5,6	5 885	4 525
Nedskrivninger	8	0	2 632
Sum avskrivninger mv. av varige driftsmidler og immatrielle eiendeler		5 885	7 157
Tap på utlån, garantier mv			
Tap på utlån	4b, 10	16 993	12 887
Resultat før avregninger		1 840	-4 548
Avregninger			
Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)	7	-14 500	-4 663
Tilbakeførte utsatte inntekter ved avgang anleggsmidler	8	0	-2 632
Sum avregninger		-14 500	-7 295
Tilskuddsforvaltning			
Overføringer fra statskassen til tilskudd til andre	9	5 222 326	5 182 012
Utbetalinger av tilskudd til andre	9	-5 222 326	-5 182 012
Sum tilskuddsforvaltning		0	0
Resultat for regnskapsåret		-12 660	-11 843
Overføringer og disponeringer			
Overført fra Risikofondet	10	12 660	11 843


Kristian Wibe


Liv Rossland


Balanse

		Beløp i hele 1000 kroner	
	Noter	2006	2005
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Rettigheter og lignende immaterielle eiendeler	5	22 918	14 738
Sum immaterielle eiendeler		22 918	14 738
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	6	3 209	3 326
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	6	19 345	19 340
Sum varige driftsmidler		22 554	22 666
Obligasjoner og andre fordringer	11	94 434 699	94 320 004
Sum finansielle anleggsmidler		94 434 699	94 320 004
Sum anleggsmidler		94 480 171	94 357 408
Omløpsmidler			
Kundefordringer	12	33 333	39 929
Andre fordringer	13	8 527	7 737
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	14	849 162	804 531
Sum fordringer		891 022	852 197
Kasse og bank			
Bankinnskudd	15	205 590	193 840
Andre kontanter og kontantekvivalenter	15	4	41
Sum kasse og bank		205 594	193 881
Sum omløpsmidler		1 096 616	1 046 078
Sum eiendeler		95 576 787	95 403 486
VIRKSOMHETSKAPITAL OG GJELD			
Virksomhetskapi tal			
Innskutt virksomhetskapi tal og fond	10	96 137	108 797
Sum virksomhetskapi tal		96 137	108 797
GJELD			
Avsetning for langsiktige forpliktelse r			
Forpliktelse r knyttet til anleggsmidler	5,6	44 263	36 079
Sum avsetning for langsiktige forpliktelse r		44 263	36 079
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld/innlån	16	94 415 606	94 207 573
Sum annen langsiktig gjeld		94 415 606	94 207 573
Kortsiktig gjeld			
Skyldig skattetrekk		6 294	5 907
Avsatte feriepenge r		14 252	14 201
Forskuddsbetale, ikke opptjente inntekter	14	595 211	660 652
Annen kortsiktig gjeld	17	321 666	312 182
Sum kortsiktig gjeld		937 423	992 942
Avregning med statskassen			
Avregning med statskassen	7	83 358	58 095
Sum		83 358	58 095
Sum gjeld		95 480 650	95 294 689
Sum virksomhetskapi tal og gjeld		95 576 787	95 403 486
Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån pr. 31.12.		13 896 575	14 671 120
Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd pr. 31.12.		1 755 693	2 648 580
Utbetalingsforpliktelse r bostøtte for 3. termin		747 545	677 354

Drammen 31.12.2006/14.03.2007



Heming Olausen



Ingjerd Schou

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Statlige Regnskapsstandarder (SRS) og veiledningsnotater som er utarbeidet i forbindelse med Finansdepartementets utprøving av periodiseringsprinsippet i utvalgte statlige virksomheter. For Husbanken er det i denne sammenheng gitt dispensasjon fra anvendelse av standard ved verdsettelse av utlånsporteføljen, til å benytte kontantprinsippet for bokføring av tap, samt for bostøtte og andre tilskuddsordninger banken forvalter. Husbanken har fått unntak fra standard resultatoppstillingsplan.

Pensjoner

Ansatte i statlige virksomheter er som hovedregel tilknyttet pensjonsordning i Statens Pensjonskasse (SPK). Ordningen i SPK representerer en ytelsesordning. Ordningen er ikke fondsbasert, men SPK opererer med et fiktivt fond, beregnet ut fra gitte retningslinjer. Fondets størrelse tilsvarer som utgangspunkt den beregnede pensjonsforpliktelse, i henhold til SPKs forutsetninger.

Det er i Periodiseringsprosjektet lagt til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Det er således *ikke* foretatt beregning eller avsetning for eventuell over-/ underdekning i pensjonsordningen tilsvarende SRS nr 6. Årets pensjonskostnad fremkommer derfor som årlig premiebeløp til SPK.

Transaksjonsbaserte inntekter

Inntekter knyttet til tjenester anses opptjent når tjenesten er utført. I balansen inngår således opptjente, ikke betalte gebyrinntekter til dekning av utgifter for administrative tjenester til forvaltning av lån og innkrevning av renter og avdrag.

Inntekter fra bevilgningsfinansierte aktiviteter

Bevilgninger inntektsføres i den periode da aktiviteten som bevilgningen er forutsatt å finansiere utføres, dvs. i den periode kostnadene påløper. Bevilgninger som ikke er benyttet ved regnskapsavslutningen, resultatføres ikke.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, herunder interimsposter som knytter seg til betalingskretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Immaterielle eiendeler

Som hovedregel balanseføres bare eksternt innkjøpte immaterielle eiendeler. I Husbanken omfatter dette nye systemer og moderne IT-løsninger som er utviklet i prosjektsamarbeid med eksterne konsulentfirma. Slike større investeringer er balanseført som varige immaterielle eiendeler med avskrivning over forventet fremtidig brukstid. Dersom virkelig verdi av en immateriell eiendel er lavere enn balanseført verdi og dette skyldes forhold som ikke kan antas å være forbigående, nedskrives de immaterielle eiendelene til gjenanskaffelsesverdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. For å utligne resultatvirkningen av avskrivninger bokføres en tilsvarende inntekt som reduserer forpliktelsen som ble etablert på investeringstidspunktet.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Finansiering avperiodiserte poster

Omløpsmidler / kortsiktig gjeld: For bruttobudsjetterte virksomheter vil nettobeløpet av kortsiktige balanseposter, med unntak av immaterielle eiendeler, varige driftsmidler og bankinnskudd knyttet til fond, ha motpost i *Avregning med statskassen*. Avregningen gir således et uttrykk for statens eierkapital vedrørende kortsiktige poster.

Anleggsmidler: Balanseført verdi av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler har motpost i regnskapslinjen *Forpliktelse knyttet til anleggsmidler*. Dette representerer finansieringen av disse anleggsmidler. Ved tilgang av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler balanseføres anskaffelseskostnaden. Samtidig skal anskaffelseskostnaden gå til reduksjon av resultatposten "Inntekt fra bevilgninger" og til økning av balanseposten *Forpliktelse knyttet til anleggsmidler*.

Avskrivninger av anleggsmidler kostnadsføres. I takt med gjennomført avskrivning inntektsføres et tilsvarende beløp under *Inntekt fra bevilgning*. Dette gjennomføres ved en gradvis oppløsning av finansieringsposten *Forpliktelse knyttet til anleggsmidler*. Konsekvensen av dette er at summen av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

med unntak av boliger aktivert før 01.01.2005, vil være fullfinansiert ved posten Forpliktelse knyttet til anleggsmidler.

Finansielle anleggsmidler

Bankens utlånsportefølje er klassifisert som *Finansielle anleggsmidler*. Utlån finansieres ved statlig innlån og har i hovedsak motverdi i linjen *Annen langsiktig gjeld*. Avvik skyldes forfalte ikke betalte terminkrav og periodiserte opptjente renter/gebyrer som inngår i kortsiktige fordringer og har motpost i *Avregning med statskassen*.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Fordringene er ikke tapsvurdert og dermed ikke fratrukket forventet eller antatt tap. Først ved konstatering av tap etter kontantprinsippet, bokføres dette mot *Risikofondet*.

Selvassurandørprinsipp

Staten opererer som selvassurandør. Det er følgelig ikke inkludert poster i balanse eller resultatregnskap som søker å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktelser.

Statens konsernkontoordning

Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Konsernkontoordningen innebærer at alle innbetalinger og utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Husbanken tilføres ikke likvider gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto som tilsvarer brutto bevilgning. Forskjellen mellom inntektsført bevilgning og netto trekk på konsernkontoen inngår i "Avregning med statskassen". Ved årets slutt gjelder særskilte regler for oppgjør / overføring av mellomværende. Ved overføring til nytt regnskapsår nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den *direkte* metode tilpasset statlige virksomheter. Kontantbeholdningen omfatter motverdien av bankens Grunnfond og Risikofondet, samt periodiseringsavvik som skyldes forskuddsbetalte inntekter i form av renter og gebyrer.

Revisjon av regnskapet for 2006 for Husbanken

Riksrevisjonen er revisor for Husbanken

I henhold til lov om Riksrevisjonen av 7. mai 2004 er Riksrevisjonen revisor for Husbanken.

Ved avslutning av den årlige revisjonen utsteder Riksrevisjonen et avsluttende revisjonsbrev (beretning) som oppsummerer konklusjonene fra revisjonsarbeidet. Revisjonsbrevet blir først offentlig når Riksrevisjonen har rapportert om resultatene av revisjonen til Stortinget i oktober/november, jf Lov om Riksrevisjonen § 18.

Kontantstrøm

Beløp i hele 1000 kroner

	2006	2005
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Innbetalinger		
innbetalinger fra statskassen til tilskudd til andre	144	158
innbetalinger av avgifter, gebyrer og lisenser	18 692	21 214
innbetalinger av renter	3 710 743	3 772 511
innbetaling av avdrag	10 620 331	10 597 348
innbetaling av refusjoner	4 859	6 383
andre innbetalinger	9 053	9 928
Sum innbetalinger	14 363 822	14 407 542
Utbetalinger		
utbetalinger av lønn og sosiale kostnader	-165 868	-159 915
utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-147 135	-163 373
utbetalinger av rentestøtte	-23 331	-25 281
utbetalinger av tilskudd	-3 008 761	-3 126 635
utbetalinger av bostøtte	-2 213 895	-2 053 960
utbetalinger av nye lån	-10 828 364	-10 545 193
utbetalinger fra fremmede kapitler for andre statsetater	-3 694	-4 485
Sum utbetalinger	-16 391 048	-16 078 842
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter *	-2 027 226	-1 671 300
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4 272	900
utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 069	-17 075
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 797	-16 175
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-2 037 023	-1 687 475
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	193 840	165 784
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	-1 843 183	-1 521 691
* Avstemming	2006	2005
periodens resultat	-2 026 738	-1 662 367
driftsresultat SIFBO	290	375
tap/gevinst ved salg anleggsmidler	4 044	669
bokført verdi avhendede anleggsmidler	-116	-170
ordinære avskrivninger	-5 885	-4 525
nedskrivning av anleggsmidler	0	-2 632
netto avregninger	-15 380	-4 663
arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført på kap. 5700/5309	19 056	18 684
rentestøtte kap. 2412.72	-23 331	-25 281
avsetning utsatte inntekter (tilgang anleggsmidler)	14 069	17 075
endring i kundefordringer	108 099	-8 792
endring i andre tidsavgrensingsposter	-101 334	327
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 027 226	-1 671 300

Beløp i hele 1000 kroner

Note 1 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2006	2005
Renteinntekter	3 696 125	3 729 738
Sum finansinntekt	3 696 125	3 729 738

Finanskostnader		
Rentekostnad	3 713 982	3 751 664
Sum finanskostnader	3 713 982	3 751 664

Beregnet rentekostnad på investert kapital*: 1 347

Grunnlag beregning av rentekostnad på investert kapital:	pr.31.12.2006	pr.31.12.2005	Gjennomsnitt i perioden
Balanseført verdi immaterielle eiendeler	22 918	14 738	18 828
Balanseført verdi varige driftsmidler	22 554	22 666	22 610
Sum	45 472	37 404	41 438

Antall måneder på rapporteringstidspunktet: 12
 Gjennomsnittlig kapitalbinding i år 2006: 41 438
 Fastsatt rente for år 2006: 3,25%

Beregning av rentekostnader på den kapitalen som er investert i virksomheten vises her i henhold til «Utkast til veiledningsnotat om renter på kapital»

*Beregnet rentekostnad på investert kapital gis kun som noteopplysning. Den beregnede rentekostnaden regnskapsføres ikke.

Note 2 Spesifikasjon av driftsinntekter

Inntekt fra bevilgninger	2006	2005
Overført bevilgning fra foregående år	880	10 643
Årets bevilgning fra Fagdepartement	322 058	309 290
- brutto benyttet til investeringsformål / varige driftsmidler av årets bevilgning / driftstilskudd	-14 069	-1 7 075
+ utsatt inntekt fra forpliktelse knyttet til investeringer (avskrivninger)	5 885	4 525
- utbetaling av tilskudd til andre / HTU	-4 867	0
Sum inntekt fra bevilgninger	309 887	307 383

Gebyrer	2006	2005
Etableringsgebyr	1 341	1 720
Forvaltningsgebyr	13 289	14 525
Varslingsgebyr	3 876	4 829
Andre gebyr vedr. låneforvaltning	186	140
Sum gebyrer	18 692	21 214

Salgs- og leieinntekter	2006	2005
Husleie boliger	526	660
Leieinntekt tjenestebolig	32	40
Sum salgs- og leieinntekter	558	700

Andre driftsinntekter:	2006	2005
Morarenter ved for sent innbetalte terminer lån	3 352	4 106
Tilbakebetalte boligtilskudd bevilget før regnskapsåret	6 482	5 049
Andre tilfeldige inntekter	0	105
Gevinst ved salg av eiendom, anlegg, maskiner mv.*		
Salg av eiendom	4 043	669
Sum andre driftsinntekter	13 877	9 929

* Gevinst ved salg av boligeiendom fra gjenværende boligmasse som ble overtatt ved fusjon med Selskapet for Innvandrere- og Flyktningeboliger i 1997.

Overskudd fra boligutleie samt salgsgjevinst eller -tap avregnes til eget risikofond som forvaltes av Husbanken.

Det er den regnskapsmessige gevinst og ikke salgssum som spesifiseres under driftsinntekter.

Noter til regnskap

Note 3 Lønn og sosiale kostnader

	2006	2005
Lønninger	133 627	131 072
Feriepenger	14 979	14 434
Arbeidsgiveravgift	20 817	20 116
Pensjonskostnader*	14 571	11 876
Sykepenger og andre refusjoner	-4 859	-6 922
Andre ytelser	701	763
Sum lønnskostnader	179 836	171 339
Antall årsverk:	345	349

* Nærmere om pensjonskostnader

Virksomheter som betaler pensjonspremie selv:

Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret.

Premiesats for 2006 har vært 10,26 prosent. Premiesatsen for 2005 var 8,42 prosent

Det vises for øvrig til prinsippnote om pensjoner.

Note 4 Andre driftskostnader

	2006	2005
Administrasjonskostnader:		
Husleie	25 332	25 049
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	979	5 053
Andre kostnader til drift av leide lokaler	4 485	5 096
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	2 727	3 226
Mindre utstyrsanskaffelser	7 211	4 043
Leie av maskiner, inventar og lignende	6 708	8 539
Konsulenter og andre kjøp av tjenester fra eksterne	17 670	25 826
Reiser, diett og andre personalkostnader	22 870	24 124
Øvrige driftskostnader	22 930	22 717
Sum administrasjonsskostnader	110 912	123 673
Driftskostnader faste eiendommer:		
Felleskostnader andelsboliger	237	280
Vedlikehold boliger	353	41
Sum driftskostnader faste eiendommer	590	321

Note 4b Tap på utlån spesifisert pr region og formål

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Etabl.lån	Andre formål	2006 Totalt
Regionkontor:							
Øst	381	5	973	0	0	-653	706
Sør ¹⁾	389	0	176	3 063	17	-201	3 444
Vest	767	0	757	45	102	-212	1 459
Midt-Norge ²⁾	1 853	190	216	0	41	1 628	3 928
Bodø	3 551	0	787	229	0	-246	4 321
Hammerfest	2 625	115	802	0	0	-407	3 135
Sum	9 566	310	3 711	3 337	160	-91	16 993

1) Kommentar tap startlån: Gjelder et kjøps- og utbedringsprosjekt der tapet skyldes tvangssalg etter låntakers konkurs.

2) Kommentar tap andre formål: Gjelder kommunale utleieboliger; lån nedskrevet med 1,2 mill. Vurdering leieinntekter tilsier betjeningsevne av restgjeld 2 mill.

Note 5 Immaterielle eiendeler

	Rettigheter mv
Anskaffelseskost 31.12.2005	15 361
Tilgang i 2006	8 937
Avgang anskaffelseskost i 2006	0
Anskaffelseskost 31.12.2006	24 298
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2005	0
Nedskrivninger i 2006	0
Akk avskrivninger 31.12.2005	623
Ordinære avskrivninger i 2006	757
Akk. avskrivning avgang i 2006	0
Balanseført verdi 31.12.2006	22 918

Avskrivningsatser (levetider), virksomhetsspesifikt 8-12 år / lineært
Balanseførte immaterielle eiendeler omfatter innkjøpte eksterne systemer og programvare, herunder nye elektroniske saksbehandlingssystem og IT-verktøy som utvikles i prosjektsamarbeid med

eksterne konsulenter. Internt utviklingsarbeid med systemtilpasninger og lignende ansees å være usikker som fremtidig verdi utover 3 år, og aktiveres ikke i balansen.

Note 6 Varige driftsmidler

	Øvrige bygninger	Maskiner, transportmidler	Annet inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2005	3 326	13 145	22 145	38 616
Tilgang i 2006	0	2 083	3 049	5 132
Avgang anskaffelseskost i 2006	-117	0	-1 030	-1 147
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2006	3 209	15 228	24 164	42 601
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.2005	0	0	2 632	2 632
Nedskrivninger i 2006	0	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12.2005	0	7 792	5 526	13 318
Ordinære avskrivninger i 2006	0	3 145	1 983	5 128
Akk. avskrivninger avgang i 2006	0	0	-1 030	-1 030
Balanseført verdi 31.12.2006	3 209	4 291	15 053	22 553
Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	3-15 år lineært	3-15 år lineært	
Avhendelse varige driftsmidler:				
Vederlag ved avhendelse av anleggsmidler	4 160			
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	-117			
= Regnskapsmessig gevinst/tap	4 043	0	0	4 043

Note 7 Netto avregning bevilgningsfinansiert virksomhet bruttobudsjetterte virksomheter
Forskjeller som oppstår som følge av periodiseringsposter

(Relevant for alle bruttobudsjetterte virksomheter, men også for enkelte poster hos nettobudsjetterte)

	2006	2005	Endring
Omløpsmidler			
Periodeavgrensingsposter	5 844	6 489	-645
Delsum	A1	6 489	-645
Kortsiktig gjeld			
Avsatte /skyldige feriepenger	-14 252	-14 434	182
Andre lønnsrelaterte avsetninger	-4 575	-3 912	-663
Påløpte kostnader og periodeavgrensingsposter	-1 409	-3 552	2 143
Delsum	A2	-21 898	1 662
Netto periodiseringsposter	A	-14 392	1 017

Hovedposter som inngår i avregning med Statskassen / kontantbasert mellomværende:
Omløpsmidler

Beholdningskonto (evt. egne bankkonti, kassebeholdninger)	97 751	73 504	24 247
Avregning med Statskassen / kontantbasert mellomværende	B	97 751	24 247
Avregning med Statskassen	A+B	83 359	25 264

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld vil som hovedregel ha sin finansiering (motpost) knyttet til posten «avregning med statskassen», ref. gruppe «A» ovenfor. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld, som for de bruttobudsjetterte virksomheter allerede er inkludert i virksomhetsbalansen og i kontantmellomværende med staten, spesifiseres i hovedpostene som fremgår av gruppe «B» ovenfor. Dersom saldo i

kontantregnskapet (S-rapporten) avviker fra saldo i det periodiserte virksomhetsregnskapet, skal differansen presenteres i gruppe «A» ovenfor. Anleggsmidler vil som hovedregel følge forpliktelsesmodellen, dvs. ha finansiering (motpost) klassifisert som avsetning for langsiktige forpliktelser knyttet til anleggsmidler.

Avstemming av periodens resultat mot endring i mellomværende med statskassen:

	Konsernkonto utbetaling:	-16 321 282
	Konsernkonto innbetaling	14 303 745
1)	Netto inn/utbetaling tilskuddsforvaltning mv.	1 724 678
	Netto trekk konsernkonto	-292 859
	Inntektsført fra bevilgning	309 887
	Arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført på kap 5700/5309	19 056
2) og 3)	Andre avstemmingsposter / Resultat for regnskapsåret	-12 660
	Forskjell mellom inntektsføring og netto trekk på konsernkonto	23 424
3)	Resultat av ordinære aktiviteter før avregning mot statskassen	1 840
	*Sum endring i avregning med statskassen	25 264
	*Lik summen av A+B i endringskolonnen	

Kommentarer

- 1) Omfatter lån- og tilskuddsforvaltning, samt netto av fremmede budsjettkapitler
- 2) Resultat omfatter driftsoverskudd boligforvaltning og tap på utlån som disponeres til/fra Husbankens risikofond.
- 3) Sum til avregning med statskassen (-12 660-1 840 =) -14 500

Note 8 Tilbakeføring av gjenværende utsatte inntekter ved salg eller nedskrivning av anleggsmidler

Tilbakeføring av gjenværende utsatte inntekter ved salg/nedskrivning av eiendom, anlegg, maskiner mv.*

	2006	2005
Salg / nedskrivning av maskiner, utstyr mv	0	2 632
Tilbakeføring utsatte inntekter ved salg eller nedskrivning av eiendom, anlegg og maskiner mv.	0	2 632

* Nedskrivningen omfatter diverse møbler, inventar og teknisk utstyr som ble utrangert ved flytting fra tidligere lokaler.

Note 11 Obligasjoner og andre fordringer

Banken tilbyr alternative rentevilkår i det låntaker kan velge mellom flytende eller fast rente. For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 3, 5 eller 10 års bindingstid. Fra 2007 er reglene for fastrenteavtale endret, slik at kunden kan velge overgang til flytende rente mot oppgjør av over-/underkurs.

11a) Utviklingen i rentevilkår

Utlånsrente i % p.a. etterskuddsvis:
1.kvartal *)
2.kvartal
3.kvartal
4.kvartal **)

*) Fra mars 2006 tilbys både 3 og 5 års bindingstid for fastrenteavtale

***) Fra oktober 2006 tilbys også 10 års fastrenteavtale

Note 9 Tilskuddsforvaltning

Spesifikasjon av utbetalte tilskuddsordninger

etter formål:	2006	2005
Bostøtte	2 213 895	2 053 960
Boligkvalitet	41 731	45 844
Boligtilskudd til etablering, utbedring og utleie	592 013	605 948
Utvikling bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk	46 134	32 667
Oppstartstilskudd omsorgsboliger og sykehjem	773 387	1 196 843
Kompensasjon renter/avdrag lån omsorgsbol/sykehjem	1 142 104	976 847
Rentekompensasjon lån til skoleanlegg og kirkebygg	327 021	207 227
Bygging av studentboliger	85 066	58 660
Andre tiltak innen boligsektoren	975	4 016
Sum tilskuddsforvaltning	5 222 326	5 182 012

Note 10 Innskutt virksomhetskapital og fond

(jf. Lov om Den Norske Stats Husbank)

	2006	2005
Grunnfond (fast kapital)	20 000	20 000
Risikofondet kapital pr. 01.01.	88 797	100 640
Årets resultat* av drift/tap på utlån	-12 660	-11 843
Risikofondet kapital pr 31.12.	76 137	88 797
Sum fond i beholdning	96 137	108 797
* Spesifikasjon av årets resultat:	2006	2005
Tap på utlån	-16 993	-12 887
Overskudd husleier boliger	289	375
Nto gevinst ved salg boliger	4 044	669
Årets resultat	-12 660	-11 843

2006		2005	
Flytende	Fast	Flytende	Fast
2,6	3,8 - 4,1	2,4	3,7 - 4,0
2,8	3,6 - 4,1	2,3	3,6 - 3,9
2,9	4,0 - 4,5	2,3	3,6 - 3,8
3,3	4,3 - 4,8	2,3	3,5 - 3,6

Grunnlaget for den flytende rente er gjennomsnitt for statskassveksler i kvartalsvise observasjonsperioder, slik at renten for 1.kvartal bestemmes av utviklingen i 3.kvartal året før, osv.

Rentetilbudet for fastrente endres månedlig. Etter utløpet av hver måned bestemmes hvilken fastrente som tilbys med virkning to måneder etter observasjonsmåneden.

11b) Fordeling av utlån etter rentenivå:

		2006		2005	
		Antall	Beløp	Antall	Beløp
0%-6,8%	Særvilkår/spesialvilkår	5 111	2 825 472	5 727	3 091 891
3,3 %	Flytende rente *)	35 609	36 698 076	38 483	34 051 234
3,5-7,3%	Fast rente	42 253	54 911 151	47 762	57 176 879
Sum antall/restgjeld		82 973	94 434 699	91 972	94 320 004

*) Rentesats i 2005 var 2,3 %

11c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfatter tapsførte utlån etter realisering av pant, hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt. Fordringene inngår i brutto utlånsportefølje og beholdes for oppfølging og mulig inndrivelse. I balansetallet for utlånene er disse restkrav fratrukket med 202 109 944 kroner. Regnskapet viser således bankens nettotall for utlån.

Note 12 Kundefordringer

	2006	2005
Kundefordringer til pålydende	33 333	39 929
Avsatt til latent tap (-)	0	0
Sum kundefordringer	33 333	39 929

Note 13 Andre kortsiktige fordringer

Fordringer	2006	2005
Forskuddsbetalt lønn	9	54
Reiseforskudd	9	35
Personallån	262	316
Andre fordringer på ansatte	21	0
Forskuddbetalte kostnader	5 717	5 950
Andre fordringer	2 509	1 382
Sum	8 527	7 737

Note 14 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter

Opptjente, ikke fakturerte inntekter	2006	2005
Ikke forfalte renter av utlån	843 559	798 286
Periodiserte avregninger utlegg mv.	5 476	5 706
Refusjonskrav, fødsels- og sykepenger	127	539
Sum fordring	849 162	804 531

Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter

	2006	2005
Forskuddsbetalte renter fra kunder	236 508	402 974
Betalte ikke avregnede terminer fra kunder	358 703	257 678
Sum gjeld	595 211	660 652

Note 15 Bankinnskudd, kontanter og lignende

	2006	2005
Øvrige bankkonti DnB NOR	205 590	193 840
Håndkasser og andre kontantbeholdninger	4	41
Sum bankinnskudd og kontanter	205 594	193 881

Note 16 Øvrig langsiktig gjeld

Innlån fra staten	2006	2005
Samlet innlån pr.01.01.	94 207 573	94 259 729
+ Opptak nye lån i året	10 802 477	10 545 192
- Nedbetaling avdrag	-10 594 444	-10 597 348
Sum	94 415 606	94 207 573

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomireglementet og tilhørende funksjonelle krav.

Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder. Den flytende og faste rentesatsen varierer i takt med markedsrente, 3-måneders statskassveksler og 5-års statsobligasjonslån med et tillegg av en margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde en inntekt på 477mill. til staten i 2006.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Gjeld	2006	2005
Påløpne ikke forfalte renter på innlån	310 160	301 447
Påløpet ikke forfalt pensjonsinnskudd	2 657	2 341
Påløpte kostnader	3 327	5 669
Annen kortsiktig gjeld	5 522	2 725
Sum	321 666	312 182

Nærmere vurdering av regnskapstall -

Driften av Husbanken finansieres gjennom bevilgninger på statsbudsjettet. Staten har både en utgifts- og inntektsside på lånevirkksomheten. Husbankens virksomhet gir omfattende velferdsgevinster.

Driften av lånevirkksomheten – statens rentemargin

Låneforvaltningen i Husbanken ble evaluert av Magenda i 2004 som konkluderte med at driften var svært effektiv og konkurransedyktig med tilsvarende sammenlignbar virksomhet. Mens lånevirkksomheten tidligere var den dominerende arbeidsoppgaven, viser årsmeldingen at driften er dreiet mot kompetanseoppbygging og kompetansespredning samt veiledning av samarbeidspartnere og kunder. Dermed legges det færre administrative ressurser i lånevirkksomheten. Bla. som en følge av dette er all låneforvaltning sentralisert i Drammen og foregår elektronisk, og det jobbes kontinuerlig med ytterligere effektivisering av lånevirkksomheten i første rekke når det gjelder elektronisk innhenting av data fra andre offentlige registre.

Husbanken driver ikke ren bankvirksomhet med egne innlån. Innlånsystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kotoførende bank er opprettet i samsvar med statens økonomireglement og tilhørende funksjonelle krav.

Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder. Lånene er dermed ikke subsidierte (se resultatregnskapet og note 1). At det fortsatt er en mindre forskjell mellom rentekostnader og -inntekter på 23,3 mill kroner skyldes gitte lån på særvilkår som ikke er nedbetalt. (Lån med særvilkår ble gitt fram til 1996 og har 1 prosentpoeng lavere rente enn til de til enhver tid gjeldende renter i Husbanken.)

Utlånsrentene er markedsbestemte. Den flytende rentesatsen fastsettes i samsvar med markedsrenten for 3-måneders statskasseveksler. Fastrentene fastsettes på bakgrunn av markedsrenten for statsobligasjonslån med tilsvarende gjennomsnittlige løpetid som fastrentetiden, hhv 3, 5 og 10 år.

Utlånsrenten gis i tillegg en margin på 0,5 prosentpoeng. Dette vil si at staten har en renteinntekt på Husbankens lånevirkksomhet på 0,5 prosent av gjennomsnittlig utestående låneportefølje i 2006 som utgjorde en inntekt på 477 mill kroner til staten. (Se note 16 i regnskapet). Inntekten overstiger de samlede administrasjonskostnadene som er på 291 mill kroner og nettotapet ved lånevirkksomheten på 17 mill kroner.



Staten har også gebyrinntekter ved låneforvaltningen på 18,7 mill kroner i 2006, en mindre nedgang fra året før som en følge av at antall lån er redusert. Gebyrinntektene skal i prinsippet dekke de administrative kostnadene ved etablering av lån og forvaltning av lånene deretter.

Velferdsgevinster av Husbankens virksomhet

Det boligsosiale arbeidet gjennom lån, tilskudd og veiledning er prioritert og gir resultater ved at vanskeligstilte kan etablere seg i egen bolig. Dette gir positive gevinster både for den enkelte og samfunnet. Men også den tradisjonelle långivningen gir resultater. Tidligere undersøkelser viste at Husbanken ga flere lån i distriktene enn i sentrale områder, ga flere lån til folk med lav inntekt enn de private bankene og at det ble gitt relativt flere lån til husholdninger som var under 30 år. Flere av disse husstandene ville hatt problemer med å etablere seg i egen bolig uten husbankfinansiering.

Husbankens lånevirkksomhet er nå ytterligere spisset mot vanskeligstilte og prosjekter med gode miljøløsninger og univerell utforming. Lånene skal supplere markedet og realisere politiske mål om miljø og tilgjengelighet og gi samfunnsøkonomiske gevinster utover det markedsløsningene gir. F. eks. skal Husbanken gi lån til boliger i distriktene der private banker ikke ønsker å gi lån og bidra til å få inn kvaliteter i boligprosjekter som markedet ikke ivaretar, for å skape velferdsgevinster både på kort og lang sikt.

kostnader, inntekter og velferdsgevinster

Husbanken er engasjert i Stiklestadkvartalet på Grønland i Oslo som omfatter et prosjekt på vel 800 leiligheter og en god del næringslokaler. 30 prosent av leilighetene har utvidet besøksstandard, dvs. rullestoltilpasset uteplass i tillegg til adkomst og bad. Vannbåren varme inngår som et viktig miljøtiltak. Foto: Thomas Bjørnflaten



Velferdsgevinstene innenfor Husbankens kjerneområder kan kort oppsummeres slik:

- **Startlån, bostøtte og boligtilskudd etablerer vanskeligstilte i egen bolig.** I kombinasjon med lån gir bostøtte og tilskudd mulighet for de mest vanskeligstilte å komme inn i egen bolig. Boligen dekker et grunnleggende behov hos alle og er en avgjørende del av den norske velferdsmodellen. Husstanden settes bedre i stand til å greie seg selv på lengre sikt. Bl.a er det slik at stabil bosituasjon bidrar positivt til en stabil arbeidssituasjon som reduserer behovet for arbeidsledighetstrygd, sosialutgifter i kommunene og annen offentlig støtte.

Husbanken har gode erfaringer med å kombinere flere virkemidler for at de mest vanskeligstilte også skal bli ivaretatt. Men det viser seg også at for mange er bostøtteordningen alene tilstrekkelig for at husstanden kan skaffe seg og bli boende i egen bolig. Det er tidligere påvist at bostøtten reduserer de kommunale sosialutgiftene. Det er også vist at bostøtten driftes på en effektiv måte og at de økonomiske bevilgningene til bostøtte, er relativt lave i forhold til bostøtten i Norden for øvrig.

- **Universell utforming er et eget satsingsområde som Husbanken prioriterer høyt.** Mer enn halvparten av boligene Husbanken finansierte i 2006 hadde universell utforming. En forskningsrapport fra NIBR og Byggforsk i 2006 viser at ekstrakostnadene ved

å bygge med universell utforming er beskjedne når det planlegges med dette fra start av, unntatt i lavblokker med heis. Mens ved inngrep i eksisterende boligmasse, vil kostnadene være betydelige. Gevinstene går på økt velferd for den enkelte og gevinster ved at folk kan bli boende lengre i boligen ved alder og sykdom med mindre bruk av institusjon eller sykehjem.

- **”Lavenergiboliger er hus både for miljøet og lommeboka”** pleier Husbanken å si. Rundt 45 prosent av husbankfinansierte boliger i 2006 har redusert energibehov. I nye boliger settes mål om 40 prosent energisparing, mens lavenergiboliger kan redusere energibehovet med opp mot 80 prosent. Lavenergiboliger har beskjedne investeringskostnader ved nybygging, men sparer betydelig utgifter for husholdningene og har betydelige samfunnsøkonomiske effekter på totalt energiforbruk og miljø.
- **Satsing på forskning og utvikling og samarbeid gir resultater.** Husbanken har dreid virksomheten mot å være et kompetansesenter. Det er derfor nødvendig både å drive kompetanseoppbygging og forsknings- og utviklingsvirksomhet. Slik virksomhet gir ofte ikke resultater umiddelbart, men kan gi betydelige gevinster på sikt. Dette gjelder både utviklingsprosjekter rettet mot spesielle målgrupper og prosjekter som går på å videreutvikle og forbedre virkemiddelapparatet.

F. eks. er Husbankens arbeid med bostedsløshet gjennom strategien ”På vei til egen bolig” koordinert av Husbanken, men arbeidet er tverrfaglig på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. Husbankens kompetansemidler til utviklingsarbeid var helt vesentlig for å få arbeidet i gang. Det er imidlertid innføring av samarbeid på tvers av forvaltningsnivåer som er hovedvirkemidlet i strategien.

Husbanken er katalysator for samarbeidsordninger også på områder hvor Husbanken ikke har sitt hovedansvarsområde. Samarbeid på alle nivåer mellom helse- og sosialsektor, boligsektor, namsmyndigheter, kriminalomsorg, helseforetak m.fl. gir resultater.

Flere av samarbeidsprosjektene på utviklingssiden bidrar til boligpolitisk måloppnåelse. I bostedsløshetsprosjektet dreier det seg om hovedmålet om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Det er all grunn til å hevde at stabile boligforhold for svært vanskeligstilte gir økt livskvalitet, men også færre innleggelse, færre dommer og mindre sosialutgifter. For arbeidet med bostedsløshetsstrategien har vi også registrert en reduksjon av antall utkastelser med 29 prosent fra 2004 til 2006. Varighet på opphold i midlertidige boliger er på vei ned. Andre velferdsgevinster er ikke på samme måte målbare, men erfaring tyder på at det fins klare sammenhenger mellom stabilisering i bolig og forbedret livskvalitet som bl.a. fører til færre livsstilssykdommer og mindre uønsket adferd.

Hovedtall

	2006		2005		2004	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Utlån, tilsagn/godkjenninger						
Totalt	12 466		13 245		13 998	
Lån til nye boliger mv.						
Nye boliger	7 072	6 665 boliger	7 033	8 138 boliger	8 769	9 450 boliger
Lån til omsorgsboliger m.m.	61	48 boenheter	254	300 boenheter	81	63 boenheter
Lån til barnehager	1 555	7 852 plasser	1 366	8 156 plasser	657	4 646 plasser
Utbedringslån og startlån						
Utbedringslån	433	1 881 boliger	1 094	5 877 boliger	1 060	6 821 boliger
Startlån	3 345	6 530 husstander	3 498	7 459 husstander	3 431	6 957 husstander
Låneramme	13 500		13 500		14 500	

	2006		2005		2004	
	Grunnlån		Grunnlån		Oppføringslån	
Gjennomsnittlig lån pr bolig (kr)	1 367 900		1 358 300		987 800	
Gjennomsnittlig bruksareal (BRA)	80		84		76	
Gjennomsn. kostn. pr kvm (kr)	22 000		20 900		18 100	
Kostnader i gj.snitt pr bolig (kr)						
Tomtepris/Tomtekostnader	173 000		143 200		214 300	
Byggekostnader	1 470 600		1 508 100		1 165 000	
Prosjektkostnader/Anleggskostnader1)	1 757 700		1 755 200		1 379 300	
Husbanklån i pst av kostnadene	77,8		77,4		71,6	
Miljøkvaliter og universell utforming 2)						
Energisparing, antall boliger	3 484		569		-	
Universell utforming, antall boliger	4 677		1488		-	

1) Med innføring av grunnlånet er kostnadsstatistikken til Husbanken endret i tråd med Norsk standard (NS 3453).

2) 1 boliger godkjent for grunnlån til oppføring og utbedring.

	2006		2005		2004	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Tilskudd, bevilget fra Husbanken						
Totalt	4 428		3 859		4 048	
Bostøtte	2 213,9	121 600 husstander	2 055,0	120 300 husstander	2 036	123 000 husstander
Boligtilskudd - etablering og utleie	492,6	2 331 boliger	454,0	3 142 boliger	578	2 530 boliger
Boligtilskudd - tilpassing	81,0	3 014 husstander	85,0	3 389 husstander	86	3 551 husstander
Kompensasjonstilskudd-omsorgsboliger m.m.	1 142,1	35 271 boenheter	976,8	33 002 boenheter	949	29 411 boenheter
Skoleanlegg - rentekompensasjon	323,9	95 prosjekter	206,9	118 prosjekter	182	282 prosjekter
Kirkebygg - rentekompensasjon	3,1	204 prosjekter	0,3	134 prosjekter	-	-
Kompetansetilskudd	82,7	391 prosjekter	56,7	256 prosjekter	31	143 prosjekter
Tilskudd til studentboliger	88,4	377 boliger	24,3	98 boliger	186	684 boliger

	2006	2005	2004
Utbetalinger, mill kr			
Lån	10 802	10 545	9 480
Bostøtte	2 214	2 055	2 036
Boligtilskudd	592	606	613
Tilskudd til boligkvalitet	42	47	49
Oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger m.m.	773	1 197	1 553
Kompensasjonstilskudd-omsorgsboliger m.m.	1 142	977	949
Rentekompensasjon -skoleanlegg og kirkebygg	327	207	182
Kompetansetilskudd	46	33	29
Tilskudd til studentboliger	85	59	190

	2006	2005	2004
Forvaltning			
Gjennomsnittrente pr 31.12			
Innlån, prosent	3,90	3,97	4,38
Utlån, prosent	3,89	3,95	4,35
Renteinntekter, rentekostnader m.m., mill kr			
Renteinntekter	3 696	3 726	4 243
Renteutgifter	3 719	3 752	4 272
Rentestøtte	23	25	29
Låneportefølje			
Mottatte avdrag	10 594	10 597	15 925
Samlet innlån	94 416	94 208	94 260
Utestående lån	94 435	94 320	94 303
Utlånsvekst	115	17	-6 768
Utbetalingsforpliktelser	15 652	17 320	17 084

	2006	2005	2004
Mislighold			
Tap (netto), mill kr	17	13	29
Tap i prosent av utestående lån	0,018	0,014	0,031
Misligholdte lån, antall	1 228	1 561	2 013
Misligholdt lån, mill kr	791	965	1 188
Misligholdt lån i prosent av samlet utlån	0,84	1,02	1,26
Begjæringer om tvangssalg, antall	467	558	740
Gjennomførte tvangssalg, antall	93	111	143
Overtatte eiendommer i forvaltning, pr 31.12, antall	7	9	10

	2006	2005	2004
Administrasjon			
Gebyrinntekter, mill kr	19	21	25
Administrasjonsutgifter, mill kr	291	295	277
Administrasjonsutgifter i prosent av utestående lån	0,31	0,31	0,29
Gjennomsnittlig antall årsverk	345	349	347
Driftskostnader pr årsverk (kr)	843 500	845 300	798 300



Husbanken Hovedkontor

Grønland 1
Postboks 824 Bedriftssenter
3007 Drammen
Tlf. 815 33 370

Region øst Oslo

Støperigata 1
Postboks 1243 Vika
0110 Oslo
Tlf. 815 33 370

Region sør Arendal

Skytebanen 14
Serviceboks 626
4809 ARENDAL
Tlf. 815 33 370

Region vest Bergen

Østre Muralmenning 7
Postboks 7650
5020 BERGEN
Tlf. 815 33 370

Region Midt-Norge Trondheim

Peter Egges plass 2
Husbanken Region Midt-Norge
7005 TRONDHEIM
Tlf. 815 33 370

Regionkontor Bodø

Torvgt. 2
Postboks 384
8001 BODØ
Tlf. 815 33 370

Regionkontor Hammerfest

Strandgt. 49
Postboks 480
9615 HAMMERFEST
Tlf. 815 33 370

