



Husbanken



Årsmelding

2007

Innhold

Dette er Husbanken

Innledning	3
Administrerende direktør Geir Barvik	4
Husbanken er regionalisert	6
Organisering	7
Mål og strategi	8
Virkemidler	9
Husbanken 1946-2007	12
Høydepunkter 2007	13

Temaartikler, eksempler på boligpolitisk arbeid

Løslatt og bosatt	14
Sjølvbyggjarprosjekt byggjer hus og folk	16
Eigen heim gjennom "Springbrettbustader"	17
Universell utforming engasjerer folk flest	18
Kvalitetsboliger trenger ikke å være dyre	20
Internasjonalt arbeid på Nordkalotten	22
Stedsutvikling i Groruddalen	23

Hovedmål

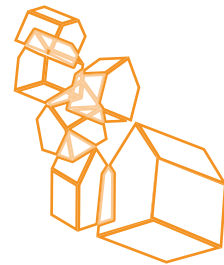
Mål 1: Et godt fungerende boligmarked	24
Mål 2: Boliger for vanskeligstilte	27
Mål 3: Bærekraftig kvalitet	32
Mål 4: Flere universelt utformede boliger	34
Andre politikkområder	37
Mål 5: Effektiv og brukerorientert forvaltning	38
Husbanken som kompetansesenter	39
Organisasjon og personal	42

Årsberetning

Hovedstyrets beretning	44
Regnskap	52
Regnskapsprinsipper	54
Revisjon	55
Kontantstrøm	56
Noter	57
Vurdering av regnskapstall	64
Hovedtall	66

Asker sentrum fikk Bymiljøprisen i 2007





Innledning

Husbanken har siden opprettelsen i 1946 hatt en sentral rolle i norsk boligpolitikk. De senere årene har virksomheten i økende grad blitt konsentrert om å bistå kommunene i deres arbeid med å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Med verdiene åpenhet, mangfold og samspill som rettesnor, er visjonen for Husbankens arbeid at alle skal kunne bo godt og trygt. Gjennom bruk av lån, tilskudd og utvikling og formidling av kunnskap og kompetanse skal Husbanken bidra til

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

Årsmeldingen viser tydelig dreiningen i fokus mot det boligsosiale arbeidet. Men år 2007 peker seg ut med at det var 25. gang Statens Byggeskikkpris ble delt ut. Flere av bildene i årsmeldingen er tatt fra prisvinnere og fra hedrede prosjekter.

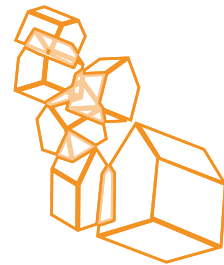


Administrerende direktør Geir Barvik:

Husbanken skal gjøre kommune



Geir Barvik fastslår at bosetting av de mest vanskeligstilte er Husbankens jobb nummer en. Foto: Arash Nejad.



ne gode

I 2007 ga Husbanken for første gang flere startlån til kjøp av bolig for vanskeligstilte i boligmarkedet enn grunnlån til oppføring av nye boliger. Dette illustrerer at Husbanken har endret seg. Vi er ikke lenger den boligbanken folk flest kjenner fra tiårene etter krigen. Vår rolle innen den generelle boligfinansieringen er gradvis effektivisert og målrettet mot å fremme universell utforming og miljøvennlig boligbygging. I dag er Husbanken en velferdsetat, og vår viktigste oppgave er å hjelpe de som sliter aller mest i boligmarkedet.

Kommunene er Husbankens viktigste samarbeidspartner i arbeidet for å sikre at alle skal bo trygt og godt. Etter rollefordelingen i boligpolitikken er det kommunene som har ansvaret for å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbankens oppgave er å legge til rette for at kommunene ivaretar ansvaret for vanskeligstilte boligsøkere på en best mulig måte. Veien til gode resultater for Husbanken går gjennom å gjøre kommunene gode i det boligsosiale arbeidet.

Husbanken på rett vei

I den første fasen hvor Husbanken har fått en mer aktiv pådriverrolle overfor kommunene på det boligsosiale området, har vi i tråd med politiske føringer rettet hovedtyngden av innsatsen mot de aller mest vanskeligstilte og de største kommunene, som har de største utfordrin-

gene. Siden 2001 har Husbanken hatt en viktig rolle som koordinator og pådriver i arbeidet mot bostedsløshet i Norge. Først gjennom *Prosjekt bostedsløse*, som omfattet de sju største byene i landet, deretter gjennom *På vei til egen bolig*, regjeringens strategi mot bostedsløshet, som gjaldt hele landet. Arbeidsoppgavene knyttet til disse to prosjektene har vært en viktig drivkraft i prosessen med å utvikle Husbanken fra boligbank til velferdsetat.

FAFO og NOVA gjennomførte i 2007 en evaluering av *Prosjekt bostedsløse* to år etter. Forskerne konstaterte at prosjektet har hatt en helt sentral betydning for å sette boligbehov blant rusmisbrukere på dagsorden og skapt større aksept for rusmisbrukernes rett til et sted å bo. Evalueringen viser videre at de som har fått hjelp i prosjektet gjennomgående har fått en mer stabil bo- og livssituasjon, og at de selv er godt fornøyde med hjelpen de har fått. For Husbankens del er det tilfredsstillende å konstatere at FAFO understreker at Husbanken har opparbeidet seg legitimitet og kompetanse som blir verdsatt av kommunene i prosjektet, som er blant de Husbanken har satset mest på.

Fortsatt store utfordringer

Selv om arbeidet mot bostedsløshet viser mange positive resultater, er det fortsatt store boligsosiale utfordringer. Fra de bostedsløse via tradisjonelt vanskeligstilte grupper til grupper

som ikke er blant de mest vanskeligstilte, men likevel har problemer med å etablere seg i egen bolig på grunn av det høye prisnivået i store deler av landet. Med nye tider følger nye utfordringer, og Husbanken må vurdere om kompetansen og virkemidlene vi har per i dag er gode nok. På virkemiddelsiden mener Husbanken at en styrking av bostøtteordningen er tiltaket som vil gi størst velferdsmessig gevinst. Økt bostøtte vil også bidra til økt bruk av startlån og tilskudd til utleieboliger og boligetablering for enkeltpersoner. Husbanken har derfor tatt til orde for at bostøtteordningen bør utvides til å omfatte alle med svært lave inntekter, samt at de generelle bostøttesatsene bør økes.

Samspill med kommunene

Behovene og de mulige løsningene er mangfoldige, og varierer fra kommune til kommune. Målet for Husbanken er å få til en god dialog og et fruktbart samspill med den enkelte kommune. I mange kommuner er det en stor utfordring å få til en helhetlig boligpolitikk. Dette gjelder både samarbeid på tvers av sektorer og mot ulike statlige organer, og i bruken av de ulike økonomiske virkemidlene. Å bidra til å gjøre kommunene gode til å tenke helhet og benytte de ulike virkemidlene i sammenheng, slik at de blir gode til å utvikle skreddersydde løsninger tilpasset den enkeltes situasjon, er Husbankens viktigste oppgave i årene framover.

Husbanken er regionalisert

Husbankens seks regionkontor utøver det boligpolitiske arbeidet og finner lokale løsninger som skaper høyest mulige velferdsgevinster. Fra 2006 ble Husbankens regioner i hovedsak tilpasset regioninndelingen til annen offentlig virksomhet ved at regionene ble inndelt i Region Sør (kontorsted Arendal og Drammen), Øst (kontorsted Oslo), Vest (Kontorsted Bergen), Midt Norge (kontorsted Trondheim). Kontorene Hammerfest og Bodø består i sin nåværende form. Hovedkontoret ligger i Drammen (fra 1. september 2005) og er samlokalisert med Forvaltnings- og Strategikontoret.

Regionkontorene

Regionkontorene har kundekontakt i sin region og har frihet til å tilpasse virkemiddelbruken til lokale behov. Regionkontorene er selvstendige enheter som ledes av en regiondirektør.

Forvaltningskontoret

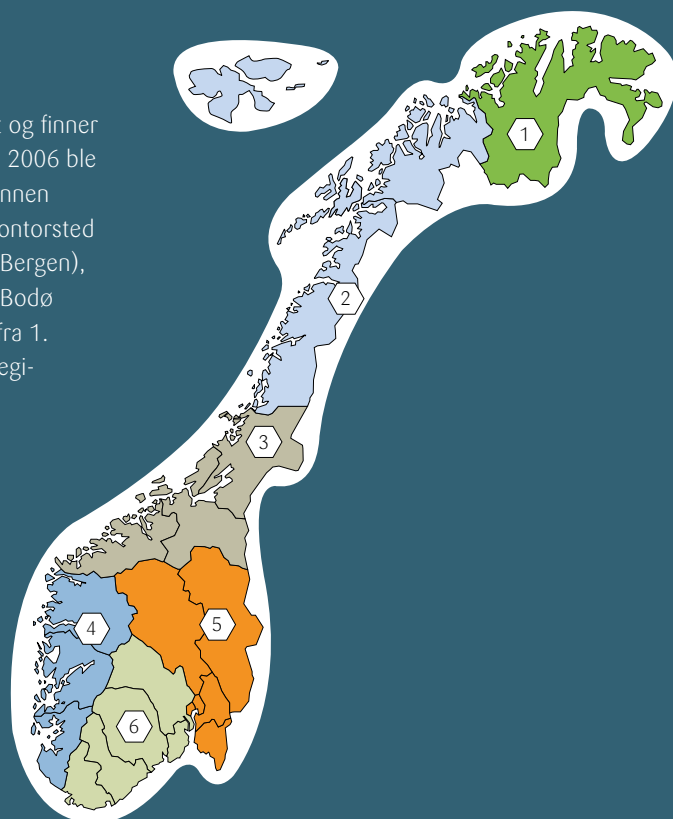
Forvaltningskontoret har sine hovedoppgaver innenfor drift og utvikling av Husbankens it-systemer, den bankfaglige saksbehandlingen av lån og oppfølgingen av kunder med betalingsproblemer.

Strategikontoret

Strategikontoret har ansvar for policy- og strategiutvikling, rapportering og koordinering av konsernoppdrag. Strategikontoret har også ansvaret for administrative støttefunksjoner.

Hovedkontoret

Hovedkontoret fungerer som stab/sekretariat for administrerende direktør og Husbankens hovedstyre, og har oppgaver innenfor områdene HR, kommunikasjon, intern kontroll/revisjon, kultur- og miljøarbeid og internasjonale saker.



- 1 **Hammerfest**
Nord-Troms og Finmark
- 2 **Bodø**
Nordland, Sør-Troms og Svalbard
- 3 **Region Midt-Norge i Trondheim**
Møre og Romsdal, Sør- og Nord-Trøndelag
- 4 **Region vest i Bergen**
Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane
- 5 **Region øst i Oslo**
Oslo, Akershus, Hedmark, Oppland og Østfold
- 6 **Region sør i Arendal og Drammen**
Buskerud, Vestfold, Telemark og Agderfylkene

Styresammensetningen i Husbanken:

Hovedstyret

Styreleder: Kristian Wibe
Nestleder: Barbro Lill Hætta-Jacobsen
Medlemmer: Liv Røssland, Heming Olausen og Ingjerd Schou.

Varamedlemmer: Else Margrete Lian, Elisabeth Nilsen, Line Gare Paulsen, Kristian Dahlberg Hauge og Øyvind Hilmarsen

Regionstyret Hammerfest

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

Regionstyret Bodø

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

Regionstyret Midt-Norge

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

Regionstyret vest

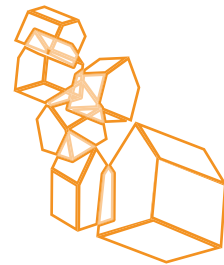
Leder: Sigrid Brattebø Håndegard
Medlemmer: Karl W. Sandvig, Guri Fonsdal
Varamedlemmer: Jostein Zazzera, Geir Pollestad, Lillian Blom

Regionstyret øst

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

Regionstyret sør

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

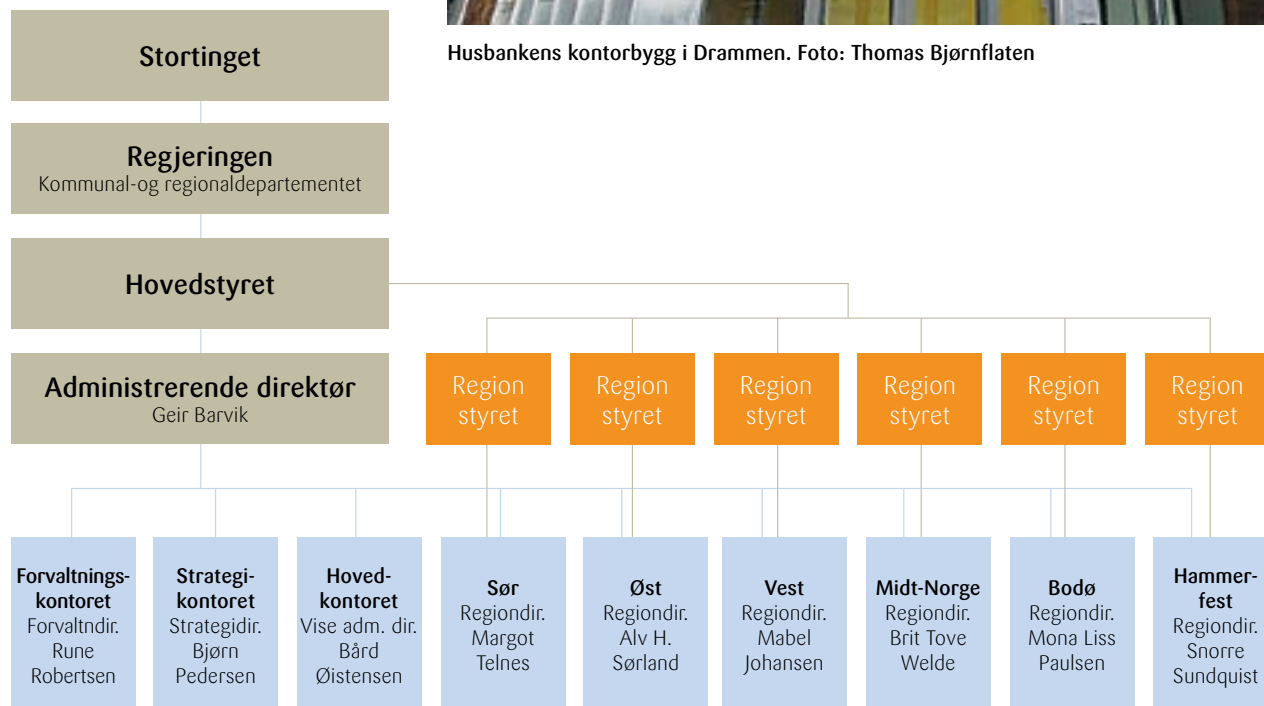


Organisering

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 plandokumenter 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. Husbanken har egen klagenemnd som behandler henvendelser fra Husbankens kunder på vedtak om lån og tilskudd.



Husbankens kontorbygg i Drammen. Foto: Thomas Bjørnflaten



Mål og strategi



Regjeringens visjon for boligpolitikken er at:
Alle skal kunne bo godt og trygt

Gode lekeplasser bidrar til godt bomiljø. Foto: Scanpix

Helt siden oppstarten i 1946 har de skiftende regjeringer benyttet Husbanken som det viktigste verktøy for gjennomføringen av boligpolitikken. En god bolig er en betingelse for et meningsfylt liv på linje med andre grunnleggende velferdsgoder innenfor helse-, sosial og utdanningssektoren. Boligpolitikken blir dermed en viktig del av den samlede velferdspolitikken.

Målene i boligpolitikken vedtas årlig av Stortinget i statsbudsjettet og justeres etter de hovedutfordringer som gjelder til enhver tid. Følgende fire hovedmål skal Husbanken 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.
- 1 Bosetting av bostedsløse og vanskeligstilte i boligmarkedet
- 2 Universell utforming og miljø/energi
- 3 Stedsutvikling og byggeskikk.

Det er i tillegg utarbeidet fagstrategier som definerer arbeidsmål og virkemiddelbruk innenfor de forskjellige arbeidsområdene.

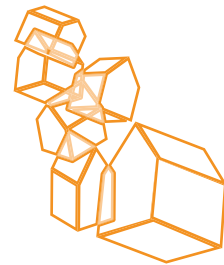
Regjeringen har i tillegg gitt følgende mål for den interne driften i Husbanken:

- 5 Effektiv og brukerorientert forvaltning.

Husbankens ansvar er å jobbe slik at den boligpolitiske måloppnåelsen blir høyest mulig. Husbanken har derfor utformet en strategiplan som skal medvirke til at det arbeides målrettet og effektivt. Planen gir også en overordnet prioritering av arbeidsoppgaver, som var følgende i 2007:

For å bidra til at målene i boligpolitikken kan nås så godt som mulig og at 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.



Virkemidler

Det boligsosiale arbeidet gir høyest velferdsgevinster. Husbanken har derfor satt hovedfokus på dette arbeidsområdet.

Husbanken gjennomfører regjeringens boligpolitikk

Virkemiddelbruken er sterkt endret fra starten og fram til i dag. Tidligere dominerte oppføringslånet til boligforsyning som spredde subsidiene til alle som trengte bolig. Nå er selektive tilskudd for å møte boligsosiale problemstillinger blitt dominerende. Men også informasjon og kunnskapsformidling rettet mot enkeltpersoner, kommuner, andre offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner mv. er blitt en måte å jobbe på som skaper resultater gjennom andre. I løpet av 2007 har Husbankens regionkontor arrangert

mer 1 000 møter, seminarer, nettverkssamlinger, fagdager eller andre aktiviteter med mer enn 25 000 deltakere. Dette skaper økt kompetanse innenfor bolig- og bygningssektoren og gir grunnlag for at nye prosjekter skal bli bærekraftige både når det gjelder boligsosiale tiltak, nybygg og rehabiliteringsprosjekter.

På bakgrunn av regjeringens mål i boligpolitikken, har Husbanken i sin strategi definert at å bidra til at vanskeligstilte kan bo godt og trygt er jobb nummer en. Bostøtte er det mest effektive virkemidlet. Husbanken er også tilfreds med regjeringens økte

satsing på kompetansetilskuddet, som gir godt grunnlag for ny kunnskap og kompetanse.

På lånesiden viser utviklingen dreiningen i prioritering fra grunnlån til startlån. Startlånet som gis i samarbeid med kommunene, gir ungdom og vanskeligstilte muligheter for å etablere seg i egen bolig. Det samlede beløpet til startlån ligger stabilt høyt. Det samme gjelder lån til barnehager som også har vært et prioritert område for Husbanken de siste årene.

Utviklingen av de mest sentrale virkemidlene, slik de framgår av statsbudsjettet, er vist i tabellene på neste side.

Skøyen skole. Foto: Henriette Salvesen



Økonomiske rammevilkår for Husbanken 2002-2007

Tabellene under viser aktivitetsnivå i siste seksårs periode. Både for lån og tilskudd kan utbetalingene komme etter innvilgningene, slik at tallene for aktivitetsnivå avviker fra regnskapstall for utbetalinger.

Tilskuddsordninger

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Tilskudd i alt	7 055,1	5 548,9	4 527,6	4 092,9	4 526,1	5 079,4
Bostøtte ¹⁾	1 757,0	1 932,8	2 109,0	2 093,6	2 232,6	2 286,5
Tilskudd til byfornyelse/ boligkvalitet	108,0	60,0	21,4	0,0	0,0	0,0
Boligtilskudd til etablering, tilpasning og utleieboliger	732,0	670,0	664,6	559,0	574,0	614,7
Bolig-, by og stedsutvikling ²⁾						43,0
Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	3 276,4	1 378,2	177,7	0,0	0,0	0,0
herav psykiatriboliger	79,8	169,2	177,7	0,0	0,0	0,0
Kompetansetilskudd ³⁾	36,5	36,1	31,0	56,7	82,8	81,0
Tilskudd til radonforebyggende tiltak	9,2	13,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Kompensasjon skoleanlegg ⁴⁾	70,0	192,0	240,5	207,0	322,0	541,0
Kompensasjon kirkebygg ⁵⁾				7,8	21,0	39,0
Kompensasjon omsorgs-boliger og sykehjem ⁶⁾	1 066,0	1 266,4	1 283,4	1 168,8	1 287,7	1 474,2

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

2) Nytt tilskudd i 2007

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

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

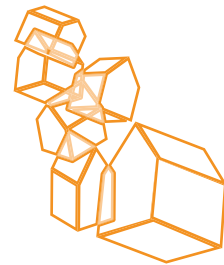
Låneordninger

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Utlånsramme ¹⁾	13 000	14 500	14 500	13 500	13 500	13 000
Oppføringslån	7 044,9	7 858,7	8 769,2	5 138,9	999,4	179,7
Utbedringslån	1 016,5	1 613,3	1 060,0	1 093,7	101,6	
Kjøpslån	1 802,6	2,4				
Grunnlån ²⁾				1 894,0	6 404,2	5 579,8
Startlån ³⁾		3 884,3	3 431,0	3 498,0	3 344,6	3 534,3
Etableringslån	2 624,9					
Barnehagelån	447,1	597	657	1 366,0	1 555,1	1 743,2
Sum forbruk	12 936,0	13 955,7	13 917,2	12 990,6	12 404,9	11 037,0

1) Husbanken har én låneramme som fordeles på de forskjellige låneordningene for å gi størst mulig måloppnåelse.

2) Grunnlånet til oppføring og utbedring ble innført i 2005 som erstatning for det tidligere oppføringslånet og utbedringslånet

3) Startlånet ble innført i 2003 som erstatning for kjøpslån og etableringslån



For 2007 kan følgende hovedtrekk for den tradisjonelle virkemiddelbruken oppsummeres:

- Bostøtten nærmere seg et nivå på 2,3 mrd kroner, til nær 130 000 husstander
- Nytt tilskudd til by- og stedsutvikling skal bidra til å bedre boforhold og boligmiljø i områder med særskilte boligsosiale utfordringer. Tilskuddrammen er i sin helhet knyttet til Groruddals-satsingen.
- Av lånerammen ble startlån og barnehagelån prioritert og viser dreiningen fra boligbank til velferdsetat.

Vurdering av måloppnåelse

Husbanken har en omfattende rapportering som gjelder de økonomiske virkemidlene slik de tradisjonelt er blitt benyttet. Men når virkemiddelbruken i stor grad er endret fra ren låne- og tilskuddsgivning mot kompetanse- og kunnskapsformidling, og Husbanken i stor grad oppnår resultater gjennom andre, er kvantifiseringen av måloppnåelse komplisert.

Husbankens førstelinjetjeneste er i hovedsak kommunene som benytter midler fra Husbanken. Rollefordelingen i boligpolitikken er også slik at det er kommunene som ansvaret for at alle innbyggerne har et boligtilbud. De aller fleste kommunene har etter initiativ og med veiledning fra Husbanken laget boligsosiale handlingsplaner. Husbanken ser derfor at midlene benyttes i samsvar med føringer fra disse planene, Kommunen rapporterer til Husbanken om forbruk av boligtilskudd og startlån. Dette er likevel ikke nok for å vurdere i tilstrekkelig grad effekten

av det samlede boligsosiale arbeidet. Husbanken har derfor etablert prosjekt og iverksatt tiltak for å videreutvikle og samordne interne og eksterne datasamlinger og høyne kvaliteten på disse. Prosjektet omfatter en statistikkreform som forutsetter et utstrakt og utvidet

samarbeid med Kartverket og SSB samt en videreutvikling av samarbeidet med Byggsøk. Prosjektet har en tidsramme på to år, men vil forhåpentligvis kunne bidra med visse elementer allerede underveis, slik at målstyringen og rapporteringen i noen grad kan forbedres allerede i 2008.

Byåsen videregående skole. Foto: Hus Arkitekter AS





Randi og Harry Larsen på Keyserløkka i 1948
Foto: OBOS

Husbandens regionkontor i Hammerfest 1947.
Foto: Husbanden

Husbanden 1946 - 2007

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

1946-1953:

Gjenreisning og nyreisning

Husbanden skal finansiere sosialt forsvarlige boliger til en rimelig husleie, men det tok tid å komme i gang fordi det var mangel på byggemateriale. Først på 1950-tallet ble det særlig fart i boligbyggingen.

1954-1964:

Innstramning og omstilling

Regjeringen strammet inn kreditten, og fra 1954 fikk Husbanden bindende rammer for sin virksomhet i nasjonalbudsjettet. Til tross for både omstilling og visse innstramninger, var tilgangen på byggematerialer bedre, og aktiviteten var høy.

1965-1970:

Den rasjonaliserte boligbyggingen

Boligbyggingen økte fordi det ble brukt industrielle produksjonsmetoder, og fordi det ble investert mer til boligformål. Deler av Husbandens

utlånsramme ble stående ubrukt i hovedsak fordi tilgangen på privat kreditt ble bedre, akkurat som i dag.

1971- 1980:

De ekspansive årene

1970-årene var ekspansive, men motsetningsfylte. Høy inflasjon førte til betydelig økning i bygge- og tomtkostnadene, og mange fikk problemer med boutgiftene. Boligbyggingen nøt godt av oljefunn og motkonjunkturpolitikk. Norsk boligbygging nådde en topp i 1973 med nesten 45 000 fullførte boliger.

1981-1988:

Deregulering av boligmarkedet

Husbanden innførte lån med rentetrapp som ble den dominerende låneordningen helt fram til 1996, men lånene var ikke lenger så gunstige som tidligere.

1989 -1995:

Gjeldskrise og omlegging

1990-årene ble innledet med økonomiske nedgangstider og sammenbrudd i det private bankvesenet. Mange kunder havnet i gjeldskrise og bankene led store tap. Husbanden ble igjen brukt som konjunkturutjevner og finansierte nesten all boligbygging.

1996-2007:

Fra boligbank til velferdsetat og kompetansesenter

Husbanden dreier virksomheten fra å finansiere nye boliger til å bistå vanskeligstilte. Lån blir gitt uten subsidier, mens tilskuddsordninger og bostøtte blir målrettet mot bestemte grupper. Kompetansetilskuddet innføres i 2005 og innleder økt satsing på forskning og utvikling.

Husbanden framover

Husbanden legger stor vekt på å være en åpen organisasjon med bred boligpolitisk kompetanse som kan få til gode løsninger innenfor boligsektoren for å skape velferdsgvinster. Arbeidet skjer gjerne i samarbeid med andre, i første rekke med kommunene. Utviklingen av bostøtten og startlånet er gode eksempler på slikt samarbeid.



Ullensvang forskningscenter. Vinner av statens Byggeskikkpris 2000. Foto: Lund Hagem Arkitekter AS

Høydepunkter i 2007

Prisutdelinger:

Tiltaksprisen for bostedsløse gikk til et fengselsprosjekt i Oslo. Prosjektet har prøvd ut nye metoder for å sikre at alle får et godt botilbud når de løslates. Kommunal- og regionalminister Magnhild Meltveit Kleppa overrakte hedersprisen til vinnerprosjektet - et samarbeidsprosjekt mellom Oslo Fengsel og Oslo Friomsorgskontor. Prisutdelingen fant sted 12. november i Kulturkirken Jacob.

Byggeskikkprisen ble delt ut til Oslo kommune og Statsbygg for gjennomføringen av prosjektet Pilestredet Park. Daværende kommunal- og regionalminister Åslaug Haga sto for utdelingen, som fant sted 6. juni i forbindelse med Fagdagen som ble arrangert på Papirbredden i Drammen.

Boliger til vanskeligstilte:

Vel 1 600 vanskeligstilte husstander fikk boligtilskudd fra kommunene til å etablere seg i egen bolig i 2007. Dette var 16 prosent flere enn året før. Husbanken har samtidig gitt tilskudd til nær 900 utleieboliger for ulike grupper av vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er 20 prosent flere enn i 2006. Til tross for det høye prisnivået på brukte boliger viser de foreløpige rapportene fra kommunene at om lag 4 900 personer fikk

utbetalt startlån i 2007, noe som er på samme nivå som tilsvarende foreløpige tall for 2006.

Bostøtte:

Hele 129 700 husstander mottok bostøtte i løpet av 2007. Det er en økning på nær 7 prosent i forhold til 2006, da bostøtten ble fordelt på 121 600 husstander.

Studentboliger:

Regjeringen besluttet 16. november å gi de nye kostnadsrammene for bygging av studentboliger tilbakevirkende kraft. Det kan gi om lag 1140 nye boliger i 2008. Rammen har tidligere ligget på 500 000 kroner per hybel i de fem største byene, men nå får studentsamskipnadene lov til å bygge for 100 000 kroner mer.

Kompetansetiltak:

Husbankens regionkontorer har utført over 1 000 møter, seminarer, nettverkssamlinger, fagdager eller andre aktiviteter rettet mot eksterne deltakere. Rundt 25 600 deltakere har vært med på disse arrangementene i regi av Husbanken.

Husbanken har bidratt faglig og økonomisk til konferansen "*Bolig for alle i nordisk perspektiv*", som ble holdt i København 31. oktober. Målet



- Jeg er stolt av bostedsløseprisen, sier prosjektleder Hege Kongerud. Prisutdeler er kommunalminister Magnhild Meltveit Kleppa. Foto: Husbanken, Siri Angelsnes.

med konferansen var å utveksle ulike erfaringer med universell utforming over landegrensene.

Forvaltning:

Bare vel 1 000 husbanklån var misligholdt ved utgangen av 2007, og det er det laveste antallet misligholdte lån som er registrert i husbankstatistikken. Verdien av disse lånene utgjorde 0,7 prosent av Husbankens samlede utlånsmasse, også det historisk lavt. Samtidig fortsetter tallene for utsendte begjæringer om/gjennomførte tvangssalg å gå ned.

Løslatt og bosatt

Tekst: Tone Øien, Husbanken Religion øst



Opptil to av tre innsatte mangler bolig når fengselsdøra slår igjen. Som løslatt uten å være bosatt, øker sjansene til å falle tilbake til kriminalitet. Derfor løslates ikke de som soner i gjengangeravdelingen i Oslo Fengsel uten egnet bolig.

TOG (Tiltak overfor gjengangere) er en egen avdeling i Oslo fengsel og har historie tilbake til årsskiftet 2000-2001. Felles for de 15 innsatte ved avdelingen er at de har mange dommer og står på tampen til en prøveløslatelse. I kofferten har mange problemer med bolig, rusavhengighet og arbeidsløshet.

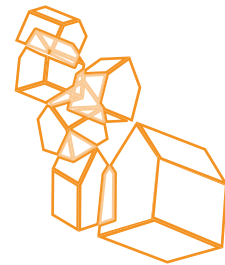
I halvannet år har Husbanken bevilget midler til å forsterke det boligsosiale arbeidet i TOG. Gjennom «Bosetting av prøveløslatte» trekker Husbanken og TOG sammen for å nå ett av målene i Regjeringens strategi mot bostedsløshet På vei til egen bolig: At

Trening i boferdigheter starter på kjøkkenet i fengselet. (foto: Knut Erik Rønningen, Oslo Fengsel)

ingen skal måtte bruke tid i foreløpige boligløsninger etter at de løslates fra fengsel. Siden starten i 2006 er ingen av avdelingens innsatte blitt løslatt uten egnet botilbud.

Tett oppfølging

For at de skal beholde boligen, kartlegges den domfeltes utfordringer knyttet til å bo grundig. Med en samarbeidsavtale som ramme samarbeider TOG med bydeler i Oslo



kommune for å få til gode boligsosiale løsninger for de som trenger det. Under soningen og i de første ukene etter løslatelsen følges de aktivt opp. Blant aktuelle boligløsninger er kommunal bolig med booppfølging.

«Ali», en ung mann i tjuårene, er blant dem som er løslatt fra Oslo fengsel som TOG-deltaker. Ved løslatelse hadde Ali kommunal bolig med booppfølging, ansvarsgruppe, TOG-konsulent, kontaktbetjent og sosialkonsulent.

– Uten TOG-oppfølgingen hadde det vært vanskeligere å si nei til «dårlige» kamerater. Å avstå fra et tidligere kriminelt miljø har betydd ensomhet og å være mye alene, sier han. To uker etter løslatelse fikk han seg arbeid i tett samarbeid mellom TOG-konsulent og NAV.

Årets prisvinner

– Egnede bolig er en forutsetning for å klare å leve et kriminalitetsfritt liv, sa statsråd Magnhild Meltveit Kleppa i Kommunal- og Regionaldepartementet i november 2007 da hun overrakte Statens tiltakspris for bostedsløse 2007 til TOG i Kulturkirken Jacob. Det var boligprosjektleder Hege Kongerud som tok imot prisen på 75 000 kroner og et kunstverk.

– Dette er en kjempeinspirasjon i det videre arbeidet. Jeg er stolt av at vi har fått prisen, og stolt over det arbeidet som Kriminalomsorgen gjør til daglig, sa hun.

Overflødig nå

Hege Kongerud avslutter ikke det toårige prosjektarbeidet uten å forsikre seg om at det boligsosiale arbeidet blir videreført i avdelingen.

– Den skal benytte kompetansen blant annet på hvordan å arbeide med boligdelen sammen med de innsattes ansvarsgrupper, sier prosjektlederen. Samarbeidet med bydelene i Oslo er festet i en avtale. Fra høsten skal arbeidet med å arrangere informasjonsmøter og boligseminarer med de innsatte fordeles mellom de ni kontaktbetjentene og tre TOG-konsulentene ved avdelingen. Målet er at modellen i tillegg skal spres til andre deler av kriminalomsorgen, til å begynne med til to andre avdelingen i Oslo fengsel.

– Kompetansen er knyttet til tiltaket, ikke enkeltansatte i det, sier Kongerud som kan fastslå at hun er overflødig når prosjektet tar slutt våren 2008. Også sysselsettingssiden er noe TOG har lyktes med: Alle

TOG-deltakere som er løslatt, har klart å stå i sysselsetting på dagtid. Hege Kongerud ser det som en indikator på at TOG-sonerne er på vei til et lovlydig liv.

Statens tiltakspris for bostedsløse

- Statens tiltakspris for bostedsløse er en hederspris som premierer nytenkning og overføringsverdi til andre i arbeidet med regjeringens strategi mot bostedsløst «På vei til egen bolig».
- Husbanken koordinerer arbeidet med strategien. I 2007 var det fjerde gang prisen ble delt ut.
- 21 prosjekter og tiltak ble i 2007 foreslått til prisen og fire av dem ble nominerte.
- De tre som fikk hedrende omtale var «Samarbeidsprosjektet - færre utkastelser» (Namsmannen i Oslo og bydelene i Indre Øst), «Sandviksveien – et botilbud til kvinner» (Bergen kommune) og «Fra fengsel til egen bolig» (Helse- og velferdsetaten, Oslo kommune).

Kort om TOG (Tiltak overfor gjengangere)

- TOG er et samarbeid mellom Oslo fengsel og Oslo friomsorgskontor og startet som et prosjekt i 2000 med mål at dømte med gjengangerproblemer skal greie seg ute etter endt dom uten kriminalitet.
- Målgruppen er innsatte fra Oslo som ellers ikke ville fått løslatelse på prøve på grunn av fare for tilbakefall
- Under soning i TOG-avdelingen skal kontaktbetjent og TOG-konsulent arbeide sammen med den innsatte for å bedre vilkårene etter løslatelse. I fengselet gis bistand til å endre livsførsel og i møtepliktsperioden skal den domfelte følges opp.
- I de første årene hadde TOG-prosjektet problemer med å skaffe til veie boliger for sine domfelte. Når TOG ble fast etablert, startet et formelt samarbeid med Husbanken for å kartlegge og utvikle den enkeltes boferdigheter og skaffe til veie egnet bolig.
- Husbanken finansierer en stilling som boligprosjektleder fra august 2006 til mai 2008.
- Boligprosjektet har som mål at alle domfelte som blir løslatt med oppfølging fra prosjektet, skal ha et egnet botilbud og at flere aktører samarbeider om dette.

Sjølvsbyggjarprosjekt byggjar hus og folk

Tekst og foto: Odd Bjørn Solberg, Husbanken Region vest



Bustadene blir produsert av prefabrikerte veggmodular. Byggjeleiar Bjarte Laugøy saman med Joachim Ziel som satsar på fagbrev som tømrrar.

Sjølvsbyggjarprosjektet i Meland kommune i Hordaland har så langt vore eit svært vellukka bustadsosialt prosjekt, der kommunen saman med Husbanken har gått nye vegar for skaffe ungdom og vanskelegstilte på bustadmarknaden tak over hovudet.

Hus byggjer folk

- Gjennom dette prosjektet har vi ikkje berre bygd hus, men også sjølvbilete, seier prosjektleiar Roar Hansen. Med det poengterer han at det å skaffe bustadlause hus ikkje berre handlar om tekniske og økonomiske forhold, men like mykje om å ta brukarane på alvor og involvere dei i byggjeprosessen. Målgruppa har vore ungdom mellom 18-35 år som har vanskar med å etablere seg på bustadmarknaden. Dei må vere viljuge til å yte eigeninnsats for seg sjølv og andre.

Husbanken gjev vegledning, lån og tilskott

Husbanken har ytt hjelp gjennom kompetansetilskott til utvikling og profilering av prosjektet samt med lån og tilskott til utbetring og oppføring. Sjølvsbyggjarprosjektet er no inne i sitt siste driftsår med tilskott frå Husbanken. Kommunen arbeider medvite for å forankre prosjektaktiviteten i det etablerte tenesteapparatet. Dette omfattar mellom anna revidering av den bustadsosiale handlingsplanen.

Prefabrikerte husmodular

Sjølvsbyggjarprosjektet omfattar no 15 husstandar fordelt på ulike byggjeprosjekt omkring i kommunen. Stein Aksel Dale bur i eitt av husa i byggjefeltet på Moldekleiv, som består av fire einbustader på mellom 82 og 93 m². Dei blir ført opp som

kommunale utleigebustader finansiert ved lån og tilskott i Husbanken. Bustadene blir produsert som prefabrikerte veggmodular, der bebruarane arbeider på dugnad i eit eige produksjonslokale. Eit ferdig hus består av 55 ulike modular. Parallelt med sjølvsbygginga har husstandane fått økonomisk rettleiing via den kommunale sosialtenesta, der eigeform og finansieringsplan har blitt avklart. I tillegg til sjølvsbyggjarprosjektet har Meland kommune eit eige tømrrarlag, som er også godkjent som eiga opplæringsbedrift, slik at dei unge som vil, kan ta fagbrev der.

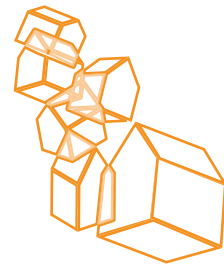
Heimlaus katastrofe

- eigen bolig gjev eigenrespekt

Å ha ein eigen bustad er eit grunnleggjande menneskeleg behov. For huslause vil det å få seg ein bustad gjennom eigeninnsats vere ekstra motiverande. Ved å byggje sin eigen heim kan deltakarane ta tilbake kontrollen over sitt eige liv og gjenvinne eigenrespekt.

Sjølvsbyggjarprosjektet langt frå er ferdig, kan ein konkludere med at prosjektet har vore svært vellukka på mange måtar. Grunnkonseptet med å engasjere bebruarane i bygginga av eigne bustader gjer ikkje berre husa rimelegare. Det byggjer også opp folk.

Prinsippet om modulbaserte bustader ser ut til å fungere godt. Ein har klart å byggje billige bustader med god standard og i nøktern storleik, der oppføringa legg til rette for både opplærings- og sosial meistring.



Eigen heim gjennom ”springbrettbustader”

Vi brukar ikkje kommunale ressursar på å byggje for folk som klarer seg sjølv. Bustadpolitisk arbeid vil i praksis seie å skaffe bustader til dei som treng ei handsrekning, seier Svein Gjerstad i Lindås kommune. Difor byggjar vi ”Springbrettbustader”.

Kven er økonomisk vanskelegstilt?

Målgruppa er unge i etableringsfasen, einslege forsørgjarar, folk som må etablere seg att etter samlivsbrot og andre med etableringsvanskar. Konseptet ”springbrettbustader” går ut på å skaffe målgruppa rimelege, nøkterne og sjølveigande bustader.

Tomt til sjølvkost og samfinansiering

Lindås Tomteselskap AS har stilt opp med tomter til sjølvkost og står som utbyggjar. Skilnaden mellom sjølvkost og marknadsverdi blir gitt som eit rente- og avdragsfritt 3. prioritetslån, som kviler på bustaden i 5 år. Bustadene kan finansierast med 80 % 1. prioritetslån i Husbanken eller i kjøpar sin bank og det resterande med startlån/tilskot. Slike bustader vert dermed eit supplement til marknaden. Dersom bustaden blir selt før 5-årsperioden er ute, kan kommunen be om at det rente- og avdragsfrie lånet blir innfridd.

Rimelege bustader mest populære

- Velkomen inn, står det på eit sjølvlagd dørskilt av skifertakstein ved inngangsdøra i ein nyoppført tomannsbustad i grenda Myking ein halv times køyring frå kommunesenteret. Utsikta er fin, men tomta er enno ikkje ferdig opparbeidd. Huset er eitt av seks bustader i springbrettprosjektet og består av ein tomannsbustad og ein firemannsbustad på 79-129 m². Salsprisen varierer mellom

805.000 og 1.200 000 kroner. Alle husa er sjølveigande bustader organisert i eit sameige med utvendig fellesareal. Bustadene er selt til personar innafor målgruppa for startlån. Utbyggjar er Lindås Tomteselskap AS, som er heileigd av kommunen.

- Det var størst etterspurnad etter dei rimelegaste bustadene, fortel Svein Gjerstad. Sidan kommunen sitt tomteselskap står som utbyggjar og ikkje tar ut noka fortjeneste, blir bustadene rimelegare enn vanleg. Kommunen har i dette delprosjektet ikkje stilt noko vilkår ved vidareasal, fordi området ligg litt usentralt til og prisane ikkje er pressa. Lokaliseringa av bueningane er medvite valt for å tilføre nye innbyggjarar til bygda. Ved eit sal, kan eigarane få med seg fortjenesta.

Følgjer Husbanken sine råd.

Lindås kommune følgjer Husbanken sine tilrådingar i det bustadpolitiske arbeidet. Kommunen har tidlegare utarbeidd ein bustadpolitisk handlingsplan med hjelp frå Husbanken, der ”springbrettbustadene” inngår. Husbanken har også hjulpet til med juridisk bistand til utarbeiding av klausulering i tillegg til grunnfinansiering og vidaretildelingsmidlar.



Rådgjevar Jorunn Fotland, Svein Gjerstad i Lindås kommune og Ivar Thorsheim, leiar i Lindås Tomteselskap AS.

Universell utforming engasjerer



Elever fra Langeland skole Kongsvinger tester hvordan det er å ha synshemming. Foto: Husbanken, Siri Angelsnes.

Samarbeidsprosjektet "Roadshow, en oppmerksomhets-tur" handlet om å vekke lokal entusiasme rundt begrepet universell utforming. Flere av virkemidlene var enkle: Utstyrt med krykker, rullestol og bind for øynene, fikk barn og voksne selv kjenne på kroppen hvordan det er å ta seg frem i eget nærmiljø.

*Tekst: Jeanette Christensen,
Husbanken Region øst*

Bare fem prosent av det norske folk vet hva universell utforming handler om, viste en opinionsundersøkelse ved inngangen til 2007. Samme undersøkelse viste også at fire av fem blir positive når de får vite hva begrepet handler om.

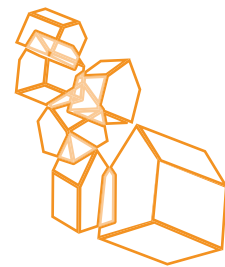
– For oss som jobber for et mer tilgjengelig samfunn for alle er dette først og fremst en kommunikasjonsutfordring. Det er nødvendig å folkeliggjøre begrepet, sier Guri Bergh i Husbanken Region øst. I januar bestemte kontoret seg for å invitere seks foregangskommuner til samarbeid om hvordan få til nettopp det. Sammen med Kongsvinger, Eidskog, Ullensaker, Frogn, Gjøvik og Vestre Toten kommuner, ble universell utforming dermed tema på mange

ulike arenaer allerede i mai og juni. – Responsen har vært overveldende. Temaet engasjerer både barn og voksne, fortsetter Bergh.

Barn og unge en viktig ressurs

Hovedgrepet ble å fokusere på den oppvoksende generasjonen gjennom skolekonkurransen "Skolemiljøet for alle". Her fikk barn i 4. – 7. trinn erfaring i prosjektsamarbeid ved å kartlegge hindringer på skolen og i skolemiljøet, og komme med forslag til forbedringer. De laget filmer, fotomontasjer, fortellinger, og aviser. Kunnskapen ble delt på www.miljolare.no – Vi knyttet temaet opp mot kunnskapsløftet slik at det passet godt inn i deler av undervisningen. I tillegg kunne vi lokke med 10 000 kroner i

folk flest



premie både til vinnende klasse og skole. Dermed fikk mange barn på kort varsel universell utforming som prosjektoppgave før sommeren, sier Irene Lofthus, prosjektleder i Husbanken Region øst.

Ungdomsrådet i Eidskog og studenter ved Høgskolen på Gjøvik var andre representanter for den yngre generasjonen. Førstnevnte lagde film om hvor tilgjengelig bygda er, sistnevnte konkurrerte om å gjøre Storgata på Gjøvik mer tilgjengelig for alle.

Prosjekt med nordisk overføringsverdi

Kommunal- og regionaldepartementet, Miljøverndepartementet, Sosial- og Helsedirektoratet, Deltasenteret og Statens bygningstekniske etat (BE) støttet prosjektet.

- I tillegg fikk vi støtte fra Nordisk ministerråd. Universell utforming er en samfunnsutfordring også i de andre nordiske landene, og "roadshowet" er et eksempel på hvordan tenke nytt og utradisjonelt både i norsk og nordisk sammenheng, sier Fatma B. Jynge i Husbanken Region øst.

Alle de gode idèene, som fikk utfolde seg i lokale aktiviteter og arrangementer på Østlandet, ble godt dokumentert underveis for å gi overføringsverdi til andre kommuner og aktører. For uten blogger på Husbankens nettsider, og flere lokale medieoppslag i hver kommune, hadde Husbanken følge av filmteamet Mediaservice som festet hele "roadshowet" til film. I slutten av oktober sto TV-dokumentaren klar: "Der graset er grønt for alle - En oppdagelsesreise etter universell utforming".

Flere ringer i vannet

Filmen hadde sin første visning for 60 deltakere på en erfaringskonferanse i



Kreative tegninger fra barn på Gjøvik. Foto: Husbanken, Siri Angelsnes.

Oslo. Anne Marie Stenmark fra Hamar kommune var en av deltakerne.

- Det er åpenbart viktig å komme ut til folket, det er hovedinntrykket jeg sitter igjen med etter konferansen sa hun, og bekreftet samtidig at hun ble så inspirert at hun ville følge opp tre områder umiddelbart i egen kommune.

- Tenk f.eks. om vår Høgskole på Hamar kunne få universell utforming inn i lærer- og førskoleutdanninga, slik at fremtidens generasjoner får lære om temaet?

Nettopp fremtidens generasjoner ble fremhevet som spesielt viktige målgrupper av de fleste "roadshow-kommunene" på konferansen.

Eksempelvis av Hilde Nygaard i Kongsvinger kommune og Ingrid Rindal Øvsteng fra Ullensaker kommune, som begge ville anbefale skolekonkurransen for 4. til 7. trinn.

- Men inviter skolene med tidlig i undervisningsåret så de får god tid til å planlegge aktivitetene, var rådet fra begge.

Der graset er grønt for alle

TV-dokumentaren "Der graset er grønt for alle - En oppdagelsesreise etter universell utforming" blir ved inngangen til 2008 distribuert til flere



Skotterud barneskole i Eidskog vant skolekonkurransen. Foto: Husbanken, Siri Angelsnes.

lokale TV-stasjoner i landet. Håpet er at det norske folk skal få ta del i det utradisjonelle samarbeidsprosjektet gjennom tv-rutene. Men arbeidet med å folkeliggjøre begrepet fortsetter både i Husbanken og i kommunene.

Kvalitetsboliger trenger ikke å væ



Kulsås Amfi er Trondheims første lavenergi leilighetsbygg. Kristin Jensen og Frode Solberg eier en av de 13 leilighetene på Kulsås.

Tekst og foto:

Merethe Bentzen, Region Midt-Norge

Paret flyttet inn i september 2007 sammen med sønnen Truls på fire år og en liten på vei. De hadde lite kunnskap om lavenergi boliger på forhånd, men har allerede erfart fordelene med en slik bolig. - Det er

veldig godt inneklima her, og temperaturen er jevn og god. Jeg kan endelig sitte med t-skjorte hjemme, sier Kristin fornøyd. - Vi har ikke fått den første strømrregningen enda, så vi har ikke merket den økonomiske effekten, sier Frode.

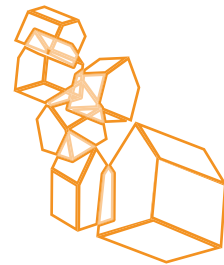
Utbyggerne Erling Bakkemo og Robert Nøsen i Structura AS ønsker å vise at kvalitetsboliger nødvendigvis ikke trenger å være dyre. Prosjektet kom i gang etter et lavenergiseminar i regi av Husbanken høsten 2004. Seminaret inspirerte de to til å satse på energivennlige kvalitetsboliger.

Fra venstre: Frode, Truls og Kristin er svært fornøyd med temperaturen og inneklimaet i leiligheten

Bakkemo skisserer en markedspris i området for en to-roms 53 kvm leilighet på 1,85 mill kr. Til sammenlikning solgte de en tilsvarende leilighet i Kulsås Amfi for 1,39 mill kr.

Kvalitet i alle ledd

Bygget bærer preg av kvalitet i alle ledd. Her er materialer med lang levetid, tyske passivhusvinduer (rehau PVC-vinduer med 3-lags glass) og isolasjonsmateriale fra Bewi. Det er installert



re dyre

balansert ventilasjon med høy gjen-
vinningsgrad. Prosjektet har et beregnet
energibehov på 84 kwh/m² per år.
Prosjektet har i tillegg til en godt
isolert bygningskropp også fokusert på
miljøvennlig varmtvannsforsyning til
leilighetene. To energibrønner er boret
160 meter ned i bakken. Ei varme-
pumpe sørger for at jordvarmen
varmer opp vannet til leilighetene.
Utover dette er det kun el-oppvarming
av baderomsgulv og stue. Valgt
løsning er elektriske varmekabler i gulv
på bad og en liten panelovn på stue.
- Det kunne kanskje vært installert
vannbåren varme, for å spare enda
mer strøm, sier beboer Frode Solberg.

Her er det designkjøkken, fliser,
parkett og integrerte hvitevarer med
energiklasse A. - I tillegg er det viktig
for oss å bevisstgjøre kjøperne til å
velge energivennlige løsninger på
andre el-artikler også, sier Bakkemo.

Frode er spesielt fornøyd med
lyssensorene i fellesarealene i
gangene. - Vi sparer mye strøm på
det og hver gang noen kommer slås
lysene på, forteller han.

Livsløpstandard

Bygget er i tre etasjer og har heis og
livsløpsstandard. Det er god tilgjen-
gelighet mellom leiligheten og
utearealet. Leiligheten til Kristin og
Frode er på to etasjer, og de kan gå
rett ut fra begge etasjene. Alle
leilighetene har solrike og store
terrasser. - Den ene terrassen er på
70 kvm, sier Kristin. Ofte er det
mindre terrasseplass i leilighetsbygg,
så dette var et stort pluss for oss som
har små barn. Vi gleder oss til våren
og sommeren, når vi endelig kan
terrassen i bruk.



Kulsås Amfi

Hvorfor akkurat Kulsås Amfi?

- Vi hadde tidligere vært i strøket, og
i nærheten av tomta til Kulsås Amfi og
tenkte at her kunne vi tenke oss å bo.
Vi hadde først og fremst tenkt å
bygge, men det er jo en del jobb med
det. Så da dette dukket opp, slo vi til.
Vi har et stort uteareal på 70 kvm, vi
har nærhet til marka, og det er mange
barnefamilier i området. Dette er
veldig greit for Truls på fire år, og så
kommer det jo en liten til om ikke
lenge, sier Kristin. Det passet perfekt
at leilighetsbygget kom akkurat her.
Selv om det i dette bygget er en miks
av både eldre og unge men få
barnefamilier, så er Kulsås et nytt
boligfelt med mange barnefamilier.

Husbankfinansiering

Selv om bygget gir mulighet til
Husbankens grunnlån, har paret lån i
privat bank. - Vi visste lite om
grunnlånet på forhånd. Det var ikke i
tankene våre engang siden vi fikk



**Utbygger Erling Bakkemo: Viktig å
bevisstgjøre på energivennlige løsninger.**

såpass god finansiering gjennom
banken vår, forteller Frode.

Structura AS fikk i 2007 Trondheim
kommunes første energisparepris for
Kulsås amfi og fikk hederlig omtale
for å vise samfunnsansvar ved å
bygge boliger med lavere energibehov
og miljøvennlige byggematerialer
med lang levetid.

Internasjonalt arbeid

Tekst og foto: Per Paulsen, Husbanken Hammerfest



Konferanse i Murmansk der husbankdirektøren har ordet.

Regionkontor Hammerfest har over flere år søkt kontakter på Nordkalotten og fått til samarbeidsprosjekter til glede for flere områder og prosjekter med omtrent de samme klimautfordringene. I 2007 har arbeidet særlig vært rettet inn mot Nord Vest Russland med vekt på å skape møteplasser for å kunne diskutere

og påvirke innenfor de prioriterte områdene av boligpolitikken; boligsosialt arbeid, miljø og energi og universell utforming. Med årene er det utviklet et godt naboskap som gir mulighet for faglig nettverksbygging og kompetanseutvikling.

Husbanken var medarrangør på den årlige bo og levekårskonferansen i Murmansk "Våre hjem i Nord" sammen med Finnmark Fylkeskommune, Barentssekretariatet og Murmansk fylke. Konferansen samlet mer enn 120 deltakere fra Russland, Sverige og Norge.

Temaet for årets konferanse var "Et helhetlig perspektiv på utvikling av byer i nord" som gikk direkte på bo og levekår for svake grupper i en stor by i kraftig ekspansjon, og med store sosiale utfordringer, ikke minst

når det gjelder rusproblemer. I tillegg er situasjonen meget vanskelig for psykisk utviklingshemmede og bevegelseshemmede i Russland, som i stor grad plasseres på institusjoner av svært ulik kvalitet. Disse spørsmålene har Husbanken begynt å ta opp i flere sammenhenger i det internasjonale samarbeidet.

Egne workshops på konferansen omhandlet:

- Sosiale utfordringer knyttet til svake gruppers boforhold
- Energiøkonomisering
- By og stedsutvikling i forhold til industriaktivitet
- Vennskapsbyene i Norge og Murmansk fylke.

Husbanken arrangerte også i samarbeid med NBBL et ENØK-seminar i forbindelse med den årlige boligmessen i Murmansk 18. mai 2007.

Nærmiljøanlegg Maklakova i Murmansk

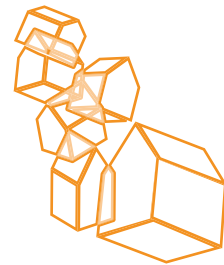
Etter ønske fra russiske fylkesmyndigheter har Husbanken bidratt i utviklingen av et nærmiljøanlegg for fotball, skating og andre aktiviteter i bydelen Maklakova i Murmansk. Etter modell fra de norske ballbingene skal tiltaket gi barn og unge et fritidstilbud i bydelen, slik at de ikke trekker inn til bysentrum. Bydelen sliter med rusproblemer både blant ungdom og voksne, og mange beboere er sosialt vanskeligstilte. Bygging av dette nærmiljøanlegget vil være med på å heve standarden for hele bydelen.

Anlegget vil også danne en mal for hvordan nærmiljøanlegg skal bygges i andre områder. Universell utforming er vektlagt, slik at stier og benker er lagt slik at både rullestolbrukere, eldre og foreldre med barnevogn kan bruke området. Dette er helt nye løsninger for russerne.

Prosjektet synliggjør fokus på boligsosiale problemstillinger, universell utforming og miljø. Dette er noe flere kan ha nytte av i framtidige prosjekter, både russiske myndigheter, Husbanken og samarbeidspartnere som StatoilHydro med flere.



Nærmiljøanlegg i Murmansk



Groruddalssatsingen

- en ny og spennende oppgave i Husbanken

Tekst: Toril Sætervang, Husbanken Region øst

I 2007 inngikk Regjeringen og Oslo kommune en intensjonsavtale om et samarbeid om Groruddalen for en 10-årsperiode. Husbanken skal ivareta statens interesser i ett av de fire programområdene som Groruddalssatsingen er delt inn i; Programområde 3, Bolig-, by- og stedsutvikling. Satsingen gjelder de fire bydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner.

Organiseringen - tre strategier -helhetlig områdesatsing

Bydelene har alle valgt ut ett pilotområde hver hvor det satses på opprusting av uteareal i boligområdene og deres nærområder. I tillegg blir møteplasser etablert eller opprustet og lokalsentra skal rehabiliteres. En annen viktig ambisjon er å sikre lokalt lederskap og prosesskunnskap, som skal være bærekraftig også etter at satsingen er avsluttet. Den enkelte bydel har opprettet prosjektgrupper hvor lokalbefolkningen er trukket aktivt med.

-bomiljøfondet - for hele Groruddalen

Bomiljøfondet er en støtteordning der borettslag, sameier med flere kan søke om midler til tiltak som skal bedre bomiljøet. Her prioriteres søknader hvor borettslag eller sameier går sammen om tiltak.

Det er inngått samarbeidsavtaler med både OBOS og USBL, som vil bistå borettslagene med profesjonell hjelp til planlegging og utforming av søknader.

-attraktive møteplasser

Det er avsatt midler til å etablere og oppruste møteplasser i andre bo- og



Furuset senter er nærmeste nabo til Gransdalen, bydel Alnas satsingsområde. Sentereierne er positive til Groruddalssatsingen. Foto: Image Communication

senterområder. Hver bydel har prioritert og valgt ut to sentre som har blitt eller er under opprusting.

Husbankens roller

-observatør

Husbanken skal være observatør i styringsgruppene. Observatørrollen innebærer å kvalitetssikre bruken av tilskuddsmidlene, være en støtte-spiller og gi faglig bistand i arbeidet.

-erfaringsformidler

Husbanken bidrar som erfaringsformidler ved å arrangere studieturer, temamøter og finansierte en prosess- og ledelsesveileder som styringsgruppene fikk tilgang til i en begrenset periode. I tillegg har deltakerne i styringsgruppene blitt invitert til å delta på prosjektlederkurs.

-saksbehandler

Husbanken ivaretar sin tradisjonelle rolle ved å administrere og behandle søknader om tilskudd fra bomiljøfondet.

Boligsosiale handlingsplaner

De fire bydelene er i gang med boligsosiale handlingsplaner som danner et rammeverk for den samlede områdesatsingen.

Hovedmål for programområde 3 i Groruddalssatsingen:

Å styrke lokal stedsidentitet, effektive utbyggingsmønstre, gode lokalsentre og næringsområder samt attraktive boområder med godt fungerende uteområder og god standard på boliger og bygninger.

Mål 1

Et godt fungerende boligmarked



Husbanken finansierer relativt mest i distriktene.

Foto: Colourbox.no

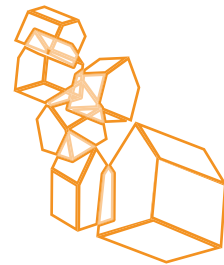
En grunnleggende strategi for å nå regjeringens mål om at alle skal kunne bo trygt og godt, er å legge til rette for at markedet fungerer best mulig. Et velfungerende marked skal danne rammen for at det bygges et tilstrekkelig antall gode boliger til en rimeligst mulig pris tilpasset etterspørselen fra de forskjellige husholdningstypene.

Mål og virkemidler

Statens viktigste virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende bolig- og tomtemarked og effektive byggeprosesser er lover og regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon, og god tilgang på bolig- og byggefinansiering.

Husbankens rolle og oppgaver innenfor dette hovedmålet er hovedsakelig knyttet til rådgivning og kompetanseoverføring, men Husbanken er også fortsatt med på å sikre god tilgang på finansiering. Kompetanseoverføring skjer gjennom

kontakt med kommunene og andre aktører som boligbyggelag, private utbyggere, brukerorganisasjoner og forskningsinstitusjoner. Husbanken bidrar blant annet med informasjon om lovregulering av bolig- og byggsektoren. Særlig gjelder det boliglover som har stor betydning for vanskeligstilte på boligmarkedet, som eksempelvis husleielovgivningen. Samtidig er det også viktig å rette søkelyset mot tiltak som fører til redusert vekst i byggekostnadene gjennom økt produktivitet og forbedret kvalitet.



og en effektiv byggeprosess

Husbanken kompletterer boligmarkedet

Ved at Husbanken kompletterer boligmarkedet gjennom aktiv virkemiddelbruk, vil det bidra til måloppnåelse på Husbankens viktigste arbeidsområde, nemlig at også bostedsløse og andre vanskeligstilte på boligmarkedet sikres en god bolig. Startlånet sammen med bostøtte og boligtilskuddet er de viktigste økonomiske virkemidlene for å sikre boliger til denne målgruppen. I tillegg kommer kommunale utleieboliger som kommunene finansierer delvis med bruk av boligtilskudd. Disse virkemidlene er nærmere omtalt under mål 2. På den finansielle siden spiller Husbanken fortsatt en aktiv rolle i distriktene og har som oppgave å gi lån til boliginvesteringer i områder der private banker finner pantsikkerheten for lav til å gi lån.

Internasjonal uro på finans- og boligmarkedene har foreløpig i liten grad nådd det norske boligmarkedet. Men Husbanken er oppmerksom på at lån til vanskeligstilte kan være mer risikofylte ved en eventuell nedgang i boligprisene og vil vurdere nærmere hvordan denne utfordringen skal møtes. God veiledning og informasjon er vesentlig, men også en utvidelse av bostøtten kan være effektivt for å redusere risikoen for at folk må flytte fra boligene.

En egen problemstilling som er kommet opp er de såkalte lavinskuddsboligene. God informasjon er en forutsetning for at markedet skal fungere, og Husbanken ser at informasjonen ved flere lavinskuddsprosjeKter er mangelfull. Husbanken vil også se nærmere på muligheten av

å minimere risikoen ved slike prosjekter ved at sikringsordningene utvides og ved at det kan gjennomføres kredittvurdering av de som kjøper andeleier i alle borettslag.

I 2007 lå den gjennomsnittlige låneutmålingen for boliger med grunnlån til oppføring på 76 prosent. I perioden 2004 til 2007 har Husbanken finansiert 320 borettslag totalt. Bare 54 av disse har fått en låneutmåling på mer enn 82 prosent, og bare 11 prosjekter har blitt finansiert med mer enn 90 prosent. Husbankens viktigste oppgave er å hjelpe økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligprosjekter basert på lave innskudd og relativt høy fellesgjeld har vært et virkemiddel for å nå dette målet.

Et effektivt markedsbearbeidende virkemiddel for å oppnå at nybygde boliger får ønskelige tilgjengelighets- og miljøkvaliteter, er bruk av intensjonsavtaler og annet forkantarbeid mot boligbyggelag og boligprodusenter. Kontakten Husbanken har ut mot byggebransjen viser at det er vilje til å strekke seg mot å utnytte potensialet i prosjektene, for å oppfylle kvalitetskriteriene. Implementering av kvalitetskravene ved utbedring av eksisterende boliger er det derimot vanskeligere å få realisert. Ofte vurderes kvalitetene som kostbare og etterspørres ikke av eierne av boligene. For nærmere om boligkvalitet vises det til omtale under målene 3 og 4.

Fortsatt høy boligbygging

Boligbyggingen har ligget på et meget høyt nivå i perioden 2003-2007, og den har sågar økt i hvert av disse

årene fram til 2007. Boligproduksjonen i 2006 var rundt 33 300 boliger og kom opp i rundt 33 000 enheter i 2007. Den viktigste drivkraften på tilbudssiden har vært den sterke veksten i bruktboligprisene. Prisveksten har bidratt til høy lønnsomhet ved å bygge nytt. Samtidig har økt sysselsetting i bygge- og anleggssektoren - herunder en høy import av utenlandsk arbeidskraft - muliggjort den økte boligproduksjonen. Til tross for økende rente har også boligetterspørselen holdt seg oppe. Det har sammenheng med en historisk lav arbeidsledighet og sterk vekst i husholdningenes inntekter.

Boligprisveksten har imidlertid bidratt til en kraftig gjeldsøkning i husholdningene, spesielt blant unge i etableringsfasen. Majoriteten av de sistnevnte husholdningene har lån til kjøp av bolig med en belåningsgrad utover 80 prosent. Over 35 prosent av lånene til unge oversteg også boligens verdigrunnlag i følge Boliglånsundersøkelsen 2006 fra Kredittilsynet.

Høyere vekst i byggekostnadene

Selv om boligprisene falt litt mot slutten av året, kom likevel den gjennomsnittlige boligprisveksten opp i over 12 prosent regnet på årsbasis. Samtidig har økningen i byggekostnadene, som i 2007 gjennomsnittlig lå på vel 7 prosent, vært den høyeste siden 1988 i følge byggekostnadsindeksen til SSB. Generelt er en boligproduksjon opp mot kapasitetsgrensen kostnadsdrivende. Kostnadsstigningen vil kunne motvirke det boligpolitiske målet om et velfungerende boligmarked, gjennom at den vil kunne bidra til å redusere omsetningen av brukte

Mål 1

→ Et godt fungerende boligmarked og en effektiv byggeprosess

boliger og særlig ramme boligtilbudet til vanskeligstilte bolig-søkere.

Den relativt sterke kostnadsveksten skjer samtidig med at det satses stort på å redusere byggekostnadene og øke produktiviteten i byggenæringen gjennom det femårige Byggekostnadsprogrammet (etablert i 2005). Størst fokus i 2007 var det på prosjektet BuildingSMART. Ved å ta i bruk moderne elektroniske verktøy i planlegging og prosjektering av bygg, åpner byggenæringen for effektivisering og kostnadsbesparelser i hele verdikjeden.

Husbankens rolle innenfor Byggekostnadsprogrammet er blant annet å dokumentere kostnadsutviklingen for boliger som anskaffes med bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger. Rene byggekostnader (Prosjekt-kostnader ekskl. tomtepris og øvrige tomtekostnader) for boliger godkjent for grunnlån fra Husbanken i 2007 beløp seg gjennomsnittlig til drøyt 1,6 mill kroner per bolig, og økte med omtrent 10 prosent i forhold til tilsvarende kostnader i 2006. Regnet per kvm bruksareal har imidlertid kostnadene økt med bare vel 6 prosent. Det innebærer at byggekostnadene for boliger med grunnlån fra Husbanken steg mindre enn den generelle kostnadsøkningen, se figur 1. Bruksarealet til boliger med grunnlån var i snitt 83 kvm, og dette er om lag 40 kvm mindre enn total-gjennomsnittet for igangsatte boliger i 2007.

Husbanken sørger for boligbygging i distriktene

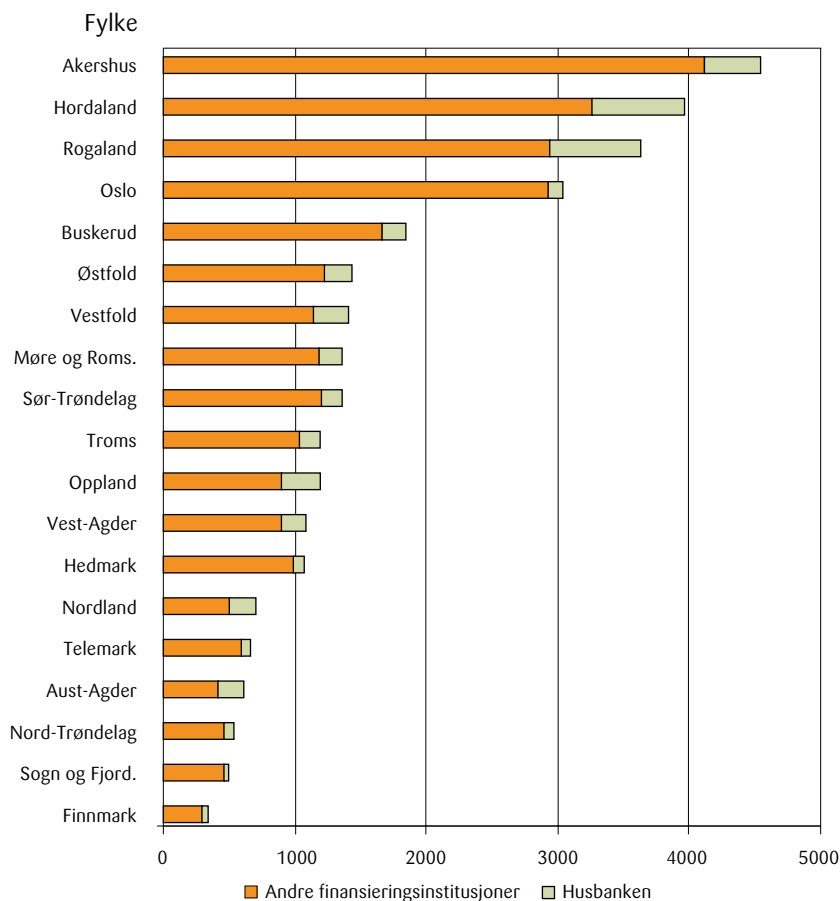
For fjerde året på rad har igangsettingen av nye boliger økt i et flertall av landets fylker, og økningen har ikke funnet sted i de samme fylkene hvert år. Over noe tid er

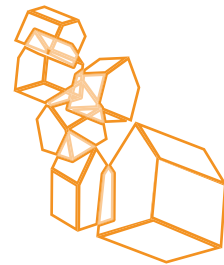
dermed den økte byggeaktiviteten blitt spredd ut over hele landet. I absolutte tall økte igangsettingen i fjor mest i Akershus. Her ble det igangsatt bygging av mer enn 4 800 boliger eller rundt 15 prosent av den totale boligbyggingen siste året (jf. figur 1). I forhold til befolkningsgrunnlaget var imidlertid igangsettingen av nye boliger størst på Vestlandet. Samlet sett økte også boligbyggingen i Nord-Norge. Den økte petroleumsrelaterte virksomheten i landets nordligste fylke ser ut til å gi ringvirkninger.

Husbankens andel av den totale igangsettingen i landet var noe lavere

i 2007, 13 prosent mot 20 prosent året før. I 2007 lå denne andelen klart høyest i Aust-Agder (32 pst), Nordland og Oppland. Dette er fylker med store landdistrikter. Aust-Agder er samtidig et fylke med lav boligdekning. Ved siste Folke- og bolig-tellingen (FoB 2001) hadde Aust-Agder 415 boliger per 1 000 innbyggere, mens landsgjennomsnittet lå på 436 boliger per 1 000 innbyggere. Et relativt stort husbankengasjement synes derfor å være på sin plass i dette fylket. På den annen side lå husbankandelen lavt i de sentrale østlandsfylkene Oslo, Akershus og Buskerud.

Igangsatte boliger og Husbankens andel i 2007





Mål 2

Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Husbankens viktigste oppgave er å bidra til å skaffe boliger til vanskeligstilte og hjelpe dem til å bli boende. Gjennom aktiv veiledning og kompetansebygging legger Husbanken til rette for kommunens boligsosiale innsats. Husbankens økonomiske virkemidler for varig etablering av vanskeligstilte er bostøtte, startlån og boligtilskudd. Bostøtten er det mest effektive virkemiddelet for bosetting av vanskeligstilte og bekjempelse av fattigdom.

Bostøtteordningen moderniseres

Bostøtten er under kontinuerlig utvikling og forbedring. I 2007 gjennomførte Husbanken en omlegging fra tertialvise til månedlige bostøttevedtak og utbetalinger for å sikre raskere saksbehandling og utbetaling. For nye bostøttesøkere ble ventetiden fra første søknad til første utbetaling redusert med opp til sju måneder. Dermed øker fleksibiliteten og legger bedre til rette for bla. nyankomne flyktninger.

Nær 130 000 husstander mottok bostøtte i 2007, vel 8 000 flere enn i 2006. Fortsatt er det flest alderspensjonister som får bostøtte, men enslige forsørgere og uføre er også betydelige mottakergrupper.

Mellom 20 og 30 prosent av bostøttemottakerne faller ut av ordningen hvert år. De to viktigste årsakene er at husstanden har fått så høy inntekt at de ikke lenger har krav på bostøtte, eller at søknaden slettes fordi husstanden har flyttet og eventuelt må søke på nytt for den nye boligen.

Det er likevel fortsatt enkelte husholdningsgrupper som har



Boligprosjektet FRI i Drammen skal lette overgangen mellom fengsel og frihet. Leder og beboer.

Foto: Husbanken, Lajla Bakø

Nøkkeltall bostøtte

	2006	2007
Utbetalt i kr	2 213 895	2 335 960
Antall mottakere	121 592	129 700
Gjennomsnittlig husstandinntekt pr år i kr	108 585	115 015
Gjennomsnittlig boutgift pr mnd i kr	4 732	5 171
Gjennomsnittlig utbetaling pr mnd i kr	1 730	1 826

Ny finansieringsmodell ved kjøp av boliger til vanskeligstilte og varig etablering av flyktninger

Husbanken har utviklet en ny finansieringsmodell for å bosette vanskeligstilte. Bergen og Stavanger deltar i et pilotprosjektet der kommunene kjøper inn utleieboliger, finansiert med 20 prosent boligtilskudd. Det lages en opsjonsavtale med rett til kjøp innen tre år og som det knyttes enkelte betingelser til. Målet med modellen er å redusere husleien til grupper som sliter med å komme inn på boligmarkedet, og særlig de som ikke er berettiget til bostøtte.

Flere kommuner praktiserer allerede at flyktninger som har bodd og arbeidet i kommunen over tid, får kjøpe den kommunale leieboligen som de bor i. Kjøpesummen blir satt til takst eller 25 prosent lavere.

Mål 2

→ Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

problemer med å etablere seg på boligmarkedet og som faller utenfor bostøtteordningen. Det gjelder særlig enslige og husholdninger med bare en inntekt. Husbanken har derfor foreslått å utvide ordningen til å gjelde slike grupper.

I 2004 ble det innført en bestemmelse om at bostøttemottakerne ble forpliktet til å melde fra dersom de hadde inntektsøkninger ut over 10 000 kroner per husstandsmedlem på ett år, eller ut over 20 000 kroner per husstandsmedlem på to år. Ordningen viste seg ikke å fungere etter hensikten, og ble etter en nøye vurdering avvirket fra og med 2007. Det ble samtidig avgjort at de som hadde etterkommet meldeplikten og dermed fått lavere bostøtte, skulle få denne differansen etterbetalt. Dette

førte til at Husbanken måtte gå inn i mange gamle bostøttesaker på nytt. I november 2007 ble sluttstrek satt for meldepliktsaken med 8 300 etterbetalinger på til sammen 42,6 millioner kroner.

Antall klagesaker økte fra 7 121 i 2006 til 9 717 i 2007. Hovedårsaken er at det nå fattes flere enkeltvedtak som følge av omlegging til månedlige terminer, for 2007 hele 672 000 enkeltvedtak mot 360 000 i 2006. Av de 9 717 klagenes som Husbanken mottok, fikk 6 443 medhold.

Startlån og boligtilskudd

Startlån tildeles fra Husbanken til kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et

finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner. Boligtilskuddet kan gis til vanskeligstilte til etablering i egen bolig, til utbedring eller tilpassing av boligen for eldre og funksjonshemmede eller til utleieboliger.

Det har vært god tilgang til boligfinansiering i det private markedet og graden av samfinansiering mellom startlån og private lån har økt. De to siste årene har antall start lån gått noe ned. I 2007 er det utbetalt totalt 5 955 startlån mot 6 532 lån i 2006.

Om lag 60 prosent av startlånene gikk til førstegangs etablerere. Enslige uten barn og par uten barn utgjør 53 prosent av mottakerne og barnefamilieene 47 prosent. Barnefamilieene har et gjennomsnittlig høyere lånebeløp. Sett i forhold til tidligere år, har andelen under 35 år sunket, og var på 44 prosent i 2007. Andelen med inntekt under 400 000 er på om lag 70 prosent. Dette er en nedgang i forhold til tidligere. Dette tyder på at også husholdninger med relativt høy inntekt har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet og har behov for startlån.

Det er gitt boligtilskudd til 854 utleieboliger i 2007, 119 flere enn i 2006. Utleieboliger som kommunen disponerer, vil til enhver tid bli brukt til de som har størst behov for bolig.

Boligtilskudd til enkeltpersoner har bidratt til etablering i eierbolig for nærmere 1 604 husstander, hvorav 59 flyktninge-husstander og 3 bostedsløse. Antallet har vært relativt stabilt de siste årene. Boligtilskuddet fungerer ofte som egenkapital i kombinasjon med startlån og lån i privat bank.

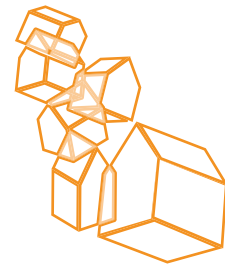
"Endelig hjemme" - utforming av boliger for vanskeligstilte

Husbanken (Region sør) har i samarbeid med forskere innenfor arkitektur og miljøpsykologi ved SINTEF og NTNU Byggforsk laget en eksempelsamling som fokuserer på kvalitet på boliger og fysiske omgivelser for de aller mest vanskeligstilte.

Eksempelsamlingen viser hvordan utforming av boliger kan bidra til å bygge et bedre liv for bostedsløse og andre vanskeligstilte. Søkelystet settes på de fysiske omgivelsenes betydning og viser hvordan boligutformingen kan bidra til positive prosesser som kan føre til mestring og økt livskvalitet.

Samlingen retter seg mot kommuner, frivillige organisasjoner, private utbyggere med flere, med ønske om at erfaringene kan benyttes i kommunal planlegging som et ledd i helhetlig stedsutvikling, der boligsosiale mål og omgivelseskvaliteter ses i sammenheng.





Bostedsløshet

Strategien "På vei til egen bolig" ble avsluttet i 2007. Strategien, som er et samarbeid mellom Kommunal og regionaldepartementet og flere andre departement, har som mål å avskaffe bostedsløsheten i Norge. Husbankens lån- og tilskuddsordninger brukes aktivt for å nå de uttalte hovedmålene.

Erfaring tilsier at det er vesentlig at mennesker som løslates fra fengselsopphold, blir tilbudt en varig boløsning. Flere steder er det opprettet samarbeidsavtale mellom Kriminalomsorgens regioner og tilhørende kommuner.

Statens tiltakspris for bostedsløse gikk i 2007 til prosjektet TOG som er et samarbeid mellom Kriminalomsorg Øst og Boligbygg Oslo (se egen artikkel på side 14).

I 2007 har Husbanken gitt tilsagn om kompetansetilskudd på til sammen 24,5 millioner kroner fordelt på 163 ulike prosjekter innenfor strategien. Dette utgjør i underkant av en tredel av midlene som er bevilget til kompetansetilskudd totalt. Målet i antall prosjekter utgjorde tiltak rettet mot bostedsløse 41 prosent av alle prosjekt som har mottatt støtte i 2007.

Internasjonal konferanse om bostedsløshet i Oslo

Husbanken arrangerte 18.- 19. juni 2007 en europeisk konferanse om bostedsløshet med 90 deltakere fra 20 europeiske land. Medarrangør var EU-organisasjonen Feantsa, som representerer europeiske organisasjoner innen arbeidet mot bostedsløshet.

EU har satt fattigdomsbekjempelse, herunder bekjempelse av bostedsløshet på dagsorden. Norge deltar i dette europeiske samarbeidet. De nye medlemslandene fra Øst-Europa har store boligpolitiske utfordringer, og viljen er stor til å finne løsninger også for de vanskeligstilte.

Kartlegging av bostedsløshet varierer mellom de europeiske landene. Finland har gjennom en årrekke utarbeidet årlige registerbaserte tall.

Noen land registrerer ikke i det hele tatt. Innen EU er det et mål å få til et kartleggingssystem som er harmonisert mellom landene og som kan gi sammenlignende analyser.

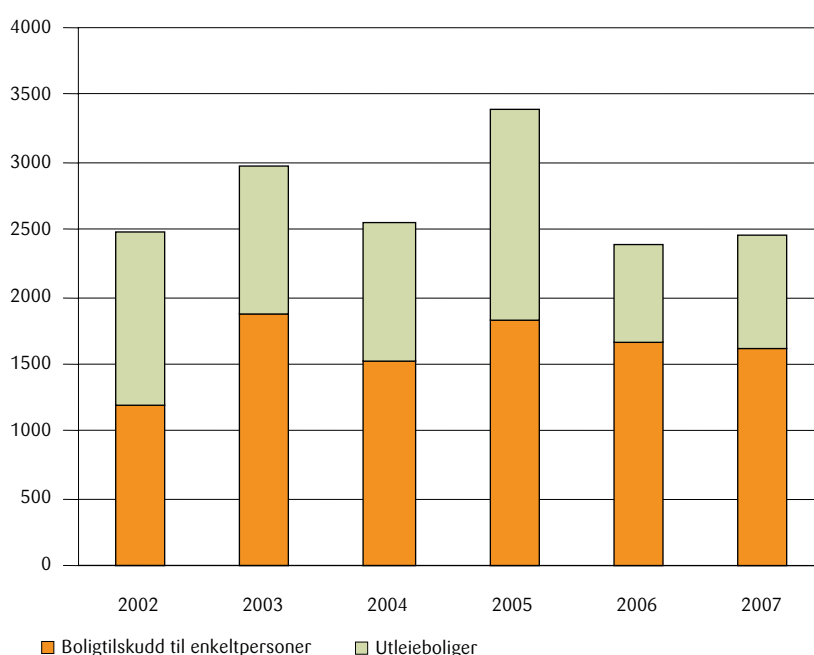
Flere land har startet det boligsosiale samarbeidet mellom stat og kommune tidlig. Skottland har lovfestet rett til bolig fra 2012, og arbeider systematisk med å få dette til. Innsatsen mot bostedsløshet er sterk, men definisjonen "selvforskyldt

Nøkkeltall startlån

	2006	2007
Antall startlån	6 532	5 955
Gj.snittlig startlån pr bolig i kr	474 128	567 070
Gj.snittlig kostnad pr bolig i kr	859 010	1 056 179
Gj.snittlig andel startlån av kostnad	55%	54%

Boligtilskudd til enkeltpersoner og utleieboliger

Husstander



Mål 2

→ Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

bostedsløshet”, gjør at noen av de vanskeligst stilte faller utenfor rettighetsregelen.

I England og Nederland startet arbeidet tidligere enn hos oss, og de ser gode resultater av arbeidet. Disse landene har hatt store utfordringer med å skaffe gode midlertidige botilbud til et stort

antall uteliggere. Også dette arbeidet bærer frukter ved å øke livskvaliteten til de mest vanskeligstilte.

Husbankens koordinerende rolle i arbeidet mot bostedsløshet vekker interesse i internasjonale fora. Det samme gjør det nære samarbeidet med Sosial- og helsedirektoratet og

øvrige statlige instanser. Irland har fått til tilsvarende koordinering og samarbeid gjennom opprettelse av felles fagkontorer sentralt og regionalt. Felles for de fleste erfaringene er at samarbeidet gir utfordringer, spesielt mellom boligsektoren og helse- og sosialsektoren.

Hjelp til å finne fram på boligmarkedet



10. mai lanserte Husbanken "Å bo", en nettbasert informasjonsmodul som på syv ulike språk tar for seg ulike temaer knyttet til det å bo i Norge.

For nykommere til Norge er det å finne bolig en nødvendighet for å etablere seg i et nytt land. Uten fullstendige kunnskaper i norsk, og innsikt i begreper knyttet til det å bo, kan mange stå dårlig rustet når de skal skaffe seg sin første bolig.

Ved å klikke seg inn på Husbankens nettsider, kan man følge hvordan Pierre og tre kamerater orienterer seg og

finner fram i ulike roller på boligmarkedet. Underveis finner de forklaringene på begreper som tilstandsrapport, tv-lisens og depositum. Modulen kombinerer video, tekst og bilder sammen med muligheten til å få lest opp forklaringer på brukernes eget språk. Språkene er norsk, engelsk, urdu, arabisk, farsi, somali og russisk.

Inkluderes i norskopplæringen

«Å bo» tar for seg temaer og problemstillinger som eie eller leie? Hva er betingelsene for å få lån i bank? Hvordan kan Husbanken hjelpe? Kombinasjonen av tekst, lyd, bilder og videoepisoder gjorde modulen til en suksess hos testbrukerne i 15 kommuner og bydeler rundt om i landet.

Migranorsk AS har laget filmserien og tekstene i samarbeid med Husbanken. Sekvensene brukes også som del av språkopplæringsprogram ved 120 læresteder. For Husbanken er prosjektet et ledd i satsingen på å spre kunnskap om boligmarkedet til nye grupper av befolkningen.

"Å bo" er gratis å bruke

Det er kostnadsfritt å bruke "Å bo". Kommuner som gjør informasjonsmodulen tilgjengelig på sine nettsider, kan få matriell fra Husbanken.

For nærmere informasjon se www.husbanken.no



Hausmannsgt 16, vinner av
Statens Byggeskikkpris 2006.
Foto: Norsk Designråd

Mål 3

Bærekraftig kvalitet

Miljø- og energiområdet er et viktig satsingsfelt. Grunnlaget for Husbankens miljøarbeid er Miljøhandlingsplanen (2005-2008) fra Kommunal- og Regional departementet (KRD). Et sentralt nasjonalt miljømål i bolig og byggsektoren er at antall boliger med halvert energibehov skal utgjøre 50 prosent av alle nye boliger i 2010.

Husbanken skal være en drivkraft og en veiviser for å realisere nasjonale miljømål i bolig og byggsektoren. Dette innebærer dempet energibruk, redusert bruk av helse- og miljøfarlige stoffer i bygningsmassen, redusert mengde byggavfall og økt gjenbruk av byggmaterialer.

Halvparten av nye boliger har bærekraftige miljøkvaliteter

Nær halvparten av nye boliger med Husbankens grunnlån hadde en særskilt miljøkvalitet. Så godt som alle disse har lagt inn energisparing. For nye boliger gjelder energisparingen 40 prosent eller mer, for utbedrede boliger 20-40 prosent. Det er fortsatt slik at det er enklere å legge til rette for bærekraftige løsninger ved nyboligbygging framfor ved rehabilitering.

Husbanken har flere virkemidler til disposisjon for å fremme gode kvaliteter på bygg og uteområder; lån, tilskudd, informasjon og rådgivning. Husbankens kompetansetilskudd skal brukes til å støtte prosjek-

ter som stimulerer miljøutvikling i bolig- og byggsektoren. Husbanken skal gi støtte til utvikling og gjennomføring av pilotprosjekter, som har stor overføringsverdi og som på sikt kan bidra til å oppfylle nasjonale miljømål. Prosjektene som fikk kompetansetilskudd i 2007 innenfor miljø- og energiområdet, har fokus på ulike temaer som utvikling av passivhus og lavenergi boliger, dokumentasjon av miljøvennlig materialbruk i boliger og bygg, utvikling av ordningen for svanemerking av boliger, gjenbruk og ombruk av byggematerialer og produkter.

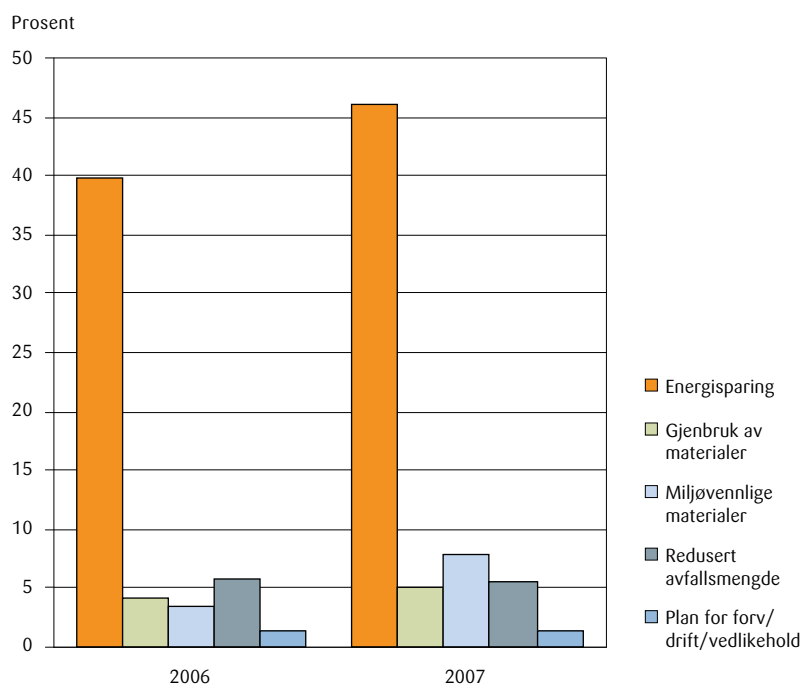
Kompetansetilskudd til miljø- og energiprosjekter

I 2007 ble det gitt kompetansetilskudd til i alt 138 miljø- og energiprosjekter med i alt 27,7 millioner kroner. Av disse ble det gitt tilsagn for 15,3 millioner kroner fordelt på 75 prosjekter innenfor miljø og energi. Det ble i tillegg gitt tilsagn til 63 prosjekter innenfor stedsutvikling med tilsagnsbeløp på til sammen 12,4 millioner kroner.

Innenfor bærekraftig kvalitet, sikkerhet og god estetikk i det bebygde miljø skal kompetansetilskuddet bidra til å øke kunnskapen om hva et godt bomiljø, god boligkvalitet og god stedsutvikling innebærer. En konkret oppfølging av statsbudsjettet var en større satsing på stedsutvikling i utvalgte områder i Oslo. Det ble satt av 30 millioner, som rammetilskudd til helhetlig satsing på stedsutvikling i Grorud-dalen (se egen artikkel på side 23).

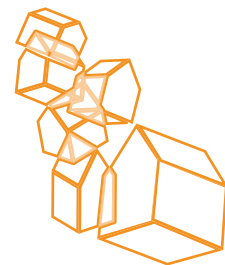
Husbanken forventer at bydelene gjennomfører et aktivt stedsutviklingsarbeid, som skal basere seg på lokal forankring og eierskap i

Andel boliger med om grunnlån¹⁾ i 2006-2007 etter type miljøkvalitet²⁾



1) Grunnlån til kjøp er utelatt

2) En bolig kan ha flere miljøkvaliteter



bydelene. Dette vil medføre en lokal bærekraftig stedsutvikling som kan skape videreutvikling også etter at satsingsperioden er over.

Byggeskikkprisen ble delt ut for 25. gang

Statens byggeskikkpris deles ut årlig til byggverk og bygde omgivelser som bidrar til å heve, fornye og utvikle byggeskikken og stedsutviklingen i Norge. Husbanken er sekretariat for juryen som hadde flere gode prosjekter å velge mellom i 2007. I Boligutviklingsprosjektet "Fra sykehus til sunne hus" ble det tidligere Rikshospitalet gjort om til boligområdet Pilestredet Park. Økologi og bærekraft hadde hovedfokus. Gjennomføringen av viktige energi- og miljømål gjort på



Kantum ungdomsboliger i Hokksund fikk hedrende omtale av byggeskikkjuryen i 2007. Foto: Code arkitektur AS

en "forbilledlig måte" uttaler juryen i sin begrunnelse. Prosjektet utmerker seg gjennom vakker

utforming av uteanlegg og bygninger med ny funksjonalitet knyttet til byøkologiske mål.

Svanemerkede boliger og bygg

Husbanken og Miljømerking har inngått en samarbeidsavtale om markedsføring av svanemerkede hus for å bidra til å skape et gjennombrudd for miljøriktige boliger. Svanemerkede hus oppfyller miljøkriteriene for finansiering med Husbankens grunnlån, hvor det tilbys opptil 90 prosent lånefinansiering.

Flere store entreprenører har inngått avtale om bygging av svanemerkede eneboliger. Mesterhusmedlem Fokus Bygg har begynt å bebygge et boligfelt med 17 svanemerkede eneboliger i kjede på Valderøy utenfor Ålesund. Boligene vil bli oppført som nøkkelferdige lavenergiboliger og vil bli det første boligfeltet i Norge som miljømerkes med Svanen.

Miljømerking strammer inn kravene til svanemerkede hus og gjør det samtidig mulig å svanemerke leiligheter. Innstramningen av kravene til svanemerkede småhus vil få konsekvenser for hvilke krav som stilles ved valg av materialer og hvilken vekt som blir lagt på bruk av svanemerkede materialer. Svanemerket kvalitetssikrer at huset har et godt innelima, lavt energiforbruk, god standard, lav miljøbelastning og omfatter få helsefarlige stoffer.

Husbanken har i samarbeid med Miljømerking Norge og Sintef Byggforsk satt i gang et prosjekt for å fremskaffe kunnskaper om hvordan det kan bygges helse-, miljø og kvalitetsmessige gode barnehagebygg i Norge. Kunnskapen som kommer frem fra prosjektet, vil føre til at det utvikles forslag til krav for svanemerking av barnehager.



Mål 4

Flere universelt utformede boliger



Pilestredet Park. Foto: Marte Gahrmann Johnsen

Husbanken har fokus på universell utforming og arbeider for at flest mulig boliger, enten det gjelder nybygg eller utbedring, skal være tilgjengelig for alle. Dette målet skal nås ved hjelp av økonomiske og juridiske hjelpemidler, samt styrket satsing på informasjon og kompetanseheving blant sentrale aktører og forbrukere flest.

Universell utforming betyr at bygninger og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes slik at alle skal kunne bruke dem på likestilt måte så langt det er mulig, uten spesiell tilpasning eller hjelpemidler. Det betyr at bygninger og uteområder som er tilrettelagt for eldre, barnefamilier, funksjonshemmede og andre grupper kan brukes av alle på en god måte.

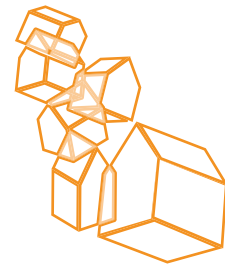
Universell utforming er et viktig satsingsområde nasjonalt. Det handler om økt livskvalitet, og det handler om å legge til rette for at alle skal kunne delta på alle områder i samfunnslivet. Norge vil komme til å få betydelig økning i antallet eldre, og i den andelen det utgjør av befolkningen. Samfunnet får betydelige utfordringer knyttet til den demografiske utviklingen de nærmeste tiårene. I bygg- og boligsektoren vil dette gi store behov og etterspørsel etter boliger og bygg som har gode boligløsninger for eldre mennesker med nedsatt funksjonsevne. Samfunnet vil være tjent med at det utformes omgivelser slik at flere fungerer i hverdagen.

Universell utforming i 2 av 3 nye husbankboliger

I løpet av 2007 ble det gitt grunnlån til oppføring av 4 194 nye boliger. Av disse var 2 805 universelt utformet. Ved utbedring er det mer krevende å få til universalitet, så av det samlede antall boliger med grunnlån er universalitetsandelen 50 prosent. For boliger som har fått grunnlån til utbedring, var det mest vanlige å gjøre fellesarealene universelt utformet.

Kompetanseutvikling og informasjonsarbeid

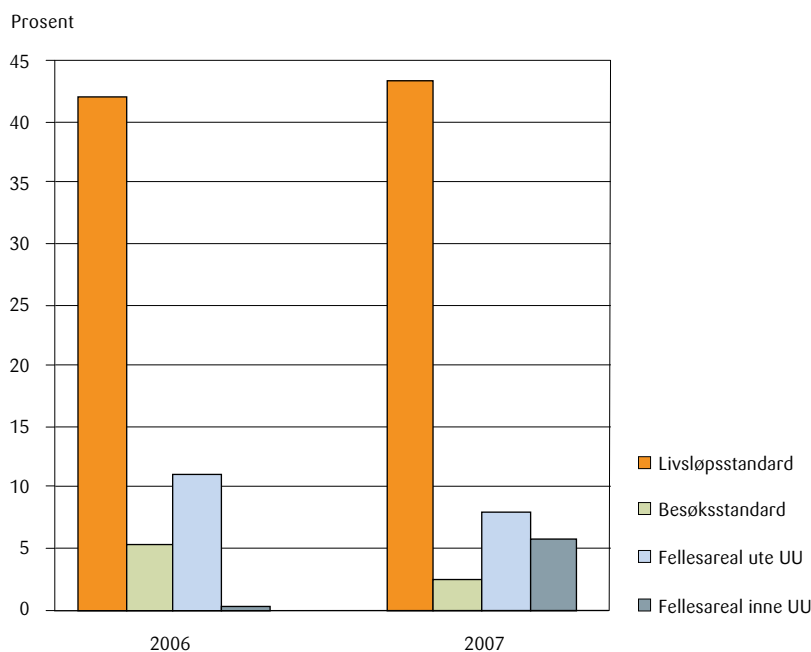
Informasjonsrettet arbeid er viktig for å øke bevisstheten til folk om universell utforming. I tillegg til kompetansetilskuddet og andre



virkemidler har Husbanken en aktiv rolle som veileder og bidragsyter til kompetansebygging innenfor universell utforming. I 2007 er det gitt støtte til både kurs, konferanser og informasjonsarbeid for å fremme universell utforming. Husbanken samarbeidet med høyskoler og andre undervisningsinstitusjoner om kurs, seminar og fagdager. Husbanken driver aktiv nettverksbygging mellom aktører som kan bidra til å spre og heve kompetanse innen universell utforming. Det er mulig å søke tilskudd for å dekke noe av mer-utgiftene til planlegging. Pilot-prosjekter kan også få god lånefinansiering i Husbanken. Utbyggere kan inngå intensjonsavtaler med Husbanken.

For å fremme gode kvaliteter på bygg og uteområder, har Husbanken flere virkemidler til disposisjon. Blant virkemidlene er tilskudd til tilpasning og prosjekteringstilskudd. Både tilskudd til tilpasning og prosjekteringstilskudd tildeles primært til eldre og funksjonshemmede etter søknad.

Andel boliger med grunnlån¹⁾ med ulike kvaliteter innenfor universell utforming i 2006-2007²⁾.



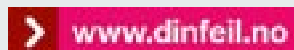
- 1) Grunnlån til kjøp er utelatt
- 2) En bolig kan ha flere kvaliteter

Tilskuddene bidrar til at husstander med spesielle boligbehov, særlig de eldre og funksjonshemmede, får mulighet til å skaffe seg gode boligløs-

ninger. I 2007 ble det gitt tilskudd til prosjektering til 443 boliger og tilskudd til tilpasning til 419 boliger, i samarbeid med kommunene.

Informasjonskampanjen "Det er din feil!"

Husbanken og Statens bygningstekniske etat lanserte høsten 2007 et omfattende informasjonsprogram og nettsiden www.dinfeil.no, som skal bidra til å spre informasjon og øke bevisstheten om hvordan bygg, bolig og uteområder kan bli utformet slik at de kan brukes av alle i ulike livssituasjoner.



For å lykkes å nå flest mulig og formidle et vanskelig tema, var det viktig at kommunikasjonen blir formidlet på en forståelig, inkluderende og morsom måte. Nettsiden [dinfeil.no](http://www.dinfeil.no) var en av kanalene som ble brukt til å formidle og spre budskapet. Det er tatt i bruk mange elementer, som kinoreklame, konkurranser, tester og animasjon. Kampanjen ville også vise at universell utforming verken er kjedelig eller går på bekostning av design.

En måling som Opinion AS har utført, viser at omlag 1 300 000 personer over 15 år ble eksponert for kampanjen, og over halvparten ønsker å følge tankegangen ved en eventuell utbygging eller ombygging.

Universell utforming i ny hageby

Tekst: Øyunn Syrstad Høydal, Husbanken Region øst

På Nordre Finstad, utenfor Ski sentrum, skal det bygges et boligområde så unikt at prosjektet støttes både av Nordisk Ministerråd og Regjeringen.

I Finstad Hageby skal gamle og unge, uavhengig av evne til å bevege eller orientere seg, ha samme muligheter for å trives. Utbyggingen er et samarbeidsprosjekt mellom Skanska Bolig og Ski kommune, og utviklingsprosjektet støttes av Husbanken, Informasjonsprogrammet for universell utforming og Byggekostnadsprogrammet.

Viktig for lokalsamfunnet

Finstad Hageby vil bestå av cirka 360 boliger når hele området står ferdig om sju til åtte år. Her blir det småhus i rekker og kjedete eneboliger i tillegg til leiligheter i lave blokker. "Finstad - Boliger for alle" er prosjektsamarbeidets visjon med fokus på universell utforming. - For kommunen har et byggefelt med sterk vekt på universell utforming stor verdi, sier Rose Byrkjeland fra Ski kommune.

Læringsarena

Finstad Hageby er mer enn et boligområde. Målet er at det skal bli både et utstillingsvindu for universell

utforming men også en læringsarena. Gjennom samarbeidet skal det utvikles og fremskaffes kunnskap om hva som skal til for å få fram et boligområde med boliger og uteområder som kan brukes av alle. Så langt har reguleringsplanarbeidet med bebyggelsesplan vært hovedtema. Prosessen har brakt nyttig læring til partene som deltar, men erfaringene har også kommet andre kommuner og byggenæringen til gode gjennom nyhetsbrev og konferanser.

Sikter høyt

- Vi jakter på det perfekte, men det må hele veien gjøres avveininger i forhold til naturgitte og økonomiske forutsetninger. Det gjør at løsningene og graden av tilgjengelighet vil variere mellom de ulike boligfeltene og boligtypene. Ikke alle boligene vil kunne betegnes som universelt utformet, sier Nina Asphaug Selboskar, universell utforming-koordinator i Skanska.

I praksis vil dette innebære at ca 260 blokkleiligheter vil ha trinnfri adkomst med heis slik at hele boligen kan benyttes uavhengig av om beboerne er funksjonsfriske eller rullestolbrukere. I tillegg vil rundt 100 rekkehus og kjedete eneboliger bygges med livsløpsstandard. Det betyr trinnfri

adkomst til første etasje - og en utforming der både oppholdsrom, kjøkken og bad finnes på inngangsplenet og der også soverom enkelt kan innpasses.

Uterom for alle

- Området har en høydeforskjell på 14 meter. For å gjøre området tilgjengelig har det blant annet vært nødvendig med ekstra oppmerksomhet på stigningsforhold. Gangveiene inne på området skal dessuten få hensiktsmessige overflater og være godt belyst, så det blir lett å komme seg fram for alle, forteller Lars Lund Mathisen i Skanska Bolig.

Overarkitekt Siri Helle i Husbanken, prosjektleder for Finstad Hageby, har ansvaret for at alle aktører har fokus på universell utforming under hele planprosessen. Hun berømmer Skanska Bolig for innsatsen. - Deltakelsen i dette prosjektet viser at utbyggeren tar samfunnsansvar.

Økt oppmerksomhet på universell utforming

Oppmerksomheten rundt universell utforming har vært stor både i kommunen og hos utbyggeren. Det meldes også om uvanlig tidlig interesse fra publikum i forhold til prosjektet og satsingen på universell utforming.

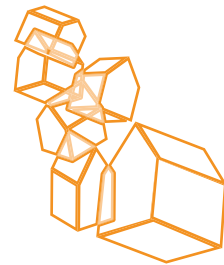


Fakta om Finstad:

Samarbeidsprosjekt mellom:

- Ski kommune
- Skanska Bolig
- Informasjonsprogrammet for universell utforming
- Byggekostnadsprogrammet Husbanken

Planlagt byggestart i løpet av 2008.



Andre politikkområder

Fortsatt høy etterspørsel etter barnehagelån.

Barnehagelån skal være et av virkemidlene for å nå målet om full barnehagedekning. Husbanken skal bidra til dette gjennom finansiering og veiledning. Husbanken finansierte 6 440 plasser i 2007. Dette er noe færre enn de to foregående årene, men likevel betydelig over nivåene fra tidligere år. En viss nedgang i 2007 skyldes antakelig at mange kommuner har eller nærmer seg full dekning

Tilskudd til 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 ble i 2007 gitt 66,8 mill kroner i tilskudd til 6 prosjekter på i alt 333 studentboliger. Tilsvarende tall de to foregående år var hhv. 377 og 98 boenheter.

Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Handlingsplanen for eldreomsorgen ble avsluttet i 2003. Målet var 38 400 omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Mer enn 90 pst er ferdigstilt, men det gjenstår fortsatt rundt 3 000 enheter som kan ferdigstilles i 2007 eller første halvår 2008.

I 2008 blir det innført et nytt investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem som skal forvaltes av Husbanken.

Rentekompensasjon for skolebygg

I 2002 ble det innført en ny tilskuddsordning for kommuner og fylkeskommuner der de kan få kompensert renteutgifter knyttet til nybygg og utbedring av skolebygg. Ordningen innebærer at kommunene (grunnskolen) og fylkene (videregående skole) kan ta opp rentefrie lån. Rentekostnadene for hele 20 års perioden blir dekket med utgangspunkt i et tilsvarende lån med flytende rente i Husbanken. Ordningen skal stimulere kommuner og fylkeskommuner til å bygge nye skoleanlegg og rehabilitering og ruste opp eksisterende anlegg. Målet er å sikre alle elever i grunnskolen og videregående opplæring får gode læringsforhold.

Kompensasjonsbeløpet er i 2007 på 524 mill kroner av en investeringsramme samme år på 2 mrd kroner. Det ble i 2007 gitt kompensasjon til 61 prosjekter til glede for i underkant av 13 000 elever. Dette er en del færre elever enn tidligere, noe som skyldes at det var langt høyere andel nybygg framfor rehabiliteringer enn året før som kom inn under ordningen. I hele denne perioden fra 2002 har 1 458 prosjekter fordelt på 1 144 skoler fått innvilget søknad om støtte til renteutgifter

Rentekompensasjon for kirkebygg

Fra 2005 ble det innført en ny tilskuddsordning hvor kommuner kan få tilskudd fra Husbanken til dekning av renteutgifter ved utbedring av kirkebygg. Fredede og verneverdige kirkebygg har høy prioritet. Ordningen ble utvidet i 2006 til å omfatte også bygging av nye kirker og tilbygg til eksisterende kirker.

Investeringsrammen var på 300 mill kroner i 2007 mot 500 mill kroner i

2006. Det ble i 2007 gitt kompensasjon til 96 kirkeprosjekter mot 204 prosjekter i 2006, hvorav 62 prosjekter gjaldt fredede eller verneverdige kirker i 2007.

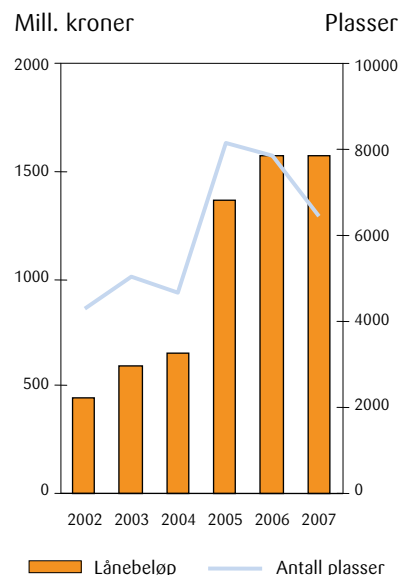
Tilskudd til regionalutvikling

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 til prosjekter innenfor stedsutvikling i kommunene Iveland, Farsund, Suldal og Leirfjord og til oppfølging av nettverket for gjenreisningsbyene.

Rammen var på 4 mill kroner i 2007, og ble i sin helhet fordelt til kommunene Voss, Rennebu og Løten i forbindelse med utviklingsprogrammet BLEST (Bolyst og Engasjement i Småbyer og Tettsteder).

Barnehagelån 2002 - 2007



Mål 5

Effektiv og brukerorientert forvaltning

Renteutviklingen

Det generelle rentenivået har vært økende i 2007, og den flytende renten har økt jevnt fra 3,5 prosent ved årets begynnelse til 4,8 prosent ved årets slutt. Likevel er dette betydelig lavere enn renten i det private markedet som har vært opp mot to prosentpoeng høyere i løpet av året.

Husbanken har også flere fastrenteordninger å velge mellom. Fra 1996 ble 5 års fastrente innført, fra 2004 3 års og fra 2006 ble også tilbud om 10 års fast rente innført. Fastrentesatsene har ligget nokså likt rundt 0,5 prosentpoeng over den flytende renten. I 2007 har den flyende renten økt i samsvar med rentemarkedet for øvrig. Men fastrenten har økt mindre og til og med gått ned på slutten av året. Årsaken til det er forventninger i markedet om at renten skal gå ned på noe sikt.

Låneporteføljen øker

Antall lån Husbanken forvalter har gått ned de siste årene og er i 2007 rundt 72 500 mot rundt 80 000 i 2006. Det utbetales færre lån enn tidligere og innløsningen av gamle lån er økt etter at muligheten for overføringen av lån ved boligsalg ble avvirket i 2004.

Likevel er hvert enkelt lån betydelig høyere enn tidligere og de ekstraordinære innbetalingene lavere enn normalt antakelig pga de relativt lave husbankrentene. Låneporteføljen har derfor økt noe i løpet av 2007. Det ble utbetalt vel 12 mrd kroner i lån i 2007 og låneporteføljen var på vel 97 mrd kroner, 2,5 mrd kroner mer enn i 2006.

Rådgivning forebygger mislighold og tap

Fortsatt prioritering av god rådgivning og det relativt lave rentenivået har gitt historisk lavt mislighold. Kun 1 049 lån var misligholdt i 2007 mot 1 228 lån i 2006. 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.

Erfaringsmessig er det gjeld til andre enn Husbanken som i sum gir så stor gjeldsbelastning at tvangssalg blir løsningen. 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 2007 ble det sendt ut 396 begjæringer om tvangssalg og 68 tvangssalg ble gjennomført. Begjæring om fravikelse (utkastelse) blir begjært i de få tilfeller eier ikke samarbeider med medhjelper i tvangssalget. Det ble sendt ut 36 begjæringer om fravikelse, men bare tre 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 2007 12,9 mill. kroner mot 19,3 i 2006. Personlige låntakere står for 7,3 mill kroner, stiftelser for 5,6 mill kroner. Tilbakeføringer av tidligere tap var på 2,2 mill kroner, slik at nettotapet dermed ble på 10,7 mill kroner.

Husbanken belaster tapene i et eget risikofond. Lave tap over flere år har medført at det ikke er bevilget midler

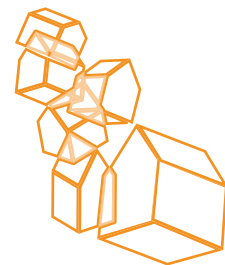
til risikofondet etter 1998. Fondet var da på 173 mill kroner, og det er pr 31.12.07 nede i 67,6 mill kroner.

Husbanken registrerer at potensialet for tap er økende for en del typer lån. Dagens utlån har høyere belåningsgrad enn tidligere, særlig for unge som etablerer seg. Dette gir risiko for tap på sikt. Fra tidligere år viser det seg at utleielån til stiftelser har høy risiko for tap, men også aksjeselskap som driver med boligutleie, kan få stigende økonomiske problemer.

Husbanken har vurdert tapspotensialet på kort sikt og gått gjennom låneengasjementer der kundene har økonomiske problemer eller hvor lånene er misligholdte. Disse sakene kjennetegnes ved at det har vært iverksatt tiltak i form av betalingsutsettelse, avdragsfritak, forlengelse av lånets løpetid, rentefritak og lignende.

Stiftelser med utleielån er spesielt tapsutsatte. Når disse lånene etter hvert har begynt å løpe med renter og avdrag, har dette ofte falt sammen med tidspunktet for nødvendig vedlikehold. I tillegg ligger flere stiftelser i distrikter der arbeidsplasser har blitt lagt ned og hvor fraflyttingen har vært stor. Det innebærer at det er vanskelig å få leid ut boligene, eller å få leid ut til en husleie som er høy nok til å dekke utgiftene.

Ved årsskiftet har Husbanken totalt 2 157 lån til stiftelser som utgjør vel 4,9 mrd. kroner. Tapspotensialet for disse lånene er beregnet til ca 50 mill kroner innenfor et 2-4 års perspektiv. Halvparten av dette gjelder prosjekter i Midt Norge og Nord Norge.



Husbanken som kompetansesenter

Kunnskapsutvikling og -formidling av boligpolitiske spørsmål er en sentral del av Husbankens virksomhet.

Kjerneverdiene åpenhet, mangfold og samspill skal legges til grunn for vår måte å jobbe på. Husbanken må samhandle med andre aktører for å skaffe kunnskap, må være åpne og dele denne kunnskapen med andre og skape mangfold i kunnskapsutvikling og -formidling.

Kunnskapsformidling

Husbanken skal være en aktiv pådriver innenfor det boligpolitiske området. Informasjon og kunnskapsformidling rettet mot enkeltpersoner, kommuner, interesseorganisasjoner, forskningsinstitusjoner, boligbyggelag og aktørene i bolig og byggenæringen er derfor en helt sentral del av Husbankens virksomhet. I løpet av 2007 har Husbanken arrangert 1 017 møter, seminarer, nettverkssamlinger, fagdager eller andre aktiviteter rettet mot eksterne deltakere. Rundt 25 600 personer har deltatt på disse arrangementene og fått boligfaglig påfyll i første rekke om boligsosiale spørsmål.

Boligfaglig bibliotek

Husbanken opprettet i 2005 et boligfaglig bibliotek med hovedfilial i Drammen. Bibliotekjenesten 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. Biblioteket er tilknyttet det nasjonale nettverket av biblioteker og har samarbeidsavtale med biblioteket ved Kunnskapsparken i Drammen.

Samarbeid med andre aktører for økt måloppnåelse.

Husbanken samarbeider tradisjonelt med kommunene som kan sies å være Husbankens førstelinjetjeneste. Derfor kan kommunesektoren sies på være hovedsamarbeidspartneren, og det er også inngått en formell samarbeidsavtale med KS. Men Husbanken inngår flere typer avtaler med samarbeidspartnere for å øke måloppnåelsen. Intensjonsavtaler angir hovedtrekk i samarbeidet mellom partene, samt prinsipper og

strategier om produktutvikling og nytenking. Dette er avtaler som går ut over det enkelte boligprosjekt. Samarbeidsavtaler har mer karakter av å være arenabygging eller merkevarebygging og har ikke direkte, praktiske eller økonomiske konsekvenser for Husbankens ressursbruk. Eksempler på samarbeidsavtaler er avtalene mellom Husbanken og arbeids- og velferdsdirektoratet, sosial- og Helsedirektoratet.

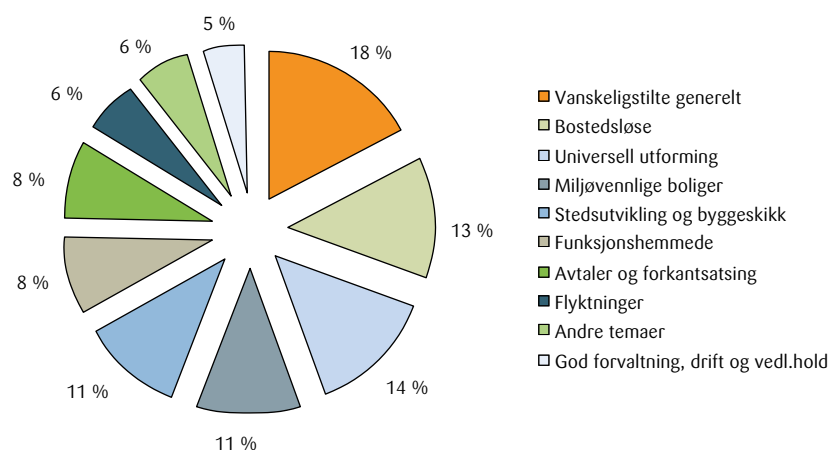
Formelle avtaler skaper effektive samarbeidsformer og økt forutsigbarhet, noe som igjen bidrar til økt måloppnåelse. Husbanken har mer enn 40 nasjonale og regionale intensjonsavtaler i 2007 og rundt 30 samarbeidsavtaler. Husbanken vil påse at informasjon om og mulighet til å inngå formelle avtaler vil være tilgjengelig og mulig for alle seriøse aktører innenfor velferdspolitikkområdet, slik at det ikke skjer forskjellsbehandling.

Husbankens avtale med Migranorsk om utviklingen av boligmodulen "Bo i Norge" kan også nevnes som et vellykket samarbeidsprosjekt. 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, urdu, arabisk, farsi, somali og russisk.

Husbanken vektlegger dialog med brukerne.

I 2006 gjennomførte Husbanken 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. Den andre undersøkelsen retter seg mot brukerne av bostøtten. Et klart flertall

Fordelingen av arrangementer på de boligpolitiske satsningsområdene.



var fornøyde med Husbankens innsats for å løse problemstillinger og Husbankens kompetanse. Selv om bostøttemotakerne ga uttrykk at de var fornøyd med boligforholdene, ga de uttrykk for at økonomien fortsatt var anstrengt

En brukerundersøkelse i 2007 ble gjennomført i forbindelse med en større undersøkelse om omdømme som senere også skal gjennomføres i forhold til kommuner og utbyggere. Brukerundersøkelsen 2007 har fokus på folks kjennskap til Husbanken og Husbankens arbeid. Undersøkelsen tar også for seg folks holdninger til enkelte boligpolitiske spørsmål.

Flertallet av de spurte i befolkningen er enig i at det offentlige har et ansvar for å hjelpe folk med å skaffe seg egnet bolig dersom de ikke klarer det på egen hånd samt å gjøre norske boliger mer miljøvennlige og energisparende. Litt over halvparten av de spurte mener at det offentlige best kan hjelpe folk til å skaffe seg en egnet bolig gjennom gunstige låneordninger og ved bygging av rimelige kommunale utleieboliger.

Respondentene ble spurt om hva den statlige virksomheten som blant annet gir lån og tilskudd for å hjelpe folk med å etablere seg i egnet bolig heter. 32 prosent svarte riktig på dette, mens 65 prosent visste ikke og 4 prosent svarte feil. De som ikke svarte riktig på dette spørsmålet, ble deretter spurt direkte om de har hørt om Husbanken. Med hjelp er det 72 prosent som sier de har hørt om Husbanken, mens 28 prosent svarer nei.

Den samlede kjennskapen til Husbanken er rimelig god, selv om den generelle kunnskapen om Husbankens endrede

rolle fra generell boligbank til velferdsetat ikke er kjent for alle. Husbanken må fortsette informasjons- og veiledningsarbeidet overfor samarbeidspartnerne og vil følge opp med omdømmeundersøkelser blant kommuner og i bolig- og byggebransjen.

Modernisering og utvikling av IKT-systemer

Hovedplanene for ikt-modernisering i perioden 2005-2007 har bl.a. resultert i omlegging av teknisk plattform for alle Husbanken forretningssystemer, etablering av nettbank og ekstranett, og utvikling av nytt bostøttesystem. Med prosjektet "Ny teknisk plattform" flyttet Husbanken i 2006 sine saksbehandlersystemer fra IBM stormaskinmiljø til en ny teknisk plattform basert på bladeservere og pc-bruk. Dette ga en tilnærming til den samlede planen eNorge2009. Omleggingen av bostøttesystemet er gjennomført i flere faser med gradvis overgang til nytt system basert på web-grensesnitt og åpne standarder. Bostøttesystemet vil i løpet av 2008 være ferdig utviklet på ny plattform. Omlegging til mer åpne standarder har resultert i betydelige innsparinger på driftssiden.

Ny ikt-strategi for perioden 2008-2010 er utarbeidet i 2007 i tråd med anbefalinger i eDialog 2010. Den har følgende hovedpunkter:

- bruk av åpne it-standarder, tjenesteorientert arkitektur og kildekode
- innen 2009 skal alle relevante tjenester i Husbanken være tilgjengelig på nett og tilrettelagt for elektronisk uthenting av egen personinformasjon. Hovedkanalene for personkunder skal være Minside og husbanken.no.
- i løpet av 2008 skal alle relevante interaktive tjenester for nærings-

livet være tilgjengelig gjennom tjenesteportalen Altinn

- i perioden fram til 2009 skal det legges til rette for digital samhandling i offentlig sektor slik at ikke-sensitiv, formell kommunikasjon mellom offentlige virksomheter i hovedsak skal skje elektronisk.

Internasjonalt arbeid

Husbanken er den institusjonen i Norge som har bredest internasjonal kompetanse på bosettingsspørsmål, og har i 2007 engasjert seg i en rekke faglige sammenhenger, også internasjonalt. Vi deltar aktivt i forskningsnettverk og følger med på relevante internasjonale trender innen politikkutforming på våre fagområder. Særlig vekt legges på det som skjer i EU, og i naboland. To personer har hatt arbeids- og studieopphold i Brussel for å knytte kontakter og gjøre seg kjent med EUs vurderinger og tiltak innenfor boligpolitiske spørsmål.

Husbanken har en særlig rolle å spille når det gjelder å skape nettverk og møteplasser der erfaringer fra forskning, private og offentlige interesser bringes sammen. Dette utnyttes også i vårt internasjonale arbeid. I tillegg deltar vi i og påtar oss spesielle oppgaver for internasjonale fora, når vi bes om det fra vår oppdragsgiver, KR.D. For å kunne delta i internasjonalt arbeid, er det viktig å ha nødvendig kompetanse. Kompetanseheving, ikke minst på hva som skjer i aktuelle sammenhenger i EU, har derfor vært prioritert.

Regionkontorene har også internasjonalt samarbeid innenfor flere fagområder. Bla. er region Hamfest engasjert i samarbeid i nordområdene, noe som er omtalt i en egen fagartikkel på side 22.



Lysaker Brygge, vinner av byggeskikkprisen 2004.
Foto: Arkitektkontoret
Kari Nissen Brodtkorb AS

Organisasjon og personal

Medarbeidernes endringsdyktighet og kompetanse er viktig for å kunne fylle rollen som kompetansesenter. Det gjennomføres derfor systematisk på organisasjons- og kompetanseutvikling som ivaretar hensyn til HMS, likestilling og mangfold. Dette er med på å utvikle Husbanken som en attraktiv arbeidsplass. Kjerneverdiene åpenhet, mangfold og samspill reflekterer dette.

Organisasjonsutvikling

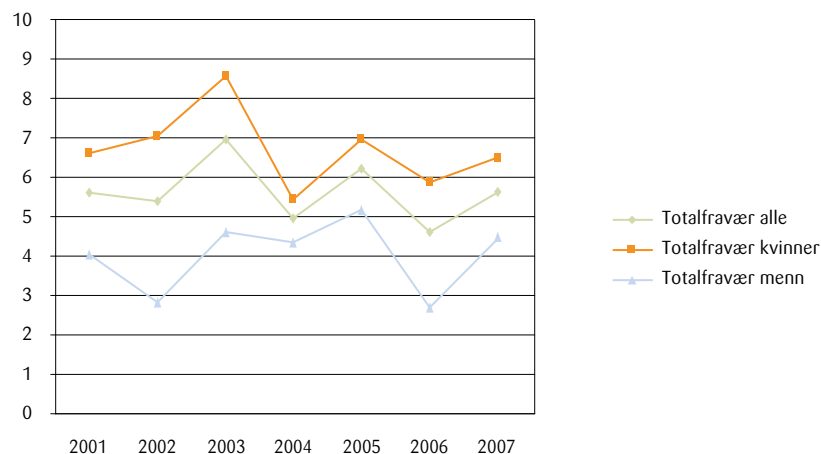
Mål- og resultatstyring er det overordnede styringsprinsipp i statlig forvaltning. Risikostyring og intern kontroll er en viktig del av mål- og resultatstyringen. Administrasjonen har utarbeidet en egen rapport om risikostyring i Husbanken i 2007 som vurderer risikoen ved de forskjellige arbeidsområdene. Gjennomgangen viser to områder med høy risiko: Knapphet på en del typer kompetanse ved enkelte av kontorene og manglende synliggjøring av resultater innenfor viktige områder. Husbanken vil derfor prioritere kompetansebyggingen framover og videreutvikle systemer for synliggjøring og rapportering.

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 arbeider fortsatt for ytterligere effektivisering av det bankfaglige arbeidet.

Grønn Husbank

Husbankens virksomhet i boligsektoren går i stor grad ut på å finne bærekraftige og miljøriktige løsninger.

Sykefravær i Husbanken i prosent



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.

Hammerfestkontoret er Miljøfyrtårnsertifisert og ved de tre sentrale kontorene i Drammen er det gjennomført en samlet miljøgjennomgang med sikte på slik sertifisering. Internt har Husbanken lagt særlig vekt på kildesortering, mindre bruk av papir og lavere energiforbruk. Det er også utarbeidet en reisepolicy som stimulerer til redusert reisevirksomhet og bruk av kollektivtransport. Ved kontorene i Drammen er det også laget en Miljøavtale som refunderer deler av de ansattes kostnader til kollektivreiser til og fra jobb. En arbeidsreiseundersøkelse i 2005 viste en kollektivreiseandel på hele 82 prosent, og ny undersøkelse vil bli gjennomført tidlig i 2008. Husbanken har tidligere gjort avtale med det ideelle selskapet Fair om å oversende brukt IT-utstyr til gjenbruk i utviklingsland.

Personal

Husbanken har 368 ansatte, hvorav 219 er kvinner og 149 menn. Av de 368 ansatte er 23 i permisjon. Husbanken har hatt en økning i antall mannlige ansatte de siste årene og andelen er nå på 40,5 prosent.

Styrene

Husbanken har ett hovedstyre og seks regionstyrene. For alle styrene er kvinneandelen 57 prosent. Blant styreledere er det 4 kvinner og 3 menn, noe som gir en tilsvarende kvinneandel på 57 prosent.

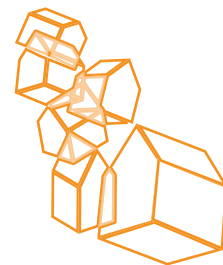
Stillingsgrupper

Husbanken har over en 10 års periode satset bevisst på å øke kvinneandelen i lederstillinger. Kvinneandelen har økt fra 26 prosent i 1999 til 58 prosent i 2007.

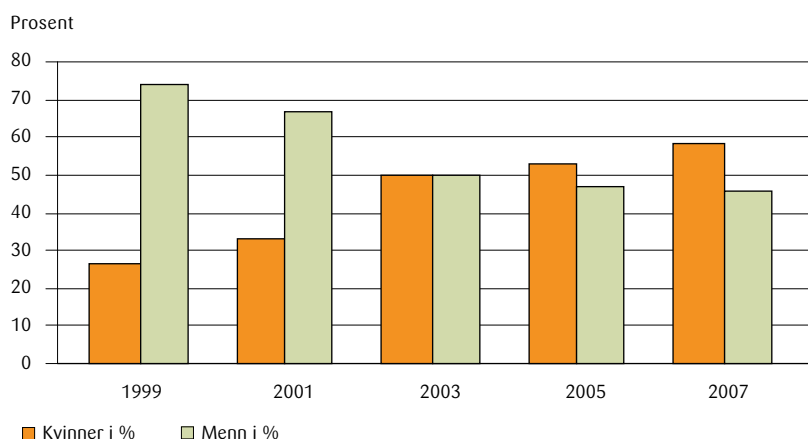
Kvinner er overrepresentert i kontorstillinger og saksbehandlerstillinger. I høyere saksbehandlerstillinger er menn overrepresentert.

Lønn

Det er få lønnsforskjeller mellom kvinner og menn stilling for stilling. I den største stillingsgruppen, rådgivere, har forskjellen økt.



Andel kvinner og menn i lederstillinger 1999 - 2007



Hovedårsaken er at mange kvinner fikk opprykk til rådgiver ved det lokale lønnsoppgjøret. Differansen i rådgiverstillinger er nå 3,3 lønnstrinn. Gjennomsnittslønn for kvinner er 52,6 lønnstrinn mot 58,2 for menn. Dette gir en gjennomsnittslønn for alle på 54,8 lønnstrinn.

Ved de lokale lønnsforhandlingene er kvinneandelen av forhandlingspotten 68 prosent. I tillegg kommer forhandlinger på særskilt grunnlag der jobbinnholdet er betydelig endret.

Tiltak for å fremme likestilling

Husbanken har en tilfredsstillende status på området likestilling. Det er god kjønnsbalanse i samtlige styre, høy andel kvinner i ledelsen og relativt lik lønn når vi sammenligner stilling for stilling. Det er flertall av kvinner i kontorstillinger. I 2008 vil særlig kvinner bli oppfordret til å delta på kompetansegivende studier.

Innvandrerbakgrunn

Husbanken har 29 ansatte med innvandrerbakgrunn. Dette tilsvarer 7,9 prosent av de ansatte. Dette er en økning på en ansatt fra 2006. Husbanken er fra 2008 med i et toårig

prosjekt, i regi av Fornyings- og administrasjonsdepartementet, med moderat kvotering av søkere med innvandrerbakgrunn.

Kompetansehevedende tiltak

I takt med Husbankens endrede rolle til å bli et kompetansesenter for boligpolitikk, har behovet for etter- og videreutdanning økt. Husbanken har stimulert de ansatte til å ta kompetansegivende kurs. Hele 46 medarbeidere har i hele eller deler av 2007 deltatt på en kompetansegivende utdanning, med fra 7 – 35 studiepoeng. Dette tilsvarer 12,5 % av de ansatte. De ansatte her deltatt på studier innenfor boligsosialt arbeid, boligkvalitet, ledelse, økonomi, juss, media, personalpolitikk og forvaltningspolitikk.

Husbanken samarbeider med en rekke høyskoler for å utvikle gode høyskolestudier innenfor det boligpolitiske området. I år har det vært et samarbeid med Høyskolen i Oslo, Høyskolen i Bodø/Folkeuniversitetet i Agder, Høyskolen i Bergen, Høyskolen på Gjøvik, Høyskolen i Sør-Trøndelag og NTNU. I tillegg gjennomføres kursing og skoloring gjennom kortvarige kurs og

konferanser samt intern lederutvikling ved regelmessige lederkonferanser med forskjellig type tema. I 2007 er det særlig satt fokus på mellomledernes rolle i organisasjonen. Regelmessige lederevalueringer gjennomføres i regi av AFF, et lederutviklingselskap underlagt Norges Handelshøyskole med oppfølgingsmøter i ledergruppene og de forskjellige enhetene.

Helse, miljø og sikkerhet

Sykefraværet i Husbanken har økt fra 4,61 prosent til 5,67 prosent. Kvinner har høyere sykefravær enn menn. Gjennomsnittlig korttidssykefravær er 2,84 prosent og langtidssykefraværet er på 2,83 prosent. Rutiner for oppfølging av sykmeldte er oppdatert i 2007. Samtlige kontorer melder om gode rutiner for å følge opp sykmeldte med mål å forebygge og å redusere sykefraværet.

Samtlige kontorer har etablert samarbeidsorganer mellom ledelsen og de ansatte hvor HMS spørsmål diskuteres. Kontorene har valgt noe forskjellig løsninger ut fra de lokale forholdene. Flere av kontorene har tilbud om massasje til ansatte en eller flere ganger pr uke. Noen kontorer har egne trimrom eller disponerer trimrom og det er gitt tilbud om trening i arbeids-tiden eller delvis dekking av treningsavgift til ansatte som trener på fritiden. Det er gitt tilbud om røykestoppkurs, kostholdsforedrag og førstehjelpskurs.

Husbanken reviderte i 2007 sin seniorpolitiske avtale. Senior dager blir benyttet aktivt for å kunne øke den reelle pensjonsalderen. Den gjennomsnittlig pensjonsalder i 2007 var 66 år.

Hovedstyrets beretning for 2007



Husbankens Hovedstyre (fra venstre): Heming Olaussen, Barbro Lill Hætta-Jacobsen (nestleder), Kristian Wibe (leder), Liv Røssland og Ingjerd Schou

ROLLEFORDELINGEN I BOLIGPOLITIKKEN

Rollefordelingen i boligpolitikken har ligget fast i mange år og ble bekreftet i Boligmeldingen fra 2004. Hovedtrekkene er at:

- Regjeringen og Stortinget fastsetter boligpolitiske mål, vedtar lover og fastsetter rammevilkårene. Husbanken er gjennomføringsorgan og tilbyr lån, tilskudd og veiledning
- Kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og har ansvar for at også vanskeligstilte har et boligtilbud
- Private eier, bygger og forvalter boligmassen.

Selv om denne rollefordelingen har ligget fast over en del år, har det likevel skjedd en dreining mot sterkere vektlegging av boligsosialt arbeid, deregulering av markedene og desentralisering. Styret vil bidra til at Husbanken ytterligere forsterker prioriteringen av boligsosialt arbeid og samarbeidet med kommunene gjennom veiledning og kompetanseoverføring.

Det er flere offentlige etater som samarbeider med kommunene om velferdstiltak. For å samordne denne virksomheten har Husbanken inngått samarbeidsavtale med Arbeids- og velferdsdirektoratet for å koordinere arbeids- og velferdstiltakene gjennom de lokale NAV kontorene med de boligsosiale tiltakene. Husbanken

samarbeider også med Sosial- og Helsedirektoratet (SHdir) i arbeidet med bostedsløse etter strategien "På vei til egen bolig", som dermed er en viktig medaktør i arbeidet med de aller mest vanskeligstilte.

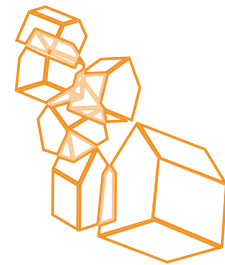
MÅL OG STRATEGIER

Husbankens strategier

Husbanken ble opprettet for å bidra til gjenoppbygging og boligforsyning for folk flest. Nå er hovedoppgaven å skape velferdsgevinster gjennom boligsosiale tiltak. Regjeringens visjon for boligpolitikken er at:

Alle skal kunne bo godt og trygt

Hovedformålet med en strategisk plan er å prioritere ressursinnsatsen slik at



Husbanken gjennomfører gjeldende boligpolitikk effektivt og brukerorientert og at måloppnåelsen og velferdsgevinsten blir størst mulig.

Husbanken har jobbet aktivt med utarbeidelsen av det samlede strategiplanverket i 2007. I tillegg til et strategisk hoveddokument som angir de overordnede valg for retning og ressursutnyttelse, er det utarbeidet detaljerte fagstrategier som formulerer arbeidsmål og virkemiddelbruk innenfor de viktigste områdene.

Det viktigste satsingsområdet er knyttet til regjeringens strategi mot bostedsløshet, noe som tydeliggjør Husbankens rolle som regionalisert velferdsetat. Velferdsgevinsten av å skaffe boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte er betydelig. Styret ser at arbeidet krever ressurser og utvikling av ny kompetanse, samarbeid med andre aktører og utvikling av lokalt tilpassede løsninger.

Styret ser også at det er et klart behov for å videreutvikle virkemidlene og rapporteringen. Når virkemiddelbruk og arbeidsform endres fra ren låne- og tilskuddsgivning mot kompetanse- og kunnskapsformidling, og Husbanken i stor grad oppnår resultater gjennom andre, er kvantifiseringen av måloppnåelse komplisert. Styret er derfor tilfreds med at Husbanken har etablert prosjekt og iverksatt tiltak for å videreutvikle og samordne interne og eksterne datasamlinger og høyne kvaliteten på disse.

For de tradisjonelle virkemidlenes del, er forbruk av barnehagelån og startlån økt fra i fjor, mens grunnlånet har gått ned. Samtidig har mer enn

50 prosent av boligene Husbanken finansierer ivarettatt hensyn til universell utforming og nær 50 prosent av boligene har hensyntatt lavenergi. Husbanken har også vært inne i en rekke prosjekter som er finansiert av andre. Dette er i samsvar med strategisk måte å jobbe på, nemlig å veilede og påvirke, men ikke nødvendigvis gjennomføre långivning og -forvaltning.

Hovedstyret legger også 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.

Satsingsområder 2007

I samsvar med overordnet strategi og for å realisere høyest mulige velferdsgevinster, har styret prioritert følgende satsingsområder for 2007:

- forebygge og bekjempe bostedsløshet
- forbedre og forenkle bostøtteordningen
- øke bevissthet og kunnskap om universell utforming av bolig, bygg og uteområder
- stimulere til flere miljø- og energivennlige boliger, bomiljø og bygg
- områdesatsing.

Husbanken skal også synliggjøre og videreutvikle sin rolle som rådgiver og kompetansesenter innenfor boligpolitikken.

Forebygge og bekjempe bostedsløshet

Den nasjonale strategien "På vei til egen bolig" ble startet i 2005 som en oppfølging og sterk utvidelse av Prosjekt bostedsløse. 2007 er strate-

gien sitt siste år, men arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet er et kontinuerlig arbeid som fortsetter. Husbanken skal fortsatt koordinere arbeidet i samarbeid med Sosial- og helsedirektoratet og fylkesmennene. Også samarbeidet med frivillige organisasjoner skal videreutvikles. Arbeidet er en viktig del av regjeringens fattigdomsbekjempelse.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

I arbeidet med vanskeligstilte skal Husbanken legge til rette for at boligsosiale problemer kan forebygges, bidra til å selvstendiggjøre vanskeligstilte og bistå med å fremskaffe gode og trygge boforhold for husstander med behov for oppfølgingstjenester. Varige løsninger skal prioriteres.

Forbedre og forenkle bostøtteordningen

Arbeidet med å forbedre og forenkle bostøtten skal fortsette. Bostøtten er et svært viktig virkemiddel for å bidra til å nå målet om at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg en bolig og ha økonomisk evne til å bli boende i den.

Øke bevissthet og kunnskap om universell utforming

Det er et mål at boliger, bygninger og uteområder i størst mulig grad skal kunne benyttes av alle. Husbanken skal samarbeide med Statens bygningstekniske etat både når det gjelder standarder for bygg og informasjonsarbeid.

Stimulere til flere miljø- og energiriktige boliger

Husbanken skal styrke sitt arbeid med kompetanseutvikling og informasjonsformidling om miljø- og energivennlige boliger, bomiljø og bygg.

Gjennom grunnlån og kompetanse-tilskudd skal vi stimulere til flere bærekraftige løsninger med særlig vekt på lavenergi boliger.

Områdesatsing og mer attraktive tettsteder

Husbanken skal videreutvikle og styrke innsatsen for god byggeskikk og stedsutvikling, jfr. oppfølging av St. meld. nr. 21 (2005-2006) Hjerte for heile landet. I arbeidet med byggeskikk og attraktive steder skal Husbanken vektlegge strategier og tiltak på områdenivå, bruk av stedsanalyser i det kommunale planarbeid og bruk av miljø-programmering i planlegging og prosjektering av boligområder. Regjeringen har i Soria Moria-erklæringen varslet en satsing på områder i storbyene som har særlige utfordringer. Husbankens satsing er i første omgang særlig knyttet til Groruddalen.

RESULTATER

Endelig hjemmel

Husbanken har i samarbeid med Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet NTNU og SINTEF gjennomført prosjektet «Endelig hjemme», som i et hefte presenterer gode eksempler på hvordan utforming av boliger kan bidra til å bygge et bedre liv for bostedsløse og andre vanskeligstilte. Prosjektet illustrerer på en utmerket måte hvordan arbeidet med å framskaffe gode boliger for de mest vanskeligstilte i vårt samfunn krever et godt samspill mellom en rekke ulike aktører både på statlig og kommunalt nivå, fra frivillige organisasjoner og private utbyggere.

Nettopp utvikling av ny kompetanse og formidling av gode eksempler er et sentralt satsingsområde for Husbanken. Dette gjelder både innenfor boligsosialt arbeid og i arbeidet med å bidra til at flere nye og eksisterende boliger får universell utforming og blir mer miljøriktige.

I løpet av året har Husbanken stått bak mer enn 1 000 ulike arrangementer i form av seminarer, fagdager, nettverksmøter og andre møter. Mer enn 25 000 deltakere fra kommuner, byggebransje og frivillig sektor har fått faglig påfyll og inspirasjon og knyttet viktige kontakter. Det er særlig boligsosiale emner som har vært på dagsorden.

Bostøtte

Styret anser at den statlige bostøtten er det viktigste økonomiske virkemiddelet innenfor det boligsosiale arbeidet. Styret har i budsjettforslag og i egen pressemelding bedt regjeringen ta et krafttak mot bostedsløshet og fattigdom gjennom en kraftig styrking av bostøtteordningen. Styret ønsker å utvide bostøtteordningen til å gjelde alle husholdninger med svært lave inntekter og å øke de generelle bostøttesatsene.

- Dagens bostøtteordning utelukker mange husholdninger med svært lave inntekter og vanskeliggjør arbeidet med å bekjempe bostedsløshet, som er boligpolitikken viktigste satsingsområde. Nå bør regjeringen ta et krafttak på dette området for å vise at den følger opp de gode intensjonene i Soria Moria-erklæringen, sier hovedstyreleder Kristian Wibe i pressemeldingen. Styret anser at en bedre bostøtteordning er en forutsetning for at de øvrige boligsosiale

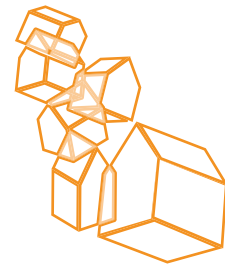
virkemidlene skal fungere etter hensikten og stimulere kommunene til å investere i utleieboliger til vanskeligstilte.

Nær 130 000 husholdninger mottok bostøtte i 2007, en klar økning fra året før. Hovedårsaken til dette er justert regelverk og økte bevilgninger. Bostøtten er i noen grad samordnet med de andre virkemidlene og kommunale og private finansieringsløsninger. Fra og med september 2007 ble det innført månedlige vedtak og søknader i bostøtten. For brukerne medfører dette at det er mulig å søke bostøtte hver måned, og utbetalingen vil skje måneden etter. Dette har skapt økt fleksibilitet. Likevel er styret kjent med at enkelte har vært misfornøyd med at utbetalingsbeløpet har vært avkortet tidligere enn før når mottakere ikke lenger har rett til støtte. Styret anser at regelverket endres i riktig retning og at støtten vil kunne prioriteres til de som trenger det mest.

Styret merker seg også at en egen analyse gjennomført av Region Midt-Norge, viser at særlig for gruppen enslig forsørgere og flyktninger, har utbetalingene økt, noe som etter styrets oppfatning er helt i tråd med intensjonen for ordningen. Styret vil utvide og forenkle bostøtteordningen og er tilfreds med at den nyutviklede tekniske IT-løsningen som er utviklet i Husbanken, effektiviserer driften ytterligere. (Se omtale under IKT-modernisering).

Startlån

Startlånsordningen har høyest prioritet innenfor Husbankens samlede låneramme. Det er kommunene som har hovedansvaret for startlånsordningen og søker om lånemidler fra Husbanken.



Behovene varierer fra kommune til kommune, og styret er kjent med at kommunene har ulik praksis for å benytte ordningen. Noen er restriktive med ordningen, mens andre låner ut store beløp hvert år. Styret ønsker at arbeidet med å gjøre ordningen mer kjent fortsetter i nært samarbeid med kommunesektoren.

Foreløpig rapportering viser at kommunene lånte ut 400 millioner kroner mer i 2007 enn året før i startlån til boligkjøp for unge i etableringsfasen og andre vanskeligstilte grupper. Nær 6 000 boliger ble finansiert i 2007 mot 6 500 året før. Regionkontorene melder at brukerne opplever markedet som vanskelig og at prisnivået på boligene hindrer dem i å skaffe seg egen bolig. Det forekommer oftere at tilsagn fra kommunen står ubenyttet, fordi de som har fått tilsagn ikke har funnet boliger i den prisklasse de har mulighet til å kjøpe i. Styret vil følge opp denne problemstillingen i året som kommer.

Barnehager

Barnehagelån skal medvirke til å dekke behovet for gode barnehager, og er et av virkemidlene for å nå målet om full barnehagedekning. Husbanken skal bidra til dette gjennom finansiering og veiledning.

Etterspørselen etter barnehagelån var stor også i 2007 og nær 6 500 plasser ble finansiert. Det er noe lavere enn rekordårene 2005 og 2006, men styret antar dette har sammenheng med at flere kommuner nærmer seg full dekning. De kommunale barnehagene finansieres i hovedsak i Kommunalbanken og bare i svært liten grad i Husbanken (80 plasser i 2007).

Kompetansetilskudd til forskning og utredning

Satsingen på kompetansetilskuddet var rekordhøyt i 2006, og på samme nivå i 2007. Hele 393 forsknings- og utredningsprosjekter er finansiert av Husbanken i 2007 (391 i 2006). Av disse gjaldt 67 pst bostedsløse og vanskeligstilte, 35 pst universell utforming og miljø/energi og 16 pst områdesatsing. Av gode eksempler på slike prosjekter kan f eks nevnes:

- **Endelig hjemme - utforming av boliger for vanskeligstilte**
Denne eksempelsamlingen som er omtalt foran, viser hvordan utforming av boliger kan bidra til å bygge et bedre liv for bostedsløse og andre vanskeligstilte.
- **Hus for alle - evaluering av boligtilskudd til tilpasning**
Nordlandsforsknings evaluering av tilskuddet, som brukes til fysiske tilretteleggingstiltak i boligen for blant annet funksjonshemmede barn, viste at familier med behov for store tilpasninger av boligen opplevde tilskuddet som for lavt, og at lånebelastningen blir for stor. For å imøtekomme disse familienes behov har Husbanken revidert retningslinjene for tilskuddet ved å fjerne den veiledende beløpsgrensen på 40 000 kroner.
- **Miljøriktig oppussing og modernisering av boliger**
Denne forbrukerveilederen som SINTEF Byggforsk har utarbeidet på oppdrag fra Husbanken, informerer om kloke materialvalg og miljømerking av produkter i forbindelse med oppussing av boliger. Veilederen viser blant annet hvordan man kan unngå helse- og miljøfarlige

stoffer som brukes i bygninger, gir eksempler på energisparende tiltak og langsiktige, bærekraftige løsninger.

Satsing på samarbeid

Husbanken inngår flere typer avtaler med samarbeidspartnere. Intensjonsavtaler angir hovedtrekk i samarbeidet mellom partene, samt prinsipper og strategier om produktutvikling og nytenking.

Samarbeidsavtaler har mer karakter av å være arenabygging eller merkevarebygging og har ikke direkte, praktiske eller økonomiske konsekvenser for Husbankens ressursbruk. Eksempler på samarbeidsavtaler er avtalene mellom Husbanken og Arbeids- og velferdsdirektoratet, Sosial- og Helse direktoratet (SHDir), Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og Kommunenes Sentralforbund (KS).

Styret er fornøyd med at det inngås formelle avtaler med de viktigste samarbeidspartnerne. Dette skaper effektive samarbeidsformer og økt forutsigbarhet, noe som igjen bidrar til økt måloppnåelse. Husbanken har mer enn 40 nasjonale og regionale intensjonsavtaler i 2007 og rundt 30 samarbeidsavtaler.

Intensjons- og samarbeidsavtaler kan i noen tilfeller føre til forskjellsbehandling, men Husbanken vil påse at informasjon om og mulighet til å inngå formelle avtaler vil være tilgjengelig og mulig for alle seriøse aktører innenfor velferdspolitikkområdet.

Internasjonalt arbeid

Husbanken er den institusjonen i Norge som har bredest internasjonal kompetanse på bosettingsspørsmål. I 2007 er det særlig lagt vekt på det

som skjer i EU, og i naboland. Husbanken har en særlig rolle å spille når det gjelder å skape godt samarbeidsklima der erfaringer fra forskning, private og offentlige interesser bringes sammen. Dette utnyttes også i vårt internasjonale arbeid. Styret er også kjent med at det internasjonale samarbeidet på Nordkalotten er i god gjenge og at regionkontor Hammerfest har skapt et godt samarbeid med kommuner i Russland som gir konkrete resultater innenfor det boligsosiale området.

Fortsatt høy aktivitet i markedet

Boligbyggingen nådde en topp i 2006, da igangsettingen kom opp i over 33 300 boliger. Nivået er høyt også i 2007, og det ligger an til å bli igangsatt om lag 33 000 boliger.

En boligproduksjon opp mot kapasitetsgrensen har imidlertid sin pris. Byggekostnadene har det siste året steget med 7,4 prosent som er den høyeste årsveksten siden 1988. Byggekostnadene pr kvadratmeter for boliger som Husbanken finansierte har økt omtrent like mye. Styret ser med bekymring på den sterke kostnadsveksten. Dette skjer samtidig med at en satser stort på å redusere byggekostnadene og øke produktiviteten i byggenæringen gjennom det femårige Byggekostnadsprogrammet, hvor også Husbanken er bidragsyter.

Kostnadsstigningen vil kunne motvirke det boligpolitiske målet om et velfungerende boligmarked. Markedet for bruktboliger vil i sin tur innskrenkes, noe som særlig vil kunne ramme boligtilbudet til vanskeligstilte boligsøkere.

Husbanken kompletterer markedet

Ved at Husbanken kompletterer boligmarkedet gjennom aktiv bruk av sine økonomiske virkemidler, vil det bidra til måloppnåelse ved at også bostedsløse og andre vanskeligstilte på boligmarkedet kan sikres en god bolig. Startlånet sammen med bostøtte og boligtilskuddet er de viktigste økonomiske virkemidlene for å sikre boliger til denne målgruppen.

Internasjonal uro på finans- og boligmarkedene har foreløpig i liten grad nådd det norske boligmarkedet. Men styret har merket seg at boligprisene i enkelte områder begynner å gå ned. Så lenge husstandene kan beholde boligene, er ikke situasjonen urovekkende. Styret merker seg at administrasjonen finner fleksible løsninger for de som har vanskeligheter med å betjene husbanklånet. Styret anser også at ytterligere økt bruk av bostøtten vil være formålstjenlig og vil støtte en utvikling mot at bostøtten skal bli en generell ordning som ikke bare gjelder trygdede og barnefamilier (se nærmere vurdering på neste side).

Flere miljøriktige boliger

Styret konstaterer med tilfredshet at arbeidet med å bidra til bygging av flere miljøvennlige boliger med redusert energibehov gir resultater. Nær halvparten av alle boligene som ble godkjent for grunnlån i 2007, oppfylte miljøkrav til redusert energibehov.

Også arbeidet med universell utforming gir resultater. To av tre nye boliger som Husbanken finansierte i 2007, tilfredsstiller kravene til universell utforming. Styret kunne ønske at en hadde nådd enda lenger og vil følge opp problemstillingen framover.

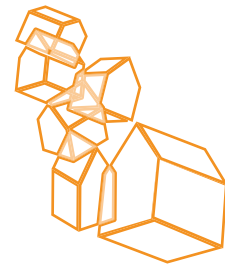
Områdesatsing

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. I 2007 har særlig Grorudalssatsingen vært i fokus og danner et eksempel for framtidig områdesatsing ved at både kvaliteteten til boliger og boområder og de boligsosiale aspektene legges til grunn. God byggeskikk vil også være en del av en vellykket områdesatsing. Husbanken har lang erfaring som sekretariat for Statens byggeskikkpris. Årets tildeling var den 25. i rekken og gikk til et Pilestredet Park, et stort boligprosjekt i Oslo som med bærekraft som hovedfokus, omarbeidet det tidligere Rikshospitalet til et svært attraktivt boområde sentralt i Oslo sentrum. Styret er enig i at prosjektet har greid å ivareta flere viktige energi- og miljøkvaliteter.

HOVEDPRIORITERINGER FRAMOVER

Samordning gir større velferdsgevinster

En langsiktig strategi for å avskaffe fattigdom krever en samordnet bruk av flere typer offentlige virkemidler. Erfaringene fra bostedsløsesatsingen viser at vi lykkes bedre når ulike offentlige etaters tiltak og virkemidler ses i sammenheng. Det plan- og kartleggingsverktøy som Husbanken har tilbudt gjennom boligsosiale handlingsplaner og Bokart er et godt grunnlag for en slik samordnet innsats. Kommunene gis mulighet til å vurdere de boligsosiale virkemidlene i



sammenheng og oppnår fleksible løsninger som gir grunnlag for økt bruk av bostøtte og startlån.

Styret vil understreke at det også er viktig å se arbeidet med universell utforming, miljø/energi og område-satsing i et velferdsperspektiv. Husbanken skal bruke de boligsosiale virkemidlene på en helhetlig måte for å skape synergier. Husbankens arbeid med Groruddalsatsingen er et eksempel på slikt arbeid.

Bistand til vanskeligstilte - økt bruk av bostøtte og startlån

Styret anser at bostøtte er et effektivt hjelpemiddel som gir store velferdsgevinster. Styret ønsker derfor å utvide bostøtten til å omfatte alle med lav inntekt og høye bostøtter. Samtidig som regleverket forenkles, slik at barnefamilier og husstander med flere medlemmer får relativt høyere støttebeløp.

En forbedret bostøtte kan også bidra til å øke effekten av Husbankens øvrige boligsosiale virkemidler og stimulere kommunen til å investere mer i kommunale utleieboliger. Styret ønsker en bredere bruk av startlån. ECON sier i en evaluering av startlånet (2005) at "Det er viktig at ulike virkemidler blir sett i en helhetlig sammenheng ved søknad om startlån. Dette for å unngå situasjoner der en husstand får avslag på lån grunnet manglende betjenings-evne uten at aktuelle virkemidler er vurdert." For å bedre samordningen foreslo ECON at inntektsgrensene for bostøtte og boligtilskudd endres for bedre å stå i forhold til boligprisene. Styret støtter dette for bedre å kunne utnytte virkemidlene og skape høyest mulig velferdsgevinster.

Satsing på forskning og utvikling

Kompetansetilskuddet er helt avgjørende for å få fram gode forsøksprosjekter som spesielt ser på ulike måter å bosette og organisere oppfølgingen av bostedsløse fra midlertidige til varige boliger. Styret er gjort kjent med at Husbankens videre arbeid med dette vil skje i samarbeid med Sosial- og helsedirektoratet.

Det ønskelig med mer forskning omkring effekten av de forskjellige tiltakene. Et aktuelt prosjekt er å følge en utvalgt gruppe tidligere bostedsløse over tid for å vurdere om de ulike tiltakene fungerer etter sin hensikt og gir de ønskede velferdsgevinstene.

Universell utforming og energi- bruk i boligmassen

Når kun 7 prosent av boligmassen er tilgjengelig for rullestolsbrukere og 15 prosent er tilgjengelige fram til inngangsdøren, ser styret behov for å gjøre tiltak for å bedre tilgjengeligheten i den eksisterende boligmassen. Installering av heis i lavblokker vil kunne bidra til at boliger vil kunne få en tilnærmet besøksstandard.

Installasjon av heis bør også ses i sammenheng med satsingen på omsorgsboliger. Heis i lavblokker der det bor eldre, vil kunne lette presset på spesialtilpassede omsorgsboliger/sykehjemsplasser og gi de eldre en mulighet til å bo så lenge som mulig i sitt vante miljø. Rapporten "Samfunnsøkonomiske effekter av tilgjengelighetstiltak" viser også at det er samfunnsøkonomisk lønnsomt å etterinstallere heis når det bor eldre i lavblokken. Samarbeidet med Bygningsteknisk

Etat (BE) om informasjonsprogrammet for universell utforming gir resultater. En egen kampanje høsten 2007, "Det er din feil!" fikk god oppslutning. Det er imidlertid fortsatt et behov for å informere om dette viktige området.

Innføringen av det nye EU-direktivet om bygningers energiytelse forventes å øke oppmerksomheten omkring energieffektive løsninger. EU-direktivet krever også at det skal foreligge et energisertifikat for alle bygninger som skal selges eller leies ut. Styret ser flere positive sider ved sertifikatsordningen for å legge økt vekt på energiaspekter, særlig i forbindelse med rehabilitering.

Styret minner om at Plan- og bygningsloven inneholder overordnede krav til utforming av det fysiske miljøet, § 2: "Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gavn for den enkelte og samfunnet."

Områdesatsing

En større satsing på områdeutvikling må ta utgangspunkt i utfordringer knyttet til boligsosiale og bomiljørelaterte forhold. Innsatsen rettes inn mot utvalgte og avgrensede områder med levekårsutfordringer og nedslitte uteområder og kan betegnes "Områdeløft". Styret vil støtte en langsiktig satsing mot de områder i landet som har størst behov. Det bør være et mål å igangsette to til tre nye områdesatsinger hvert år.

Husbanken skal primært arbeide for å se bruken av de ordinære virkemidler i sammenheng med områdesatsingen for å skape synergieffekter og på den måten forsterke innsatsen. Med-

virkning fra de aktuelle kommunene vil være nødvendig for å skape samarbeid og resultater.

ORGANISERING OG ADMINISTRASJON

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.

Samtidig fortsetter sentraliseringen av låneforvaltningen som drives på en svært effektiv måte av Forvaltningskontoret i Drammen. Dette gir mulighet til å overføre ressurser til boligpolitisk arbeid. Styret støtter det videre arbeidet med å sentralisere også all utbetalingsvirksomhet til Forvaltningskontoret.

Likestillingsarbeidet har vært prioritert i Husbanken. Kvinneandelen i styrene er på 57 prosent og i lederstillinger 58 prosent. Kvinner og menn i lederstillinger har tilnærmet likelønn, mens det fortsatt er noe lønnsforskjeller i de øvrige stillingskategoriene, som i hovedsak skyldes forskjellig i utdanningsbakgrunn og ansiennitet. Husbanken arbeider for å jevne ut dette, og ved de lokale lønnsforhandlingene har kvinner fått en forholdsvis større del av forhandlingsbeløpet.

Sykefraværet var på 5,7 prosent i 2007 mot 4,6 prosent i 2006. Det registreres en økning, men likevel er sykefraværet fortsatt lavere enn tidligere år og lavere enn gjennomsnittet i staten. Styret er kjent med at det gjennomføres svært mye godt forebyggende arbeid ved det

enkelte kontor og ber om at dette følges opp videre.

Regjeringen besluttet høsten 2007 å iverksette en forsøksordning med moderat kvotering for personer med innvandrerbakgrunn i statsforvaltningen. Husbanken skal sammen med 11 andre virksomheter delta i prosjektet. Det har tidligere blitt gjennomført flere stimulerings tiltak for å øke sysselsettingen for disse gruppene. I 2007 har Husbanken 28 tilsatte med innvandrerbakgrunn (ca 8 pst). Styret er opptatt av mangfold og anser at et flerkulturelt arbeidsmiljø øker både trivsel og effektivitet og ønsker å følge opp denne saken framover.

Som kontorbedrift påvirker ikke Husbanken det ytre miljøet i særlig grad. Men Husbanken ønsker å fremstå som en grønn statsetat både eksternt og internt. Ved flere kontorer er det gjennomført tiltak for å møte miljøutfordringen. Hammerfestkontoret er Miljøfyrtårnsertifisert og ved de tre sentrale kontorene i Drammen er det gjennomført en samlet miljøgjennomgang med sikte på slik sertifisering. Internt har Husbanken lagt særlig vekt på kildesortering, mindre bruk av papir og lavere energiforbruk. Det er også utarbeidet en reisepolicy som stimulerer til redusert reisevirksomhet og bruk av kollektivtransport. Ved kontorene i Drammen er det også laget en Miljøavtale som refunderer deler av de ansattes kostnader til kollektivreiser til og fra jobb. En arbeidsreiseundersøkelse ved kontorene i Drammen i 2005 viste en kollektivreiseandel på hele 82 prosent, og ny undersøkelse vil bli gjennomført tidlig i 2008. Styret ser positivt på miljøengasjementet i Husbanken både

eksternt og internt og viser også til avtalen med Fair om å oversende brukt IT-utstyr til gjenbruk i utviklingsland.

Kompetanseformidling

En av Husbankens viktigste oppgaver er å bidra til effektiv kunnskapsdeling og økt kompetanse innenfor de boligpolitiske satsingsområdene.

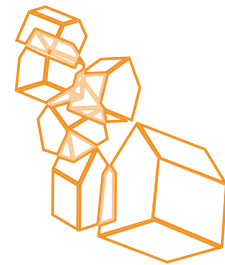
Som et bidrag til dette, lanserte Husbanken i august 2007 en Boligdatabase på nettet. Hovedformålet med databasen er å formidle gode prosjekter innenfor Husbankens satsingsområder. Utbyggere og arkitekter kan selv legge inn prosjekter i databasen.

For å styrke Husbankens boligfaglige bibliotek, er det inngått et samarbeid med Høgskolen i Buskerud som medfører at biblioteket kan inngå i BIBSYS, det nasjonale biblioteksystemet for norske fag- og forskningsbibliotek. Arbeidet med å legge biblioteket over i BIBSYS er snart ferdig, og biblioteket vil dermed bli betydelig mer synlig for fag- og forskermiljøene.

Husbanken har i 2007 også arbeidet med å finne gode løsninger for å synliggjøre resultatene av bruken av kompetansetilskudd på nettet. Det er nå utviklet en nettløsning som vil gjøre oversikten over tilskuddsbruken, direkte tilgjengelig på husbanken.no.

IKT-modernisering

Teknologisk og organisatorisk effektivisering har bidratt til å øke Husbankens servicegrad og frigjort ressurser til å prioritere de boligpolitiske satsingsområdene. Hovedplanen for ikt-modernisering i



perioden 2005-2007 har bl.a. resultert i omlegging av teknisk plattform for alle Husbankens forretningssystemer, etablering av nettbank og utvikling av nytt bostøttesystem. Omleggingen av bostøttesystemet er gjennomført i flere faser med gradvis overgang til nytt system basert på web-grensesnitt og åpne standarder. Omlegging til mer åpne standarder har resultert i betydelige innsparinger på driftssiden.

Ny ikt-strategi for perioden 2008-2010 (eDialog 2010) har vært under utarbeidelse i siste halvdel av 2007. Styret mener det er viktig å legge til grunn føringene i eNorge 2009 og St.meld. nr 17 (2006-07). Dette gjelder bl.a.:

- bruk av åpne it-standarder, tjenesteorientert arkitektur og åpen kildekode
- innen 2009 skal alle relevante tjenester i Husbanken være tilgjengelig på nett og tilrettelagt for elektronisk uthenting. Hovedkanalene for personkunder skal være Minside og husbanken.no.
- i løpet av 2008 skal alle relevante interaktive tjenester for næringslivet være tilgjengelig gjennom tjenesteportalen Altinn
- i perioden fram til 2009 skal det legges til rette for digital samhandling i offentlig sektor.

Risikostyring – fortsatt forsvarlig drift

Husbanken har gjennomført en risikovurdering i 2007 og innført et system for risikostyring etter prinsipper fra Statens Senter for Økonomistyring (SSØ). Styret har fulgt arbeidet og er tilfreds med at risikostyringen er innarbeidet i Husbankens styringsdokumenter. Hovedkonklusjonen fra risikovurde-

ringen er at storparten av arbeidet har lav til moderat risiko. Styret har likevel merket seg at gjennomgangen viser to områder med betydelig risiko (i forhold til å påvirke måloppnåelse negativt):

- flere kontorer rapporterer om knapphet på kapasitet og en del type kompetanse
- manglende synliggjøring og formidling innenfor viktige boligpolitiske arbeidsområder.

Husbanken skal være et kompetansesenter og veilede og formidle gode løsninger til kommuner og andre. Styret ønsker derfor å følge opp disse punktene med sikte på å redusere risikoen.

Utviklingen på misligholds- og tapssiden har vært meget god de siste årene. Både mislighold og tap er historisk lavt i 2007. Likevel finner styret igjen behov for å minne om at de siste års dreining av lånevirksoheten har endret risikoprofilen i retning av større tapseksponering. 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. I tillegg er det flere stiftelser med utleielån som har et betydelig tapspotensiale. Den internasjonale utviklingen gir også grunnlag for å være oppmerksom på tapsrisikoen.

At Husbankens risikofond ikke har blitt tilført midler de senere år, gir grunnlag for 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 fortsatt opptatt av at låneporteføljen blir gjenstand for en løpende risikovurdering.

Styret vil oppsummere med at Husbanken bidrar på en effektiv måte til å skape velferdsgevinster. Økonomistyringen er god og tapene er for tiden svært lave. Det er ikke tvil om at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

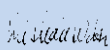
Styret takker de ansatte

Rollen som boligsosialt kompetansesenter og veileder for kommunene har blitt klarere i 2007. Fra Styrets side ser det ut til at administrasjonen møter utfordringen en slik rolle gir på en konstruktiv måte, det samme gjelder evnen til omstilling.

Styret vil oppfordre alle ansatte til å delta i det kompetanseløft og endringsarbeid som er nødvendig for å oppfylle de ambisiøse strategier som er utarbeidet for årene framover. Styret vil samtidig benytte anledningen til å takke de ansatte for det arbeid som er utført i 2007. Resultatene er etter styrets oppfatning gode og lover godt for å skape ytterligere velferdsgevinster i årene som kommer.

Resultatregnskap pr 31.12.

	Noter	2007	Beløp i hele 1000 kroner	
			2006	2005
Renteinntekter og lignende inntekter				
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusj.	1	9 163	5 474	3 355
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	1	3 999 783	3 690 651	3 726 383
Sum renteinntekter og lignende inntekter		4 008 946	3 696 125	3 729 738
Rentekostnader og lignende kostnader				
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital (statskassens fordringer)	1	9 163	5 474	3 355
Andre rentekostnader og lignende kostnader (av innlån fra staten)	1	4 020 916	3 713 982	3 751 664
Sum rentekostnader og lignende kostnader		4 030 079	3 719 456	3 755 019
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter (rentestøtte)</i>		-21 133	-23 331	-25 281
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester				
Gebyrinntekter	2	17 120	18 692	21 214
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester				
Gebyrkostnader		2626	3627	3116
Andre driftsinntekter				
Inntekt fra bevilgninger	2	315 538	309 887	307 383
Driftsinntekter faste eiendommer	2	474	558	700
Andre driftsinntekter	2	14 073	13 877	9 929
Sum andre driftsinntekter		330 085	324 322	318 012
Lønn og generelle administrasjonskostnader				
Lønn og sosiale kostnader	3	176 019	170 878	164 505
Administrasjonskostnader	4	102 185	105 436	118 756
Driftskostnader faste eiendommer	4	1 100	590	321
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader		279 304	276 904	283 582
Avskrivninger mv av varige driftsmidler og immatrielle eiendeler				
Ordinære avskrivninger	5,6	7 400	5 885	4 525
Nedskrivninger	8	0	0	2 632
Sum avskrivninger mv. av varige driftsmidler og immatrielle eiendeler		7 400	5 885	7 157
Tap på utlån, garantier mv				
Tap på utlån	4b, 10	10 638	16 993	12 887
Resultat før avregninger		26 104	16 274	7 203
Avregninger				
Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)	7	-34 598	-28 934	-16 414
Tilbakeførte utsatte inntekter ved avgang anleggsmidler	8	0	0	-2 632
Sum avregninger		-34 598	-28 934	-19 046
Tilskuddsforvaltning				
Overføringer fra statskassen til tilskudd til andre	9	6 297 565	5 222 326	5 182 012
Utbetalinger av tilskudd til andre	9	-6 297 565	-5 222 326	-5 182 012
Sum tilskuddsforvaltning		0	0	0
Resultat for regnskapsåret		-8 494	-12 660	-11 843
Overføringer og disponeringer				
Overført fra Risikofondet	10	8 494	12 660	11 843


Kristian Wibe


Liv Røssland

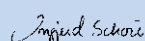
Balanse

EIENDELER	Noter	2007	Beløp i hele 1000 kroner	
			2006	2005
Anleggsmidler				
Rettigheter og lignende immaterielle eiendeler	5	28 917	22 918	14 738
Sum immaterielle eiendeler		28 917	22 918	14 738
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	6	3 125	3 209	3 326
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	6	18 480	19 345	19 340
Sum varige driftsmidler		21 605	22 554	22 666
Obligasjoner og andre fordringer	11	96 935 630	94 434 699	94 320 004
Sum finansielle anleggsmidler		96 935 630	94 434 699	94 320 004
Sum anleggsmidler		96 986 152	94 480 171	94 357 408
Omløpsmidler				
Kundefordringer	12	38 458	33 333	39 929
Andre fordringer	13	12 681	8 527	7 737
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	14	983 909	849 162	804 531
Sum fordringer		1 035 048	891 022	852 197
Kasse og bank				
Bankinnskudd	15	103 855	205 590	193 840
Andre kontanter og kontantekvivalenter	15	6	4	41
Sum kasse og bank		103 861	205 594	193 881
Sum omløpsmidler		1 138 909	1 096 616	1 046 078
Sum eiendeler		98 125 061	95 576 787	95 403 486
VIRKSOMHETSKAPITAL OG GJELD				
Virksomhetskapital				
Innskutt virksomhetskapital og fond	10	87 644	96 137	108 797
Sum virksomhetskapital		87 644	96 137	108 797
Gjeld				
Avsetning for langsiktige forpliktelser				
Forpliktelser knyttet til anleggsmidler	5,6	49 397	44 263	36 079
Sum avsetning for langsiktige forpliktelser		49 397	44 263	36 079
Annen langsiktig gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld/innlån	16	96 865 104	94 415 606	94 207 573
Sum annen langsiktig gjeld		96 865 104	94 415 606	94 207 573
Kortsiktig gjeld				
Skyldig skattetrekk		6 433	6 294	5 907
Avsatte feriepenger		15 431	14 252	14 201
Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	14	611 992	595 211	660 652
Annen kortsiktig gjeld	17	367 535	321 666	312 182
Sum kortsiktig gjeld		1 001 391	937 423	992 942
Avregning med statskassen				
Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)	7	121 525	83 358	58 095
Sum		121 525	83 358	58 095
Sum gjeld		98 037 417	95 480 650	95 294 689
Sum virksomhetskapital og gjeld		98 125 061	95 576 787	95 403 486
Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån pr. 31.12.		12 685 703	13 896 575	14 671 120
Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd pr. 31.12.		450 316	1 755 693	2 648 580
Utbetalingsforpliktelser bostøtte for januar */3. termin 2006 og 2005		191 034	747 545	677 354

* Fra 2007 er bostøttevedtak endret til månedlige terminer.

Drammen 31.12.2007/03.03.2008


Heming Olaussen


Ingerd 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.

ÅPNINGSBALANSE

De statlige virksomheter som deltar i Periodiseringsprosjektet har etablert åpningsbalanser basert på de retningslinjer som er gitt av Finansdepartementet. Ved utarbeidelse av åpningsbalansen er det lagt til grunn at bruksverdi basert på gjenanskaffelsesverdi prinsippet representerer verdien for fysiske eiendeler, mens nominell (pålydende) verdi er benyttet for finansielle eiendeler.

Utlånsporteføljen er således oppført med bokført verdi av fordringene, uten nedskrivning for tapsrisiko.

Ved fastsettelse av gjenanskaffelsesverdi er det tatt hensyn til slit og elde, teknisk funksjonell standard osv. For tomter, bygninger, infrastruktur er gjenanskaffelsesverdien basert på estimer utarbeidet og dokumentert av virksomheten selv. Verdi knyttet til nasjonaleiendom og kulturminner, samt kunst og bøker er i utgangspunktet ikke inkludert i åpningsbalansen. Boligeiendommer som ikke avskrives ordinært er balanseført med historisk kostverdi eller 80% av antatt markedsverdi. Finansieringen av anleggsmidler (ekskl. finansielle anleggsmidler), som inkluderes i åpningsbalansen for første gang, er klassifisert som en langsiktig forpliktelse. Denne forpliktelse løses opp i takt med avskrivningen på de anleggsmidler som finansieringen dekker.

For omløpsmidler er virkelig verdi benyttet som grunnlag for verdsettelsen. Omløpsmidler, fratrukket kortsiktig gjeld samt eventuelle øvrige forpliktelser, fremkommer som *Avregning med statskassen*.

PENSJONER

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 NRS nr 6. Årets pensjonskostnad fremkommer derfor som årlig premiebeløp til SPK. Premiesatser fremgår av note 3.

TRANSAKSJONSBASERTE INNTEKTER

Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på

transaksjonstidspunktet. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunkt. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. I Husbankens balanse inngår 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. Ved avleggelsen av årsregnskapet er årets endelige bevilgning til drift inntektsført. Endelig bevilgning til drift tilsvarer årets bevilgninger og eventuelle belastningsfullmakter på post 01-29. Ubenyttet bevilgning som ikke kan overføres til neste regnskapsår, er ikke inntektsført.

Investeringsbevilgninger føres som *Forpliktelse knyttet til anleggsmidler* (Immaterielle eller varige driftsmidler) i balansen med det beløp som faktisk er investert i regnskapsperioden. Overførbar investeringsbevilgning inntektsføres 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.

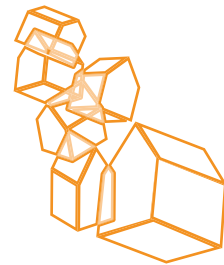
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

IMMATERIELLE EIENDELER

Eksternt innkjøpte immaterielle eiendeler er balanseført. Dette omfatter 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.

VARIGE DRIFTSMIDLER

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



FINANSIERING AV PERIODISERTE 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: Balansført 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 går anskaffelseskostnaden 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, er fullfinansiert ved posten *Forpliktelse knyttet til anleggsmidler*.

Ved realisasjon/avgang av driftsmidler resultatføres regnskapsmessig gevinst/tap. Gevinst/tap beregnes som forskjellen mellom salgsvederlaget og balansført verdi på realisasjonstidspunktet. Resterende bokført verdi av forpliktelse knyttet til anleggsmiddelet på realisasjonstidspunktet inntektsføres.

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 forskuddsbetalte terminkrav og periodiserte opptjente renter/gebyrer som inngår i kortsiktige fordringer eller 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, som 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 tilsvarende 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. Saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank nullstilles ved overføring til nytt regnskapsår.

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 2007 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

	2007	Beløp i hele 1000 kroner	
		2006	2005
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Innbetalinger			
innbetalinger fra statskassen til tilskudd til andre	407	144	158
innbetalinger av avgifter, gebyrer og lisenser	17 165	18 692	21 214
innbetalinger av tilskudd og overføringer fra andre statsetater	0	0	0
innbetalinger av renter	3 982 645	3 710 743	3 772 511
innbetaling av avdrag	9 581 611	10 620 331	10 597 348
innbetaling av refusjoner	4 379	4 859	6 383
andre innbetalinger	12 177	9 053	9 928
Sum innbetalinger	13 598 384	14 363 822	14 407 542
Utbetalinger			
utbetalinger av lønn og sosiale kostnader	-155 622	-165 868	-159 915
utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-114 996	-147 135	-163 373
utbetalinger av tilskudd	-3 961 606	-3 008 761	-3 126 635
utbetalinger av bostøtte	-2 335 960	-2 213 895	-2 053 960
utbetalinger av nye lån samt rentestøtte	-12 031 108	-10 828 364	-10 545 193
utbetalinger fra fremmede kapitler	-4 567	-3 694	-4 485
andre utbetalinger	0	0	0
Sum utbetalinger	-18 603 859	-16 367 717	-16 053 561
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter *	-5 005 475	-2 003 895	-1 646 019
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2 100	4 272	900
utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-12 534	-14 069	-17 075
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 434	-9 797	-16 175
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter (nettobudsjetterte)			
innbetalinger av virksomhetskapskapital	0	0	0
tilbakebetalinger av virksomhetskapskapital	0	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0	0
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-5 015 909	-2 037 023	-1 662 194
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	205 590	193 840	165 784
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	-4 810 319	-1 843 183	-1 496 410
* Avstemming			
periodens resultat	-5 055 070	-2 026 738	-1 662 367
driftsresultat SIFBO	-248	-290	-375
tap/gevinst ved salg anleggsmidler	-2 016	-4 044	-669
bokført verdi avhendede anleggsmidler	-84	-116	-170
ordinære avskrivninger	7 400	5 885	4 525
nedskrivning av anleggsmidler	0	0	2 632
netto avregninger	-34 598	-28 934	-4 663
arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført på kap. 5700/5309	20 125	19 056	18 684
rentestøtte kap. 2412.72	21 133	23 331	25 281
avsetning utsatte inntekter (tilgang anleggsmidler)	12 534	14 069	17 075
endring i kundefordringer	144 026	108 099	-8 792
poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-10 434	-9 797	0
endring i andre tidsavgrensingsposter	-108 243	-104 416	-37 180
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-5 005 475	-2 003 895	-1 646 019

Noter til regnskapet (1-2)

Note 1 Finansinntekter og finanskostnader

	2007	2006	2005
Beløp i hele 1000 kroner			
Finansinntekter	2007	2006	2005
Renteinntekt bankinnskudd	9 163	5 474	3 355
Renteinntekt av utlån	3 999 783	3 690 651	3 726 383
Annen finansinntekt/rentestøtte fra staten	21 133	23 331	25 281
Sum finansinntekter	4 030 079	3 719 456	3 755 019
Finanskostnader			
Rentekostnad innlån og statskassens fordringer	4 030 079	3 719 456	3 755 019
Sum finanskostnader	4 030 079	3 719 456	3 755 019
Beregnet rentekostnad på investert kapital*:	1 800	1 347	1271
Grunnlag beregning av rentekostnad på investert kapital:	pr.31.12.2007	pr.31.12.2006	pr.31.12.2005
Balanseført verdi immaterielle eiendeler	28 917	22 918	14 738
Balanseført verdi varige driftsmidler	21 605	22 554	22 666
Sum	50 522	45 472	37 404
Antall måneder på rapporteringstidspunktet:	12	12	12
Gjennomsnittlig kapitalbinding i regnskapsåret:	47 997	41 438	32 588
Fastsatt rente for regnskapsåret:	3,75 %	3,25 %	3,90 %

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	2007	2006	2005
Overført bevilgning fra foregående år (bruttobudsjetterte virksomheter)	0	880	10 643
Årets bevilgning fra Fagdepartement	325 656	322 058	309 290
- brutto benyttet til investeringsformål/ varige driftsmidler av årets bevilgning/driftstilskudd	-12 534	-14 069	-17 075
+ utsatt inntekt fra forpliktelse knyttet til investeringer (avskrivninger)	7 400	5 885	4 525
- utbetaling av tilskudd til andre/HTU	-4 984	-4 867	0
Sum inntekt fra bevilgninger	315 538	309 887	307 383
Gebyrer	2007	2006	2005
Etableringsgebyr	1 442	1 341	1 720
Forvaltningsgebyr	12 151	13 289	14 525
Varslingsgebyr	3 431	3 876	4 829
Andre gebyr vedr. låneforvaltning	96	186	140
Sum gebyrer	17 120	18 692	21 214
Salgs- og leieinntekter	2007	2006	2005
Husleie boliger	429	526	660
Leieinntekt tjenestebolig	45	32	40
Sum salgs- og leieinntekter	474	558	700
Andre driftsinntekter:	2007	2006	2005
Morarenter ved for sent innbetalte terminer lån	3 827	3 352	4 106
Tilbakebetalte boligtilskudd bevilget før regnskapsåret	8 275	6 482	5 049
Andre tilfeldige inntekter	75	0	105
Gevinst ved salg av eiendom, anlegg, maskiner mv.*			
Salg av eiendom	1 896	4 043	669
Sum andre driftsinntekter	14 073	13 877	9 929

* Gevinst ved salg av boligeiendom fra gjenværende boligmasse som ble overtatt ved fusjon med Selskapet for Innvandrere- og Flykningerboliger i 1997. Overskudd fra boligutleie samt salgsggevinst eller -tap avregnes til eget risikofond som forvaltes av Husbanken. Det er den regnskapsmessige gevinst og ikke salgssum som spesifiseres under driftsinntekter.

Noter til regnskapet (3-4)

Note 3 Lønn og sosiale kostnader

	2007	2006	2005
Lønninger*	128 409	119 193	119 321
Feriepenger	15 845	14 979	14 434
Arbeidsgiveravgift	19 231	20 817	20 116
Pensjonskostnader**	9 646	14 571	11 876
Sykepenger og andre refusjoner	-4 379	-4 859	-6 922
Andre ytelser*	7 267	6 177	5 680
Sum lønnskostnader	176 019	170 878	164 505

Antall årsverk: 353 345 349

Godtgjørelse til bankens hovedstyre og 6 regionstyre utgjorde 913 248 kroner. Lønn og godtgjørelse til administrerende direktør var 933 540 kroner.

* Rettelser fra tidligere årsregnskap og reklassifisering av kostnader:

For årene 2006 og 2005 er lønnskostnad på grunn av feilperiodiserte feriepenger, korrigert med h.h.v. -14 434 og -11 751. For de samme år er reklassifisert fra *Administrasjonskostnader* til *Lønn og sosiale kostnader* h.h.v. 5 476 og 4 917. Dette omfatter diverse personalkostnader, spesifisert i note 3 som *Andre ytelser* (jf. note 4).

** Nærmere om pensjonskostnader.

Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2007 har vært 6,97 prosent. Premiesatsen for 2006 var 10,26 prosent. Det vises for øvrig til prinsippnote om pensjoner.

Note 4 Andre driftskostnader

Administrasjonskostnader:

	2007	2006	2005
Husleie	27 216	25 332	25 049
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	163	979	5 053
Andre kostnader til drift av leide lokaler	4 204	4 485	5 096
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	2 171	2 727	3 226
Mindre utstyrsanskaffelser	4 663	7 211	4 043
Leie av maskiner, inventar og lignende	3 349	6 708	8 539
Konsulenter og andre kjøp av tjenester fra eksterne	17 667	17 670	25 826
Reiser, diett og andre personalkostnader *	19 862	18 384	20 117
Øvrige driftskostnader *	22 890	21 940	21 807
Sum administrasjonsskostnader	102 185	105 436	118 756

* For 2006 og 2005 reklassifisering fra *Administrasjonskostnader* til *Lønn og sosiale kostnader* h.h.v. -5 476 og -4 917. Kostnadene var i årsregnskapet 2006 spesifisert i note 4 som *Reise, diett og andre personalkostnader* med 4 486 og 4 007 for 2005 og som *Øvrige driftskostnader* med hhv. 990 og 910.

Driftskostnader faste eiendommer:

	2007	2006	2005
Felleskostnader andelsboliger	181	237	280
Vedlikehold boliger	919	353	41
Sum driftskostnader faste eiendommer	1 100	590	321

Note 4b Tap på utlån spesifisert pr region og formål

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Etabl.lån	Andre formål	Totalt
Regionkontor:							
Øst	111	0	563	740	12	-758	668
Sør	637	0	259	77	0	439	1 412
Vest	3149	0	303	0	0	114	3 566
Midt-Norge	1695	0	7	19	0	669	2 390
Bodø	1141	0	393	180	0	-411	1 303
Hammerfest	21	394	399	0	0	485	1 299
Sum	6 754	394	1 924	1 016	12	538	10 638

Noter til regnskapet (5-7)

Note 5 Immaterielle eiendeler

	Rettigheter mv
Anskaffelseskost 31.12.2006	24 298
Tilgang i 2007	8 152
Avgang anskaffelseskost i 2007	0
Anskaffelseskost 31.12.2007	32 450
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2006	0
Nedskrivninger i 2007	0
Akk avskrivninger 31.12.2006	1 379
Ordinære avskrivninger i 2007	2 154
Akk. avskrivning avgang i 2007	0
Balanseført verdi 31.12.2007	28 917

Avskrivningssatser (levetider). Virksomhets-spesifikt 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, transport-midler	Annet inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2006	3 209	15 228	24 164	42 601
Tilgang i 2007	0	2 938	1 443	4 381
Avgang anskaffelseskost i 2007	-84	-5 871	-2 841	-8 796
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2007	3 125	12 295	22 766	38 186
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.2006	0	0	2 632	2 632
Nedskrivninger i 2007	0	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12.2006	0	10 937	6 479	17 416
Ordinære avskrivninger i 2007	0	3 158	2 087	5 245
Akk. avskrivninger avgang i 2007	0	-5 871	-2 841	-8 712
Balanseført verdi 31.12.2007	3 125	4 071	14 409	21 605

Avskrivningssatser (levetider)	20-60 år dekomponert lineært	3-15 år lineært	3-15 år lineært
--------------------------------	------------------------------------	--------------------	--------------------

Avhendelse varige driftsmidler:

Vederlag ved avhendelse av anleggsmidler	1980			
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	-84			
= Regnskapsmessig gevinst/tap	1896	0	0	1896

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)

Omløpsmidler	31-12-07	31-12-06	Endring
Periodeavgrensingsposter	11 089	5 844	5 245
Andre omløpsmidler	0	0	0
Delsum	A1	11 089	5 844
Kortsiktig gjeld			
Avsatte /skyldige feriepenger	-15 431	-14 252	-1 179
Andre lønnsrelaterte avsetninger	-3 869	-4 575	706
Påløpte kostnader og periodeavgrensingsposter	-2 037	-1 409	-628
Annen kortsiktig gjeld	0	0	0
Delsum	A2	-21 337	-1 101
Netto periodiseringsposter	A	-10 248	4 144

Noter til regnskapet (7-10)

Note 7 (forts.)

Hovedposter som inngår i avregning med Statskassen / kontantbasert mellomværende:

Omløpsmidler			
Beholdningskonto (evt. egne bankkonti, kassebeholdninger)		0	97 751
Opptjente ikke fakturerte inntekter		131 773	0
Avregning med Statskassen/kontantbasert mellomværende, jf S-rapport	B	131 773	97 751
Avregning med Statskassen	A+B	121 525	83 359
			34 022
			38 166

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, presenteres differansen i gruppe "A" ovenfor. Anleggsmidler vil som hovedregel følge forpliktelsesmodellen, dvs. ha finansiering (motpost) klassifisert som avsetning for langsiktige forpliktelser knyttet til anleggsmidler.

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.*

	2007	2006	2005
Salg/nedskrivning av maskiner, utstyr mv	0	0	2 632
Tilbakeføring utsatte inntekter ved salg eller nedskrivning av eiendom, anlegg og maskiner mv.	0	0	2 632

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

Note 9 Tilskuddsforvaltning

Spesifikasjon av utbetalte tilskuddsordninger etter formål:

	2007	2006	2005
Bostøtte	2 335 960	2 213 895	2 053 960
Boligkvalitet	14 658	41 731	45 844
Boligtilskudd til etablering, utbedring og utleie	596 263	592 013	605 948
Utvikling bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk	63 302	46 134	32 667
Oppstartstilskudd omsorgsboliger og sykehjem	1 258 218	773 387	1 196 843
Kompensasjon renter/avdrag lån omsorgsbol/sykehj	1 405 527	1 142 104	976 847
Rentekompensasjon lån til skoleanlegg og kirkebygg	535 484	327 021	207 227
Bygging av studentboliger	84 834	85 066	58 660
Andre tiltak innen boligsektoren	3 319	975	4 016
Sum tilskuddsforvaltning	6 297 565	5 222 326	5 182 012

Note 10 Innskutt virksomhetskaper og fond

Husbankens fond (Jf lov om Den Norske Stats Husbank).

	2007	2006	2005
Grunnfond (fast kapital)	20 000	20 000	20 000
Risikofondet kapital pr. 01.01.	76 137	88 797	100 640
Årets resultat* av drift/tap på utlån	-8 494	-12 660	-11 843
Risikofondet kapital pr 31.12.	67 643	76 137	88 797
Sum fond i beholdning	87 643	96 137	108 797
* Spesifikasjon av årets resultat:	2007	2006	2005
Tap på utlån	-10 638	-16 993	-12 887
Overskudd husleier boliger	248	289	375
Netto gevinst ved salg boliger	1 896	4 044	669
Årets resultat	-8 494	-12 660	-11 843

Noter til regnskapet (11-14)

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

	2007		2006		2005	
	Flytende	Fast	Flytende	Fast	Flytende	Fast
Utlånsrente i % p.a. etterskuddsvis:						
1. kvartal *)	3,5	4,4 - 4,7	2,6	3,8 - 4,1	2,4	3,7 - 4,0
2. kvartal	3,9	4,8 - 5,1	2,8	3,6 - 4,1	2,3	3,6 - 3,9
3. kvartal	4,4	5,1 - 5,6	2,9	4,0 - 4,5	2,3	3,6 - 3,8
4. kvartal **)	4,8	5,6 - 5,1	3,3	4,3 - 4,8	2,3	3,5 - 3,6

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

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

Grunnlaget for den flytende rente er gjennomsnitt for statskasseveksler 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:

	2007		2006		2005	
	Antall	Beløp	Antall	Beløp	Antall	Beløp
0%-6,8% Særvilkår/spesialvilkår	4597	2 590 545	5111	2 825 472	5727	3 091 891
4,8 % Flytende rente *)	32368	57 016 699	35609	36 698 076	38483	34 051 234
3,5-7,3% Fast rente	38575	37 328 386	42253	54 911 151	47762	57 176 879
Sum antall/restgjeld	75540	96 935 630	82973	94 434 699	91972	94 320 004

*) Rentesats i 2006 var 3,3 % og 2,3 % i 2005

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 164 666 974 kroner. Regnskapet viser således bankens netttotal for utlån.

Note 12 Kundefordringer

	2007	2006	2005
Kundefordringer til pålydende	38 458	33 333	39 929
Avsatt til latent tap (-)	0	0	0
Sum kundefordringer	38 458	33 333	39 929

Note 13 Andre kortsiktige fordringer

Fordringer	2007	2006	2005
Forskuddsbetalt lønn	0	9	54
Reiseforskudd	0	9	35
Personallån	420	262	316
Andre fordringer på ansatte	20	21	0
Forskuddbetalte kostnader	10 985	5 717	5 950
Andre fordringer	1 256	2 509	1 382
Sum	12 681	8 527	7 737

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

Opptjente, ikke fakturerte inntekter	2007	2006	2005
Ikke forfalte renter av utlån	981 113	843 559	798 286
Periodiserte avregninger utlegg mv.	2 692	5 476	5 706
Refusjonskrav fødsels- og sykepenger	104	127	539
Sum fordring	983 909	849 162	804 531

Noter til regnskapet (14-17)

Note 14 (forts.)

Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter

	2007	2006	2005
Forskuddsbetalte renter fra kunder	425 055	236 508	402 974
Betalte ikke avregnede terminer fra kunder	186 937	358 703	257 678
Sum gjeld	611 992	595 211	660 652

Note 15 Bankinnskudd, kontanter og lignende

	2007	2006	2005
Øvrige bankkonti DnB NOR	103 855	205 590	193 840
Håndkasser og andre kontantbeholdninger	6	4	41
Sum bankinnskudd og kontanter	103 861	205 594	193 881

Note 16 Øvrig langsiktig gjeld

Innlån fra staten

	2007	2006	2005
Samlet innlån pr.01.01.	94 415 606	94 207 573	94 259 729
+ Opptak nye lån i året	12 031 108	10 802 477	10 545 192
- Nedbetaling avdrag	-9 581 610	-10 594 444	-10 597 348
Sum	96 865 104	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 statskasseveksler og 5-års statsobligasjonslån med et tillegg av en margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde en inntekt på 480 mill. til staten i 2007.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Gjeld

	2007	2006	2005
Påløpne ikke forfalte renter på innlån	357 595	310 160	301 447
Påløpet ikke forfalt pensjonsinnskudd	1 840	2 657	2 341
Påløpte kostnader	4 066	3 327	5 669
Annen kortsiktig gjeld	4 033	5 522	2 725
Sum	367 534	321 666	312 182





Sametinget, byggeskikkpris vinner
2001. Foto: Jiri Havran

Vurdering av regnskapstall



Foto: Husbanken, Mette Presterud

Driften av Husbanken er hjemlet i Lov om Den norske stats Husbank. Finansiering av driften skjer gjennom bevilgninger på statsbudsjettet. Staten har både en utgifts- og inntektsside på lånevirkomheten. Husbankens virksomhet gir omfattende velferdsgevinster.

Ledelsens kommentarer til årsregnskapet (Jf. foreløpige statlige regnskapsstandarder, SRS)

Formål:

Den Norsk Stats Husbank har til formål å gi lån eller garanti for lån mot sikkerhet i bebygde eiendommer, å formidle støtte fra staten og

kommunene til boligbygging og andre boligformål, (Husbankloven §1).

Ledelseskomentarer til resultatregnskapet

Tap

Tapene har i 2007 utviklet seg i positiv retning. Netto tap er redusert med ca en tredjedel. For personlige låntakere er tapene nesten halvert, fra 12,7 mill kroner til 7,3 mill kroner, og antall tapssaker er redusert med ca 30 prosent. For ikke personlige låntakere har det vært en nedgang i tap fra 6,7 mill kroner til 5,6 mill kroner. Nedgangen skyldes relativt lave tap per sak, mens antall tapssaker i denne gruppen har holdt seg relativt stabilt. Husbanken må være oppmerksom på

utviklingen av tapssituasjonen ved at virksomheten dreies mot høyere tapseksposering. Enkelte stiftelser med utleielån har såpass problemer med driften at risikoen for tap er til stede. Det samme gjelder driften av noen frittstående borettslag der finansieringen har ligget på 90 prosent og høyere. Tapsfondet som er nede i 67,6 mill kroner, er på et såpass lavt nivå i forhold til den totale omsetningen og tapspotensialet, at en bevilgning eller en endring av ordningen synes nødvendig.

Tilbakeførte tap er tilnærmet likt i 2006 og 2007.

Avviklingen av boligporteføljen ved tidligere "SIFBO" nærmer seg slutten. Antall boliger som selges er

lavt, og overskuddet ved salg/utleie av boliger er i 2007 halvert til 2,1 mill kroner (Se note 2).

Renter

Renteinntekter og- utgifter viser en økning fra 2006 til 2007, noe som skyldes at det har vært en liten utlånsvekst samtidig som rentenivået er høyere i 2007 enn i 2006. Omlag 60 prosent av utlånene har fastrente mens ca 40 prosent har flytende rente.

Tilskuddsforvaltningen

Utbetalinger av tilskudd har økt med rundt 1,1 mrd kroner i 2007.

Av dette er økning til:

- bostøtte ca 100 mill kroner.
- oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem av tidligere gitte tilsagn ca 500 mill kroner.
- tilskudd til kompensasjon av renter og avdrag (omsorgsboliger og sykehjem) ca 250 mill kroner.
- rentekompensasjon til skoleanlegg ca 200 mill kroner.

Dette er samsvar med forventet økning i utbetalingene for ordningene.

I forhold til budsjett er det til:

- oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem utbetalt 59 mill kroner mindre enn disponibel bevilgningen til formålet. Mindreutgiften skal dekke restutbetalinger i forbindelse med psykiatriplanen. Rapporter viser at det er utestående tilsagn for ca 69,4 mill kroner.
- tilskudd til kompensasjon av renter og avdrag (omsorgsboliger og sykehjem) er utbetalt ca 124 mill kroner mindre enn bevilgningen til formålet. Årsaken til mindreutgiften er at byggeprosessen/ ferdigstillelsen av omsorgsboliger og sykehjems-plasser har tatt lenger tid enn det som

ble lagt til grunn ved budsjetteringen.

- rentekompensasjon til skoleanlegg utbetalt ca 59 mill kroner mindre enn bevilgningen til formålet. Til og med 2006 var det godkjent prosjekter som utgjorde omlag 15 mrd kroner. Med utgangspunkt i oppgitt dato for ferdigstillelse, skulle disse i hovedsak få utbetalt rentekompensasjon i 2007. Det viser seg imidlertid at omfanget av søknader om utbetaling ble mindre enn antatt. Dette er hovedårsaken til underforbruket.

Inntekter

Andre gebyr- og provisjonsinntekter viser en nedgang på ca 1,6 mill kroner. Dette har sammenheng med nedgang i antall kunder/lån.

Velferdsgevinster av Husbankens virksomhet

Det boligsosiale arbeidet gjennom lån, tilskudd og veiledning er prioritert og gir resultater ved at vanskeligstilte kan etablere seg og bli boende i egen bolig. Dette gir positive velferdsgevinster både for den enkelte og samfunnet.

Husbanken bidrar til å etablere vanskeligstilte i egen bolig

Årsmeldingen viser at boligen dekker et grunnleggende behov som er en avgjørende del av den norske velferdsmodellen. Husstanden settes gjennom boligetablering bedre i stand til å greie seg selv.

Bostøtten er et effektivt virkemiddel for å bosette vanskeligstilte. Bosituasjonen bidrar positivt til en stabil livssituasjon og reduserer behovet for arbeidsledighetstrygd, sosialutgifter og institusjonskostnader.

Det er tidligere 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. Husbanken ønsker å satse enda mer på bostøtte i årene som kommer. Styret har foreslått en betydelig vekst i sitt innspill til statsbudsjettet for 2009.

Driften av lånevirkosomheten - statens rentemargin

Låneforvaltningen i Husbanken ble evaluert i 2004 i en konsulentrapport som konkluderte med at driften var svært effektiv og konkurranse-dyktig med tilsvarende privat virksomhet. Lånevirkosomheten vurderes fortløpende for å gjøre den effektiv, slik at ressursinnsatsen kan legges til boligsosialt arbeid. Husbanken driver ikke ren bankvirksomhet med egne innlån. Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kundeførende bank er opprettet i samsvar med statens økonomireglement og tilhørende funksjonelle krav.

Rentemarginen er satt til 0,5 prosentpoeng. Dette vil si at staten har en renteinntekt på Husbankens lånevirkosomhet som utgjorde en inntekt på 480 mill kroner til staten. (Se note 18 i regnskapet). Inntekten overstiger de samlede administrasjonskostnadene som er på 293 mill kroner og nettotapet ved lånevirkosomheten på vel 10 mill kroner.

Staten har også gebyrinntekter ved låneforvaltningen på 17,1 mill kroner i 2007, 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 forvaltningen av lånene deretter.

Hovedtall 2007

Utlån, tilsagn/godkjenninger	2007		2006		2005	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Totalt	11 043		12 466		13 245	
Lån til nye boliger mv						
Grunnlån til oppføring/oppføringslån	5 099	4 192 boliger	6 961	6 665 boliger	6 978	8 138 boliger
Lån til omsorgsboliger m.m.			61	48 boenheter	254	300 boenheter
Lån til barnehager	1 743	7 593 plasser	1 555	7 852 plasser	1 366	8 156 plasser
Lån til kjøp og utbedring av bolig						
Startlån	3 534	4 872 husstander	3 345	6 530 husstander	3 498	7 459 husstander
Grunnlån til utbedring	527	2 021 boliger	433	1 881 boliger	1 094	5 877 boliger
Grunnlån til kjøp av utleieboliger	140	155 boliger	111	107 boliger	55	56 boliger
Låneramme	13 000		13 500		13 500	

Kostnader/finansiering

- boliger med grunnlån

	2007	2006	2005
Gjennomsnittlig lån pr bolig (kr)	1 484 200	1 367 900	1 358 300
Gjennomsnittlig bruksareal (BRA)	83	80	84
Gjennomsn. byggekostn. pr kvm (kr)	19 550	18 400	17 950
Byggekostnadsindeks for boliger i alt (2000=100) 1)	132,4	123,3	118,8
Kostnader i gj.snitt pr bolig (kr)			
Tomtepris	197 100	173 000	143 200
Byggekostnader	1 622 900	1 470 600	1 508 100
Prosjektkostnader	1 958 500	1 757 700	1 755 200
Husbanklån i pst av prosjektkostnadene	75,8	77,8	77,4
Miljøkvaliter og universell utforming 2)			
Energisparing, antall boliger	2 926	3 484	569
Universell utforming, antall boliger	3 269	4 677	1488

1) Kilde: Statistisk sentralbyrå

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

Tilskudd, bevilget fra Husbanken	2007		2006		2005	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Totalt	5 072		4 428		3 859	
Bostøtte	2 336,0	129 700 husstander	2 213,9	121 600 husstander	2 055,0	120 300 husstander
Boligtilskudd - etablering og utleie	518,1	2 332 boliger	492,6	2 331 boliger	454,0	3 142 boliger
Boligtilskudd - tilpassing	86,3	husstander	81,0	3 014 husstander	85,0	3 389 husstander
Kompens.tilskudd-oms.boliger m.m.	1 405,5	40 503 boenheter	1 142,1	35 271 boenheter	976,8	33 002 boenheter
Skoleanlegg - rentekompensasjon	524,0	61 prosjekter	323,9	95 prosjekter	206,9	118 prosjekter
Kirkebygg - rentekompensasjon	11,4	96 prosjekter	3,1	204 prosjekter	0,3	134 prosjekter
Kompetansetilskudd	81,0	393 prosjekter	82,7	391 prosjekter	56,7	256 prosjekter
Tilskudd til bolig-,by- og stedsutvikling	43,0	22 prosjekter				
Tilskudd til studentboliger	66,8	333 boliger	88,4	377 boliger	24,3	98 boliger

	2007	2006	2005
Utbetalinger, mill kr			
Lån	12 031	10 802	10 545
Bostøtte	2 336	2 214	2 055
Boligtilskudd	596	592	606
Tilskudd til boligkvalitet	14	42	47
Oppstart.tilskudd til omsorgsboliger m.m.	1 258	773	1 197
Kompens.tilskudd-oms.boliger m.m.	1 406	1 142	977
Rentekompensasjon -skoleanlegg og kirkebygg	535	327	207
Kompetansetilskudd	63	46	33
Tilskudd til studentboliger	85	85	59
Sum bostøtte og tilskudd	6 293	5 221	5 181
	2007	2006	2005
Forvaltning			
Gjennomsnittrente pr 31.12			
Innlån, pst	4,19	3,90	3,97
Utlån, pst	4,18	3,89	3,95
Renteinntekter, rentekostnader m.m., mill kr			
Renteinntekter utlån	3 999	3 690	3 726
Renteutgifter	4 021	3 714	3 752
Rentestøtte	21	23	25
Mottatte avdrag	9 582	10 594	10 597
Samlet innlån	96 865	94 416	94 208
Utestående lån	96 936	94 435	94 320
Utlånsvekst	2 501	115	17
Utbetalingsforpliktelser	13 136	15 652	17 320
	2007	2006	2005
Mislighold			
Tap (netto), mill kr	11	17	13
Tap i prosent av utestående lån	0,011	0,018	0,014
Misligholdte lån, antall	1 049	1 228	1 561
Misligholdt lån, mill kr	676	791	965
Misligholdt lån i pst av samlet utlån	0,70	0,84	1,02
Begjæringer om tvangssalg, antall	396	467	558
Gjennomførte tvangssalg, antall	68	93	111
Overtatte eiendommer i forv. pr 31.12, antall	5	7	9
	2007	2006	2005
Administrasjon			
Kunnskapsformidling, antall arrangementer	1 017		
Kunnskapsformidling, antall deltakere	25 598		
Adm. Utgifter inkl. tap på utlån, mill kr	293	298	295
Adm. utgifter i pst av utestående lån	0,30	0,32	0,31
Gjennomsnittlig antall årsverk	353	345	349
Driftskostnader pr årsverk (kr)	830 000	843 500	845 300
Gebyrinntekter, mill kr	18	19	21



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

HB 3.6.2 Mars 2008

