



Årsmelding 2008



Husbanken

Årsmelding 2008



Dette er Husbanken

På rett veg	1
Innleiing	3
Husbanken er regionalisert	4
Organisering	5
Mål, strategi og verkemiddel	6
Historisk oversikt 1946-2008	8
Høgdepunkt i 2008	9



Årsmelding

Hovudstyret si melding for 2008	10
Resultatrekneskap	20
Balanse	21
Rekneskapsprinsipp	23
Revisjon av rekneskapen	25
Kontantstraumoppstilling	26
Noter til rekneskapen	27
Nærare vurdering av rekneskapstal	29



Effektiv og brukarorientert forvaltning

Administrasjonen i Husbanken	36
Låneforvaltning	39
IKT-modernisering	41
Kunnskapsformidling	42
Husbanken får resultat gjennom samarbeid	43
Andre politikkområde	44



Temaartiklar

Husbanken i Kina	46
Noregs første SOS-barneby i Bergen	48
BOSO - Bustadsosialt utviklingsprogram	50
Ein bustadsosial utbyggjar	52
Statens Byggjeskikkpris 2008	54
Hovudtal 2008	56



Husbanken

USKELENDENE

På rett veg Godt bustadsosialt arbeid i kommunane

Kommunane er dei viktigaste kundane for Husbanken. 2008 synte at det strategiske og forpliktande samarbeidet mellom kommunane og Husbanken gjev resultat.

Riksrevisjonen undersøkte tilbodet til vanskelegstilte bustadsøklarar og konkluderte med at tilbodet av kommunale utleigebustader er for dårleg. I 2008 blei det etablert nesten 1 000 utleigebustader med bustadtilskot frå Husbanken. Det er 11 prosent meir enn året før. Bustadtilskot, bustønad og startlån var dei viktigaste verkemidla i 2008 og vil halde fram å vere det i 2009.

Bustønaden er det viktigaste økonomiske verkemiddelet for å skaffe bustad til vanskelegstilte og sørgje for at folk kan bli buande i ein god bustad. Ei styrking av bustønadordninga som ble lova i 2008 og som vil bli gjennomført i 2009, vil føre til at dei andre verkemidla kan utnyttast betre og gje store velferdsgevinstar. Ikkje minst gjeld det dei som bur i utleigebustader som kommunane disponerer.

Samarbeidet med Integrerings- og mangfoldsdirektoratet, IMDi, er eit døme på medviten satsing for å finne bustad til flyktningar. Vi har prioritert forpliktande samarbeid med andre velferdsaktørar som har prosjekt som er retta mot vanskelegstilte på bustadmarknaden. Unge har lenge fått betale ein høg

pris for å etablere seg i egen eigd bustad. Startlånet er Husbankens viktigaste verkemiddel for å hjelpe denne og andre grupper som ikkje får lån i ein privatbank. Etter finanskrisa har startlånet blitt aktuelt for fleire unge i etableringsfasen. Startlånet er eit bustadsosialt lån som Husbanken gjer sitt beste for at kommunane skal forvalte til beste for dei som treng det. 340 av dei 431 kommunane i landet tilbyr startlån til innbyggjarane sine. Desse kommunane dekkjer 95 prosent av heile befolkninga. I 2008

fekk 6 500 hushald eit slikt lån, ein auke på 400. Over halvparten blei bruka til første gongs bustadetablering.

Bustadmarknaden i 2008 var prega av lågare omsetning og redusert etterspurnad. Dette i kombinasjon med høgere rente, fekk uheldige utslag for ein del bustadeigarar. Burettslag med finansiering i Husbanken er i stor grad husleigeforsikra. Ingen av burettslaga med finansiering i Husbanken misligheldt låna i 2008.

Husbanken finansierte fleire bustader i 2008 enn

i 2007. Dei aller fleste med krav om bærekraft og universell utforming. Husbanken påverkar bransjen til å bygge med universelle og miljømessige kvalitetar også i dei prosjekta vi ikkje finansierer.

Aldri før har norske kommunar fått meir i utviklingsmiddel frå Husbanken enn i 2008. Kompetansetilskotet fungerer, det syner evalueringar av ordninga. Husbanken legg til rette for arenaer der kommunane kan møtast for å utveksle erfaring,

lære meir og skape felles utvikling. Vi kjem til å arbeide enda meir systematisk med dette i 2009. Metoden for programutvikling i bustadsosialt arbeid som Husbanken Region øst nyttar, gjev ein viktig peikepinn for kva prioriteringar Husbanken bør gjere i tida framover. Les meir om dette i ein artikkel lenger bak i årsmeldinga.

Husbanken forvaltar store ressursar og har samansette oppgåver. For å målrette ressursbruken har vi vidareutvikla den strategiske plattformen vår som skal leggje til rette for Regjeringa sin visjon: Alle skal bu godt og trygt. Hovudmålet til Husbanken er å vere med på å gjere kommunane flinke til å gjennomføre ein målretta, effektiv og lokalt forankra bustadpolitikk på kommunen sine eigne premisser. Husbanken inviterer dei mest utsette kommunane til eit langsiktig partnerskap med mål om å styrke kommunane sin evne og moglegheit til å gjennomføre bustadpolitikken. Busetting av vanskelegstilte er framleis Husbankens jobb nummer ein.

Foto: Arash Nejad





Husbanken er breidt inne i Groruddalssatsinga. Bilete syner ungdom på Romsås. Foto: L-P Lorentzen

Innleiing

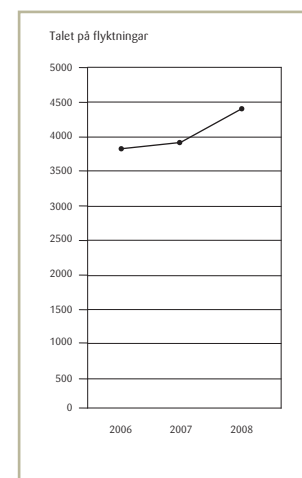
Det overordna bustadpolitiske målet til regjeringa er at **alle skal kunne bu godt og trygt**. Husbanken er det gjennomføringsorganet staten nyttar for å oppnå dette. Bustaden er eit sentralt velferdsgode som er naudsynt for at folk skal ha eit godt liv. Framleis finns det nokre grupper som ikkje greier å skaffe seg bustad og må ha hjelp av samfunnet til å skaffe seg ein bustad. Dette er kjerneoppgåva til Husbanken i samhandling med kommunane. Når arbeidet lukkast og utsette grupper får eigen bustad, blir det skapt betydelege velferdsgevinstar.

Årsmeldinga syner endringa frå Husbanken som ein rein bustadbank til ein velferdsaktør som driv bustad-sosialt arbeid. Finanskrisa gjev auka utfordringar for alle sektorar. Behovet for å hjelpe dei som har det vanskeleg, og utbytet av å skaffe bustad til dei som har det vanskeleg, er minst like stort som tidlegare.

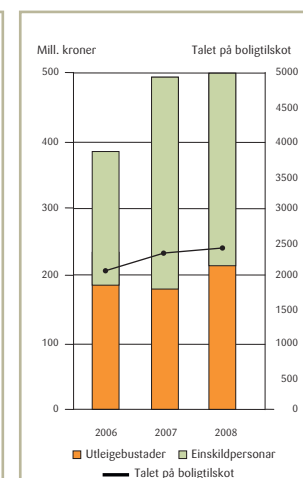


SAFIR (Senter for frivillig innsats i rusfeltet) serverer lunch i Urtegeta i Oslo. Foto: Thomas Bjørnflaten

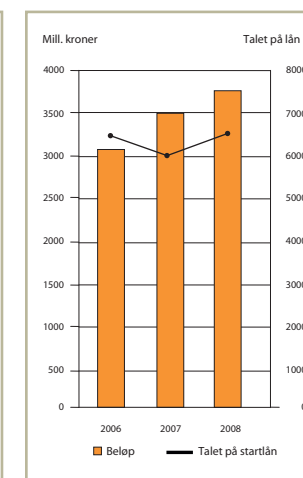
Utviklingstrekk dei siste tre åra



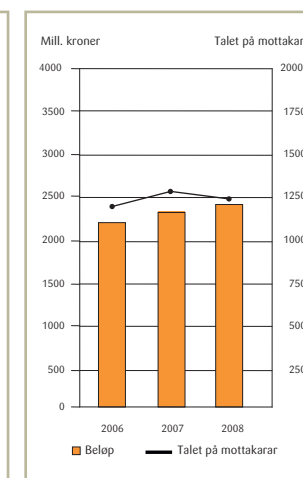
Talet på flyktningar per år som busettast



Bustadtilskot til einskildpersonar og utleigebustader



Startlån



Bustonad

Husbanken er regionalisert

Organiseringa av Husbanken byggjer på prinsippet om nærleik

Organisasjonsutforminga og delegering av makt byggjer på prinsippet om nærleik: Dei som er nærast kundane/brukarane er dei som best kan tilby løysingar. Desse løysingane må byggje på lokal kunnskap og lokalt nettverk. Konsekvensen av det er at alle dei økonomiske verkemidla er delegerte til seks regionkontor. I tillegg til det bustadpolitiske arbeidet som følgjer med det, har fleire kontor fått delegert konsernoppgåver, og det einskilde kontor har opparbeidd særleg kunnskap og kompetanse på spesielle fagområde.

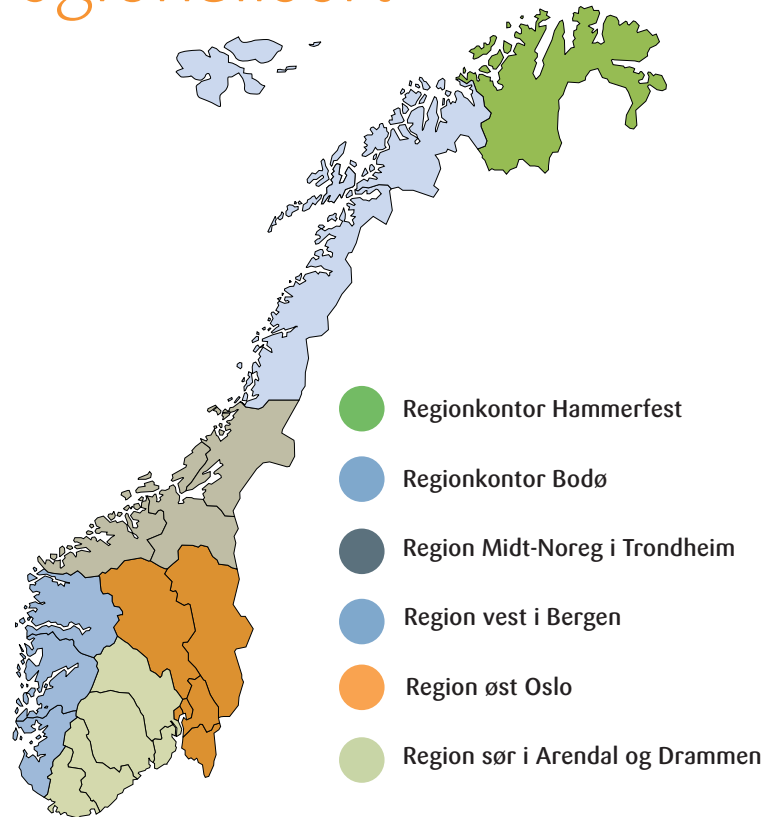
Regionkontor Hammerfest:

Byggjeskikkarbeid og internasjonalt arbeid på Nordkalotten

Regionkontor Bodø: Utøving av rekneskaps- og dokumentasjonsarbeid for heile Husbanken og dokumentasjonsverktøy for bustadsosialt arbeid i kommunane

Region Midt-Noreg: FoU-arbeid og arbeid med bærekraftige løysingar og energioptimalisering i bustader

Region vest: Arbeid med universell utforming



Region øst: Bustadsosialt programarbeid og områdeløft i Grouddalssatsinga

Region sør: Stadutvikling og det fleir-årige programmet BLEST, Bolyst og engasjement i småbyar og tettstader.

Dei sentrale kontora er lokaliserte i Drammen:

Hovudkontoret er sekretariat for administrerande direktør og hovudstyret i Husbanken. Det utfører oppgå-

ver innanfor HR, kommunikasjon, intern kontroll/revisjon, internasjonale saker og kultur- og miljøarbeid

Forvaltningskontoret har sine hovudoppgåver innafor drift og utvikling av IT-systema i Husbanken, den bankfaglege saksbehandlinga av lån og oppfølginga av kundar med betalingsproblem

Strategikontoret har ansvar for policy- og strategiutvikling, rapportering og kontakt med overordna styremakter.

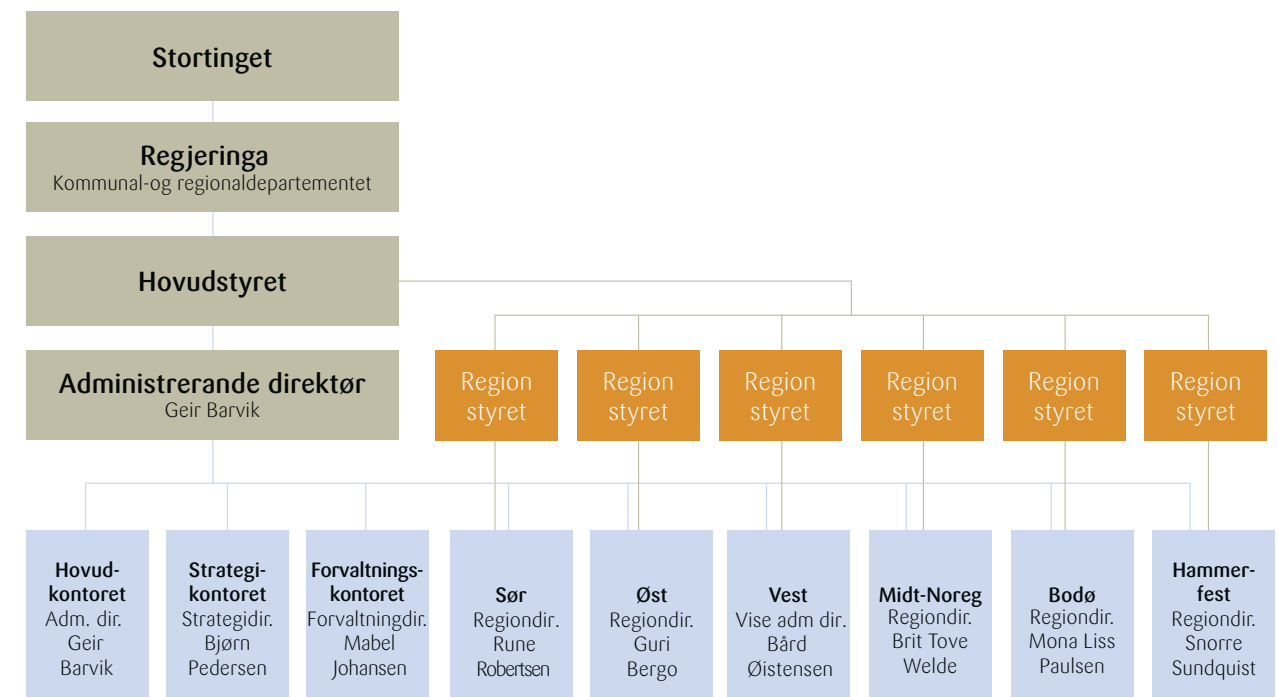
Organisering

Husbanken høyrer under Kommunal- og regionaldepartementet. Det øvste organet i banken er Hovudstyret, som har fem politisk utpeika medlemmer. Hovudstyret vedtek strategiske mål og hovudprioriteringar og er ansvarleg for at det ligg føre nødvendige plandokument for drifta. I tillegg er det eit regionstyre i kvar region med tre politisk utpeika medlemmer. Regionstyret har myndigheit for låne- og tilskotsordningar innanfor sitt område. I saker av prinsipiell karakter skal regionstyret gje si innstilling før saka sendast hovudstyret til avgjerse. Husbanken har eigen klagenemnd som behandlar spørsmål frå kundar i Husbanken på vedtak om lån og tilskot.



Husbanken sitt kontorbygg i Drammen. Foto: Thomas Bjørnflaten

Organisasjonskart pr. 31.12.08



Styresammensetninga i Husbanken

Hovudstyret
Styreleiar: Kristian Wibe
Nestleiar: Barbro Lill Hætta-Jacobsen
Medlemmer: Liv Røssland, Heming Olaussen og Ingjerd Schou

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

Regionstyret Hammerfest
Leiar: Geir Sagelv
Medlemmer: Randi Tennefoss, Linda Randal
Varamedlemmer: Ulf Tore Isaksen, Mona Jørgensen, Bjørn Odde
Regionstyret Bodø
Leiar: Lisbet Holand
Medlemmer: Guri Helene Ingebrigtsen, Arnfinn Ellingsen
Varamedlemmer: Gunnhill Andreassen, Halvor Hilmersen, Odd Arne Tunberg

Regionstyret Midt-Noreg
Leiar: Anne Sofie Hunstad
Medlemmer: Marit Voll Skrove, Harald Valved
Varamedlemmer: Paul Ludvig Almåsvold, Jan Ole Asplid, Trude Holm.
Regionstyret vest
Leiar: Sigrid Brattebø Handegard
Medlemmer: Karl W. Sandvig, Guri Fonsdal
Varamedlemmer: Jostein Zazzera, Geir Pollestad, Lillian Blom

Regionstyret øst
Leiar: Ann Kathrine Skjørshammer
Medlemmer: Arnfinn Nergård, Ole Haabeth
Varamedlemmer: Harald Solberg, Ellen Løchen Børresen, Lisbeth Lofthus Gabrielsen
Regionstyret sør
Leiar: Rolf Erling Andersen
Medlemmer: Eli Løite, Ivar Ramberg
Varamedlemmer: Reidun Nyhus, Arne Thomassen, Ragnhild Røed.

Mål, strategi og verkemiddel

Heilt sidan starten i 1946 har dei skiftande regjeringane nytta Husbanken som det viktigaste verktøyet for gjennomføringa av bustadpolitikken. Måla i bustadpolitikken har i hovudsak ligge fast i dei siste 10 åra, men blir vedtekne årlig av Stortinget i statsbudsjettet og justerast etter dei hovudutfordringane som gjeld til ein kvar tid.

Overordna mål er:

Alle skal kunne bu godt og trygt.

Følgjande hovudmål galdt i tillegg i 2008:

1. Ein godt fungerande bustadmarknad
2. Bustader til vanskelegstilte på bustadmarknaden
3. Byggingprosessen skal vere god og effektiv
4. Fleire miljøvenlige og universelt utforma bustader og bygg på attraktive stader.

Det er dessutan gjeve mål for den interne drifta i Husbanken:

5. Effektiv og brukarorientert forvaltning.

Ansvar til Husbanken er å arbeide slik at den bustadpolitiske mål oppnåingen blir høgast mogleg. Strategiplanen til Husbanken skal gje grunnlag for at det blir arbeidd målretta og effektivt. Planen gjev også ei overordna prioritering av arbeidsoppgåver i 2008. Viktigast er:

- Busetnad av bustadlause og vanskelegstilte i bustadmarknaden
- Universell utforming og miljø/energi i bustader og buområde.



Lekeplass på Ødegården, Kolbotn
Foto: Cathrine Foss

Husbanken har etablert tre kjerneverdier som skal prege medarbeidarane i arbeidet med å nå måla:

Openheit, mangfold og samspel.

Det bustadsosiale arbeidet gir høgast velferdsgevinst, og Husbanken har av en grunn endra arbeidsmetoder og bruken av verkemiddel.

Husbanken gjennomfører regjeringa si bustadpolitikk

Måten Husbanken arbeider på er endra ved at rettleiing, kunnskapsutvikling og formidling av kunnskap er prioritert. Regionkontora i Husbanken har

arrangert over 800 møte, seminar, nettverkssamlingar, fagdagar eller andre aktivitetar med til saman over 22 000 deltakarar. Dette skaper auka kompetanse og aktivitet og gjev grunnlag for at nye prosjekt skal bli bærekraftige.

Men også i forhold til dei tradisjonelle økonomiske verkemidla er bruken endra. Bustønad er blitt viktigare og startlånet er prioritert i långjevinga framfor grunnlån til oppføring.

Utviklinga av dei mest sentrale verkemidla, slik dei går fram av statsbudsjettet, er vist i tabellane som følgjer.

Økonomiske rammevilkår for Husbanken 2004-2008

Tabellane under viser aktivitetsnivå dei siste fem åra. Både for lån og tilskot kan utbetalingane komme etter løyvingane, slik at tala for aktivitetsnivå avvik frå rekneskapstal for utbetalingar.

Tilskotsordningar. Mill. kroner

	2004	2005	2006	2007	2008
Tilskot i alt	4 527,6	4 092,9	4 520,1	5 079,4	6 041,5
Budsjettramme ¹⁾	2 109,0	2 093,6	2 232,6	2 286,5	2 470,4
Tilskot til byfornyng/bustadkvalitet	21,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bustadtilskot til etablering, tilpassing og utleigebustader	664,6	559,0	574,0	614,7	641,5
Bustad-, by og stadutvikling ²⁾				43,0	43,0
Tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar	177,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Kompetansetilskot ³⁾	31,0	56,7	82,8	81,0	92,5
Investeringsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar ⁴⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0
Kompensasjon skuleanlegg ⁵⁾	240,5	207,0	322,0	541,0	828,4
Kompensasjon kyrkjebygg ⁶⁾		7,8	21,0	39,0	74,1
Kompensasjon omsorgsbustader og sjukeheimar ⁷⁾	1 283,4	1 168,8	1 287,7	1 474,2	1 757,6

- 1) Sosialdepartementet si butilskotsordning og bustønsordninga blei slått saman til noverande Bustønad
- 2) Nytt tilskot i 2007 som har gått til Groruddalssatsinga
- 3) Kompetansetilskot er i 2005 slått saman av Byfornyng/Bustadkvalitet og Utviklingstilskot

- 4) Nytt tilskot i 2008
- 5) Nytt tilskot i 2002, Investeringsramme 2 000 mill. kr i 2007
- 6) Nytt tilskot i 2005, Inga ny investeringsramme i 2007
- 7) Nytt tilskot i 1998. Ein del av regjeringa si eldreplan

Husbanken har éi låneramme som fordelast på dei forskjellige låneordningane for å oppnå høgast mogleg måloppnåing.

Låneordningar fordelt på rammer i Husbanken. Mill. kroner

	2004	2005	2006	2007	2008
Utlånsramme	14 500	13 500	13 500	13 000	13 000
Oppføringslån	8 769,2	5 138,9	999,4	179,7	
Utbeingslån	1 060,0	1 093,7	101,6		
Grunnlån ¹⁾		1 894,0	6 404,2	5 579,8	6 774,0
Startlån ²⁾	3 431,0	3 498,0	3 344,6	3 534,3	4 013,0
Barnehagelån	657,0	1 366,0	1 555,1	1 743,2	2 213,0
Sum forbruk (gjevne tilsegn)	13 917,2	12 990,6	12 404,9	11 037,0	12 374,2

- 1) Grunnlånet til oppføring og utbeiring blei innført i 2005 som erstatning for det tidligare oppføringslånet og utbeingslånet
- 2) Startlånet blei innført i 2003 som erstatning for kjøpslån og etableringslån

For 2008 kan følgjande hovudtrekk for den tradisjonelle bruken av verkemiddel oppsummerast:

- Bustønad nærmar seg eit nivå på 2,5 mrd kroner, til over 126 000 husstandar og vil bli utvida enda meir i 2009.
- Kompetansetilskotet er eit viktig verkemiddel som prioriterast i arbeidet. Det blei gjeve tilskot til 328 prosjekt i 2008 på til saman 90 mill kroner, ein auke på 13 prosent frå året før.
- Av låneramma blei startlån og barnehagelån prioritert. Kommunane gav lån for 17 prosent meir enn året før med i alt 6 500 startlån. Det er 7 prosent fleire lån enn året før.

Historisk oversikt 1946-2008

Husbanken blei oppretta av Stortinget 1. mars 1946 for å "formidle støtte frå staten og kommunane til gjenreising og nybygging". Heilt sidan starten har Husbanken vore regjeringa sitt viktigaste verktøy i bustadpolitikken og ein bærebjelke i den norske velferdsstaten.



1946-1953:

Gjenreising og nyreising

Husbanken skal finansiere sosialt forsvarlege bustader til ei rimelig husleige, men det tok tid å komme i gang fordi det var mangel på bygge-materiale. Først på 1950-tallet blei det litt fart i bustadbygginga.



1954-1964:

Innstramming, men høg aktivitet

Regjeringa stramma inn kreditten, og frå 1954 fekk Husbanken bindande rammer for verksemda i nasjonal-budsjettet. Til tross for både omstilling og nokre innstrammingar, var tilgangen på byggemateriale betre, og aktiviteten var høg.

Foto: Husbanken

1965-1970:

Den rasjonaliserte bustadbygginga

Bustadbygginga auka fordi det blei brukt industrielle produksjonsmetodar, og fordi det blei investert meir til bustadformål. Delar av utlånsramma blei ståande ubruka i hovudsak fordi tilgangen på privat kreditt blei betre.

1971-1980:

Dei ekspansive åra

1970-åra var ekspansive, men motset-nadsfylte. Høg inflasjon førte til stor auke i bygge- og tomtekostnadene, og mange fekk problem med bustadut-giftene. Bustadbygginga profitterte på oljefunn og motkonjunkturpolitikk. Norsk bustadbygging nådde ein topp i 1973 med bortimot 45 000 fullførte bustader.

1981-1988:

Deregulering av bustadmarknaden

Husbanken innførte lån med rentetrapp som blei den dominerande låneordninga heilt fram til 1996, men låna var ikkje lenger så gunstige som tidlegare.

1989-1995:

Gjeldskrise og omlegging

1990-åra blei innleia med økonomiske nedgangstider og samanbrot i det private bankvesenet. Mange kundar havna i gjeldskrise, og bankane leid store tap. Husbanken blei igjen bruka som konjunkturutmattende reiskap og finansierte nesten all bustadbygging.

1996-2008:

Fra bustadbank til velferdsetat og kompetansesenter

Husbanken vrir verksemda frå å finansiere nye bustader til å hjelpe vanskelegstilte. Lån blir gjevne utan subsidiar medan tilskotsordningar og bustønad blir målretta mot vanskelegstilte grupper. Kompetansetilskotet blir innført i 2005 og innleier auka satsing på forskning, utvikling og formidling.

Husbanken framover

Husbanken legg stor vekt på å vere ein open organisasjon med brei bustadpolitisk kompetanse som kan få til gode løysingar for å skape auka velferd. Arbeidet skjer i hovudsak i samarbeid med andre, først og fremst med kommunane som er første-linjeteneste ovanfor brukarane. Utviklinga av bustønaden og startlånet er gode døme på slikt samarbeid.



Høgdepunkt i 2008

Prisutdelingar:

Kvinnehuset i Bergen fekk Statens tiltakspris for bustadlaus 2008. Eit lite hus for kvinner i Sandviken i Bergen har vist korleis bustadlaus kan få sin eigen bustad- og trivast der. Under tildelinga av Statens tiltakspris for bustadlaus 2008 i Oslo Konserthus var det ei lukkelig gruppe kvinner fra Kvinnehuset i Bergen som fekk premie og mange gode ord frå Kommunal-minister Magnhild Meltveit Kleppa for sitt inspirerande arbeid.

Byggeskikkprisen for 2008 gjekk til Den Norske Opera. Da juryen gav Snøhetta prisen for Operaen, uttalte juryleiar Bente Florelius mellom anna:

"Ein heilt ny stad er skapt - både i Oslo og for heile landet. Det som har skjedd i hovudstaden blir sett i store delar av verden som noko særprega og nytt - og kanskje norsk - i sitt demokratiske uttrykk. Operaen har blitt ein scene - også for bylivet."

Bustader til vanskelegstilte:

Vel 1 400 vanskelegstilte husstandar fekk bustadtilskot fra kommunane til å etablere seg i eigen bustad i 2008, 4 prosent færre enn året før. Men Husbanken har samtidig gjeve tilskot til nær 1 000 utleigebustader for ulike grupper av vanskelegstilte på bustad-marknaden, noko som er 11 prosent fleire enn i 2007. Til tross for det høge prisnivået på brukte bustader, syner dei foreløpige rapportane fra kommunane at om lag 6 500 personar fekk utbetalt startlån i 2008, noko som er 7 prosent over tilsvarande tal for 2007.

Kompetansetiltak:

Regionkontora til Husbanken har arrangert over 800 møte, seminar, nettverkssamlingar, fagdagar eller andre aktivitetar retta mot eksterne deltakarar. Bustadsosiale spørsmål har hatt særleg fokus i 2008. Døyt 22 000 deltakarar har vore med på desse

arrangementa. Husbanken har også samarbeidd med fleire høgskular og etablert undervisningsopplegg for bustadsosiale fagområde. I tillegg har Hovudkontoret i Husbanken arrangert ein bustadfagleg seminarserie i Drammen som har blitt godt besøkt frå fleire eksterne forskarmiljø og andre.

Forvaltning av lån:

Berre 90,4 husbanklån vart mislighalde ved utgangen av 2008, og det er det lågaste talet på mislighaldne lån som er registrert. Verdien av desse låna utgjorde 0,7 prosent av den samla utlånsmengda i Husbanken. Det er også historisk lågt. Samstundes er tala for utsende krav om tvangssal og gjennomførte tvangssal særleg låge. Gjennomførte tvangssal var 56 i 2008 mot 68 i 2007.

Kvinnehuset i Bergen mottok pris frå Statsråd Magnhild Meltveit Kleppa. Foto: Husbanken, Mette Presterud



Hovudstyret si melding for 2008

INNLEIING

Oppsummering

Krisa i finansmarknadene og det økonomiske tilbakeslaget som følgjer i verdsøkonomien har dominert alle verksemder og politiske område i 2008. Finanskrise, nedgangskonjunktur og aukande arbeidsløyse fører til auka utfordringar også for Husbanken. Svakare økonomisk utvikling og aukande arbeidsløyse fører til at fleire får problem med å skaffe seg bustad eller med å halde på bustaden sin. Dessutan får dei som byggjer bustader, store utfordringar på grunn av svikt i marknaden og veldig liten aktivitet hjå dei private bankane.

I bustadpolitikken har det blitt lagt meir og meir vekt på dei bustadsosiale utfordringane. Hovudoppgåva til Husbanken er å skape velferdsgevinstar gjennom bustadsosiale tiltak. Sjølv om dei aller fleste bur godt, er det framleis mange som ikkje greier å etablere seg og bli buande i eigen bustad. Husbanken reknar med at minst fem prosent av befolkninga har bustadrelaterte problem som dei treng hjelp frå samfunnet til å løyse. Dette er ei kjerneoppgåve for Husbanken som vil gje store velferdsgevinstar.

Det er viktig at marknaden fungerer effektivt slik at alle grupper kan skaffe seg og bli buande i ein god bustad. Sterke svingingar skaper tilpassingsproblem både for

husstandane og byggjebnansjen. Husbanken er med på å skape stabilitet med å komplettere finansmarknaden gjennom finansiering med gode og påreklelege vilkår. Samstundes er det heilt naudsynt at dei private kredittverksemdene også fungerer for at bustadmarknaden skal fungere godt.

Styret ser det slik at den rolla Husbanken har som den viktigaste velferdsaktøren for bustadspørsmål, no er styrkt. Utviklings- og formidlingsarbeidet på det bustadsosiale fagområdet er utvikla vidare, og tilskots- og låneverksemda har auka monaleg i 2008, særleg mot vanskelegstilte og førstegongsetablerarar.

Riksrevisjonen har gått gjennom tilbodet for vanskelegstilte på bustadmarknaden (Dokument nr. 3:8 (2007–2008)) og lagt fram fleire kritiske merknader til det bustadsosiale arbeidet til Husbanken. Husbanken har sett i verk tiltak for å løyse dei problema som Riksrevisjonen peiker på. Husbanken har og vidareutvikla arbeidsmetodane på det bustadsosiale området.

Styret vil også framheve den store merksemda som fanst vedrørende låginnskotsbustader tidleg i 2008. Merksemda kom i kjølvatnet av at fleire deleigarar i burettslag fekk problem med å gjere opp for seg etter at renta auka markant samstundes som bustadprisane gjekk noko ned. Ein gjennomgang i tida etterpå synte at Husbanken hadde teidd seg både forsvarleg og profesjonelt i sakshandsaminga og i måten låginnskotsprosjekt som Husbanken er involvert i, vart følgde opp på.

Rollefordelinga i bustadpolitikken

Rollefordelinga i bustadpolitikken har stått fast i fleire år, mellom anna etter ein grundig gjennomgang i Bustadmeldinga i 2004, og er seinare i hovudsak stadfesta av regjeringa og stortinget:

- Regjeringa og stortinget slår fast bustadpolitiske mål, vedtek lover og legg rammevilkåra på plass. Husbanken er eit gjennomføringsorgan og tilbyr rettleiing, tilskot og lån og skal setje kommunane i stand til å gjennomføre ein lokalt tilpassa politikk
- kommunane planlegg og legg til rette for bygging og utbetring av bustader og har ansvar for at også vanskelegstilte har eit bustadtilbod
- private eig, byggjer og forvaltar bustadmassen og samarbeider med kommunar og offentlege etatar i det bustadsosiale arbeidet.

Det har etter kvart blitt viktigare at Husbanken skal koordinere det statlege bustadsosiale arbeidet og samstundes

involvere andre aktørar som Integrerings- og mangfaldsdirektoratet, Arbeids- og velferdsdirektoratet, Sosial- og helsedirektoratet, dei lokale NAV-kontora og Kriminalomsorga.

I bustadpolitikken har det blitt lagt meir og meir vekt på dei bustadsosiale utfordringane. Styret har merka seg dette og har medverka til enda meir å forsterke prioriteringane av bustadsosialt arbeid og samarbeid med kommunane gjennom rettleiing, kompetanseoverføring og overføring av låne- og tilskotsrammer til vidare deling til sluttbrukaren.

Styret vil understreke at det er viktig at rollefordelinga på finansieringssida også fungerer, slik at det private bankvesenet framleis i hovudsak finansierer den ordinære bustadbygginga, medan Husbanken prioriterer det å skape velferdsgevinstar gjennom sine låne- og tilskotsordningar.

STRATEGIAR

Måla for Husbanken

Regjeringa sin visjon for bustadpolitikken er at Alle skal kunne bu godt og trygt.

Hovudoppgåvene til Husbanken er å skape velferdsgevinstar gjennom bustadsosiale tiltak saman med andre velferdsetatar. Sjølv om dei aller fleste bur godt, er det framleis nokre som ikkje greier å etablere seg og bli buande i eigen bustad. På bakgrunn av levekårsundersøkingane har Husbanken funne at minst fem prosent av befolkninga har bustadrelaterte problem som dei treng hjelp frå samfunnet til å løyse. Dette er kjerneoppgåva for Husbanken. Andre opp-

gåver som har mindre velferdsgevinstar, må prioriterast ned.

Husbanken er statens gjennomføringsorgan for bustadpolitikken. Hovudformålet med ein strategisk plan er å prioritere ressursane slik at Husbanken gjennomfører den gjeldande bustadpolitikken til regjeringa effektivt og brukarorientert og sørgjer for at måloppnåing og velferdsgevinst blir høgast moglege.

Husbanken satsa i 2008 særleg på:

- Å førebyggje og motarbeide fattigdom og bustadløyse
- å auke den bustadsosiale kompetansen i kommunane
- å auke den bustadsosiale aktiviteten i kommunane.

Husbanken har lite kontakt med sluttbrukarane av dei bustadpolitiske verkemidla. Husbanken har ein andrelinjefunksjon i den norske velferdspolitikken og skal gjere kommunane, som er ansvarlege for gjennomføringa av velferdspolitikken, flinkare. Alle velferdspolitiske støtteordningar for innbyggjarane er forvalta av kommunane og kommunane/NAV. Kommunane er ansvarlege for at innbyggjarane skal ha gode nok levekår og dermed for at "alle skal kunne bu trygt og godt". Ansvaret til Husbanken er å leggje til rette for at kommunane kan skjøtte ansvaret sitt på best mogleg måte. Husbanken kan berre lukkast dersom kommunane lukkast. Hovudoppgåva til Husbanken blir derfor å setje kommunane i stand til å drive effektiv og målretta bustad-

politikk mot dei som ikkje klarer seg sjølv.

Det viktigaste satsingsområdet er knytt til regjeringa sin strategi mot bustadløyse, og det understrekar rolla til Husbanken som ein regionalisert velferdsetat. Sjølv om strategien "På veg til eigen bustad" formelt blei avslutta i 2007, er prioriteringa av dette arbeidet enda meir forsterka. Velferdsgevinsten med å skaffe bustader til bustadlause og andre vanskelegstilte er heilt klår. Folk som har eigen bustad, belastar det offentlege hjelpeapparatet mykje mindre enn bustadlause, noko erfaringane frå ei lang rekkje prosjekt har synt. Kommunane får redusert sosialhjelpsbudsjetta sine og reduserte utgifter til forskjellige typar førebels bustadløsning.

Riksrevisjonen har undersøkt tilbodet til vanskelegstilte på bustadmarknaden

Riksrevisjonen har i ein rapport (Dokument nr. 3:8 (2007–2008)) framført fleire kritiske merknader til arbeidet med dei vanskelegstilte på bustadmarknaden. Dei peikar mellom anna på følgjande:

- Ein del vanskelegstilte får ikkje den hjelpa dei treng
- mange vanskelegstilte bur ikkje godt og trygt (fleire kommunar opplyser at kommunale bustader er i dårleg stand)
- verkemidla blir ikkje sedde i samanheng
- sakshandsaminga på kommunalt nivå er ikkje god nok



Leiar Kristian Wibe, Sp, frå Sparbu

- Husbanken har ikkje greidd å gjere oppgåvene sine knytte til kompetanseheving og rettleiing godt nok
- Staten har ikkje god nok oversikt over bustadbehovet.

I hovudsak har Husbanken allereie sett i verk arbeid i alle dei områda som Riksrevisjonen kritiserer. Men Husbanken har også vurdert arbeidsforma og utviklar nye måtar å arbeide på når det gjeld det bustadsosiale området. "Bustadsosialt utviklingsprogram for utvalde kommunar" (BOSO) er utvikla ved region øst (sjå eigen fagartikkel på side 50-51). Styret meiner at Husbanken har kome eit stykke vidare i arbeidet, og innsatsen vil bli intensivert i 2009.

Styret meiner at det er uheldig at Riksrevisjonen ikkje set omtalen av problema og dei følgjande kritiske kommentarane i samanheng med dei rammevilkåra som finst for dei bustadsosiale verkemidla. Etter intensjonane kan både startlån, bustadtilskot og bustønad i prinsippet hjelpe til at alle hushald med behov for støtte kan få bustadutgifter som dei kan greie ut frå inntekta si. Men det finst viktige budsjettmessige manglar som gjer at finansieringspakka ikkje når heilt fram. Særleg vil ei styrking av bustønaden kunne gjeve gode resultat, og det same vil også ei vidare ramme på bustadtilskotet gjere.



Nestleiar Barbro Lill Hætta-Jakobsen, Ap, frå Harstad

Husbanken og låginnskotsbustader

Det har vore mykje medieomtale om ulike låginnskotsprosjekt i 2008. Mange av desse er selde i ein periode med låge renter og stigande bustadprisar. Husbanken gjekk igjennom burettslagsprosjekt som er finansierte i perioden 2004-2007, med særleg vekt på frittstående burettslag. I denne perioden har byggeaktiviteten vore svært høg. Husbanken finansierte ein del som tilsvara 22 prosent, eller nær 30 000 bustader. Av dette var 3 000 bustader i frittstående burettslag. Medan Husbanken betalte ut lån til 30 frittstående burettslag både i 2004 og i 2005, blei det utbetalt lån til berre fire slike burettslag i 2007. Samstundes blei kravet til husleigeforsikring skjerpt for å redusere risikoen for tap. Det er usikkert i kva grad låginnskotsburettslag vil få økonomiske problem i åra som kjem. Det kjem an på den økonomiske utviklinga, på rentenivå og arbeidsløyse. Dei tre er dei viktigaste faktorane. Til no har ingen av dei frittstående burettslaga som Husbanken har finansiert dei siste åra, mislighalde låna sine.

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har laga ein eigen rapport om låginnskotsbustader i perioden 2004-2008. På grunnlag av opplysningar frå 91 låginnskotsburettslag, har forskarane undersøkt prisane på bustadene,

finansiering, korleis fellesgjelda blir nedbetalt, og grad av misleghald. NIBR registrerer ikkje høgt misleghald, og det er heller ikkje slik at prisutviklinga for desse bustadene skil seg frå andre bustader. NIBR konkluderte med at funna ikkje tydde på at betalingsproblema er spesielt knytte til låginnskotsburettslag. Rapporten gjev etter det styret meiner, ikkje noko grunnlag for å konkludere med at låginnskotsmodellen er ei dårleg løysing for å etablere unge og vanskelegstilte. Modellen har gjort det mogleg for mange å skaffe seg eigen bustad og ta del i den velstandsauken ein har hatt dei siste åra. Det har likevel vore tilfelle av villeiande prospekt, dårleg meklarskikk, manglande kredittvurdering av kjøparane, manglande husleigeforsikring og mange spekulantar i prosjekta. Dette er uheldige faktorar som har skapt problem for nokre få, men som marknaden etter kvart har blitt klår over.

Styret meiner at Husbanken har finansiert gode prosjekt til prisar som har vore gjengs i marknaden. Samstundes vil det vere einskildpersonar som slit økonomisk. Styret vil oppfordre til å ta i bruk verkemidelpakka til Husbanken, og mellom anna aktivt bruke startlån for å finne gode løysingar for deleigarar i burettslag med betalingsproblem.

Husbanken har finansiert burettslag heilt sidan starten i 1946. Det har alltid vore burettslaget som har vore kunden til banken, ikkje den einskilde deleigaren i burettslaget. Husbanken har aldri spela nokon rolle i arbeidet med å vurdere den einskilde som kjøper seg inn i eit burettslag. Husbanken vil framleis vurdere kostnadsnivået nøye i bustadprosjekt

som søker finansiering, og vil følgje opp kravet til husleigeforsikring.

NÆRARE OM MÅLA I BUSTADPOLITIKKEN

Bustader til vanskelegstilte

Å busetje vanskelegstilte gjev store velferdsgevinstar. Difor har det bustadsosiale arbeidet høgaste prioritet. Dei måla som Stortinget har sett for det bustadsosiale arbeidet til Husbanken er:

- Førebyggje og motarbeide bustadløyse
- flyktingar skal kunne etablere seg i bustad
- personar med redusert funksjonsevne skal kunne skaffe seg ein eigna bustad
- personar med svak økonomi skal kunne etablere og halde på bustaden.

Vanskelegstilte på bustadmarknaden skal altså få hjelp til å etablere seg i ein eigna bustad og til å halde på bustaden. Vidare har det vore eit mål å skaffe fleire kommunalt disponerte utleigebustader samstundes som det også er eit mål at flest mogleg skal eige sin eigen bustad.

Husbanken kan berre lukkast i det bustadsosiale arbeidet gjennom eit nært samarbeid med kommunane. Det er kommunane som er førstelinjetenesta for vanskelegstilte. Husbanken skal syte for at økonomiske verkemiddel kan disponerast. Husbanken skal vidare tilby kompetanse og

system for å gjere kommunane gode til å skaffe seg kontinuerleg oversikt over dei lokale bustadsosiale utfordringane for å etablere ein målretta og effektiv bustadsosial politikk.

I 2008 har Husbanken og kommunane hatt høg aktivitet på det bustadsosiale arbeidet. Det er arrangert 825 møte, konferansar mv., der nesten halvparten har hatt etablering av bustadlause og vanskelegstilte som hovudtema. Det er gjeve tilskot til kommunane for å få etablert nærare 1 000 utleigebustader, ein vekst på 11 prosent frå 2007. Talet på utbetalte startlån har auka med 7 prosent til 6 500 og utbetalte beløp frå kommunane med 17 prosent. Styret er svært godt nøgd med at kommunane har arbeidd aktivt for å auke talet på utleigebustader og at startlån ser ut til å bli eit stadig viktigare verkemiddel i det bustadsosiale arbeidet til kommunane.

Talet på bustadtilskot til etablering har gått ned med fire prosent frå 2007. Litt mindre bruk av bustadtilskot til etablering saman med fleire avslag på startlån tyder på at høge bustadprisar har gjort det vanskelegare for låginnteksgrupper å etablere seg.

Etter styrets oppfatning er startlån i kombinasjon med bustadtilskot og bustønad gode verkemiddel både for dei som etablerer seg for første gong og for andre vanskelegstilte. Da kan dei skaffe seg ein bustad dei eig sjølve og halde på den. Avgrensingar i budsjetta for bustønad og butilskot påverkar utforminga av regelverk slik at verkemidla ikkje fungerer optimalt. Ei utgreiing frå NIBR (NIBR-rapport

2008:13) peikar på at retningslinjer, m.a. når det gjeld inntetstgrenser, har gjort det vanskelegare å få til ei god samordning mellom verkemidla. I tillegg syner undersøkingar at det er rom for auka bruk av startlån i mange kommunar. Med forbetringar i bustønaden og ein aktiv innsats frå Husbanken si side for å auke kompetansen på bruken av startlån, meiner styret at ein har lagt godt til rette for at fleire vanskelegstilte kan få hjelp til å etablere seg i ein bustad dei eig sjølve.

Arbeidet for bustadlause har vore eit heilt sentralt element i den bustadsosiale innsatsen til Husbanken. Ei evaluering av den nasjonale strategien for å førebyggje og motarbeide bustadløyse, "På veg til eigen bustad" (NIBR-rapport 2008:15), viser at ein kom eit godt stykke på veg til å nå måla om å redusere talet på krav med 50 prosent og talet på gjennomførte utkastingar med 30 prosent. Måla som gjeld redusert bruk av mellombels bustader, blei ikkje nådde, noko som i stor grad kan forklarast med mangel på bustader i kommunane. Husbanken må difor intensivere arbeidet enda meir med å få kommunane til å bruke verkemidla til å skaffe bustader.

Ein viktig del av strategien har vore samarbeid med andre statlege etatar og etablering av kommunenettverk. Nettverka har vore arenaer for utveksling av erfaring og læring. Evalueringa syner også at samarbeidet internt i kommunane har blitt betre. Dette er mest utprega blant dei største kommunane, som også er dei som mest eintydig fører vidare tiltak som er sette i gang i strategiperioden. Sjølv om strategien "På veg til eigen

bustad" blei formelt avslutta i 2007, har arbeidet halde fram med auka styrke i samsvar med statsbudsjett og tildelingsbrev. Kompetansetilskotet er i større grad retta inn mot bustad-sosiale spørsmål, og det er møte og konferansar også. I tillegg er det lagt vekt på å betre verkemiddelpakka slik at ho kan nå fleire bustadlause.

Det bustadsosiale arbeidet til Husbanken har eit klårt velferdsperspektiv. I arbeidet med bustadlause har det vore heilt sentralt å etablere eit samarbeid med andre statlege velferdsaktørar: Kriminalomsorga, Helse- og omsorgsdepartementet, NAV, helseinstitusjonar mv., samt frivillige organisasjonar. Denne modellen brukar Husbanken også i alt anna bustadsosialt arbeid. Samarbeidet med Kriminalomsorga, kommunane og Husbanken er viktig for å finne bustad til personar som blir sette fri frå fengsel. Arbeidet med å finne ein bustad startar allereie når den domfelte startar soninga. Husbanken har brukt kompetansetilskot for å støtte arbeidet til Kriminalomsorga med å hjelpe domfelte til anten å halde på den bustaden vedkommande allereie har, eller å hjelpe til med å finne bustad i samarbeid med kommunane og frivillige organisasjonar og å støtte prosjekt som hjelper dei som slepp ut frå fengsel med å bu og å bli buande.

Når det gjeld arbeidet med busetjing av flyktingar, er det etablert eit godt samarbeid med Integrerings- og mangfaldsdepartementet (IMDi) sentralt og lokalt der regionkontora til

Husbanken og lokale IMDi-kontor arbeider i fellesskap i møtet med kommunar. Husbanken og IMDi har gjennomført ein serie møte med ordførarar, rådmenn og kommunaldirektørar rundt om i landet for å informere om behovet for å skaffe bustader til flyktingar. Nesten 4 500 flyktingar fekk eigen bustad i norske kommunar i 2008. Dette er personar som har fått innvilga asylsøknad og som treng bustad og andre tenester frå kommunen. Å ta i mot og finne bustad til flyktingar, er ei frivillig sak for kommunane. Likevel fann kommunane bustad til 600 fleire i 2008 enn i 2007. Møta med ordførarar og rådmenn har vore svært nyttige og ført til at kommunane har fått utnytta verkemiddelpakka godt. Av dei om lag 4 500 flyktingane som fekk bustad i kommunane i fjor, var 175 under 18 år. I 2009 treng 700 mindreårige, einslege flyktingar ein bustad. Behovet for og tilgangen på tilskot knytte til denne gruppa, har vore særleg fokusert frå Husbanken under møta med kommunane.

Husbanken er eit kompetansesenter for bustadpolitikk. I 2008 er bustadsosial utdanning

styrkt med mastergradsutdanning i tillegg til etter- og vidareutdanning, og modular på fleire av grunnutdanningane til høgskulane. For å styrkje rekrutteringa til det bustadsosiale forskingsfeltet, fekk fem masterstudentar støtte via instituttprogrammet til NOVA om vanskelegstilte på bustadmarknaden. Alle desse avslutta avhandlingane sine i 2008.

I tråd med den overordna satsinga på bustadsosialt arbeid har prioriteringa av bustadsosial kompetansebygging blitt skjerpa enda meir gjennom tildeling av kompetansetilskotsmiddel. I 2008 gjekk 66 prosent av midla til bustadsosiale prosjekt. Ei evaluering av kompetansetilskot frå Husbanken syner at ordninga i stor grad har hjulpet til å realisere tiltak som elles ikkje ville ha vore prioriterte. Særleg gjeld dette kommunalt tverretatleg utviklingsarbeid på det bustadsosiale området.

Ein bustadmarknad som fungerer godt

Uroa i finansmarknadene har hatt stor innverknad på bustadmarknaden, og i det siste året blei det klårt at bankane stramma inn på kredittvurderinga, og i tillegg auka rentenivået. Utlånsrenta til dei private bankane avheng både av styringsrenta i Noregs Bank og rentene i pengemarknaden. Pengemarknadsrenta er ein viktig kostnadsfaktor for bankane. Både staten, Noregs Bank og dei private bankane er aktive i pengemarknaden i tillegg til utanlandske aktørar, og kan i ulik grad påverke den totale mengda av pengar blant publikum.

Etter at bustadprisane har auka kvart år sidan 1993, med ein samla prisvekst

som har vore tre gonger så høg som auken i byggjekostnadene, har denne trenden no snudd. Totalt fall bustadprisane i gjennomsnitt med 7,5 prosent frå 2007 til 2008, og det var prisfall for alle bustadtypar. Prisane fall mest i storbyane, både for einebustader, småhus og blokkleiligheter.

Ein annen indikator for temperaturen i bustadmarknaden er ordresituasjonen. Indeksen over ordretilgangen på nye bustadbygg ligg under nivået i 2000 (basisåret for indeksen). Ifølgje Statistisk Sentralbyrå (SSB) må vi tilbake til nittitalet for å finne tilsvarende låge volum. I denne perioden vart det sett i gang bygging av mellom 15 000 og 22 000 nye bustader.

Kombinasjonen av lågare bustadprisar og aukande byggjekostnader i tillegg til lågare ordretilgang influerer negativt på bustadbygginga. Talet på iverksetjinga av bygging av nye bustader i 2008 var på litt over 24 000, noko som er nesten 30 prosent mindre enn året før. I fylka Oppland og Troms er talet på ny bygging av bustader meir enn halvert.

Ideelt sett er ein bustadmarknad i balanse mest effektiv der nybygginga er jamn og tilpassa folketalsveksten, medan prisane følgjer byggjekostnadene med eit tillegg for tomte-kostnadene. Styret meiner at Husbanken skal vere med og skape stabilitet ved å komplettere finansmarknaden gjennom finansiering med gode og påreknlege vilkår, i hovudsak til vanskelegstilte grupper.

Husbanken gjorde sitt til at fallet i bustadmarknaden ikkje blei enda

større. Talet på utbetalte startlån auka med 7 prosent, og det blei gjeve oppføin av grunnlån til 20 prosent fleire bustader enn i 2007. Frå og med 2009 vil truleg veksten i byggjekostnadene liggje om lag på linje med endringar i konsumprisindeksen. Lågare byggjekostnader vil vere ein faktor som kan vere med på å sørge for at bustadbygginga på litt sikt aukar att. Men den generelle konjunktursituasjonen tyder på at vi vil få ein reduksjon også i 2009.

Det er spesielt hushald som skal etablere seg i eigd bustad som har redusert etterspurnaden etter lån. Dette blir stadfest av utlånsundersøkinga til Noregs Bank, og kredit-tindikatorene til SSB. Ein sekundær effekt er at dei auka krava til trygging frå bankane gjer det vanskeleg å få mellomfinansiering, omsetninga av bustader går tregare og er med på å dra prisane enda meir ned.

Renteauken i 2008 skapte problem for ein del hushald med stort bustadlån og låge inntekter. Dette gjeld særleg dei som har etablert seg rett før renta begynte å auke, og hushald som av ulike årsaker, er tvungne til å selje, til dømes på grunn av samlivsbrot. Det vil ikkje lenger vere mogleg for desse hushalda å refinansiere låna sine i same grad som tidlegare. Ein konsekvens av dette er at det samla talet på krav om tvangssal auka noko. Når renta ved inngangen til 2009 er sett ned, kan dette vere med på å føre til at talet på krav blir redusert att. Forvaltningsstatistikken til Husbanken gjev førebels ikkje noko grunnlag for å seie at misleghaldet aukar i Husbanken.

Det er venta eit monaleg fall i bustadbygginga og ein auke i arbeidsløysa i 2009. Nokre hushald vil difor slite med å klare forpliktingane sine. Husbanken kan tilby gode og påreknlege lånevilkår og erfaringane frå den førre nedgangsperioden i slutten av 80-åra og i byrjinga på 90-åra, syner at låneordningane til Husbanken – både grunnlån og startlån – vil spele ein auka rolle i marknaden.

Særleg ventar Husbanken auka pågang på startlån frå kommunane. Startlånet vil vere eit svært effektivt verkemiddel i den situasjonen vi vil oppleve, både når det gjeld refinansiering, reetablering og etablering. For det første kan det avhjelpe den akutte situasjonen nokre hushald kan kome i gjennom problem med å betale på eit dyrt privat lån, men indirekte vil også auka bruk av startlån frå kommunane, føre til at omsetninga i marknaden kan begynne å ta seg opp att.

Fleire miljøvenlege bustader

Grunnlaget for miljøarbeidet i Husbanken er Miljøhandlingsplanen (2005–2008) frå Kommunal- og Regionaldepartementet. Styret ønskjer at Husbanken skal vere ei drivkraft i arbeidet med å realisere nasjonale miljømål i bustad- og byggjesektoren. Dette vil føre til mindre bruk av energi, redusert bruk av helse- og miljøfarlege stoff i bygginga, redusert mengde byggsøppel og auka gjenbruk av byggjematerialar.

Bustader med halvert energibehov

Eit sentralt nasjonalt miljømål i bustad- og byggjesektoren er at talet på bustader med halvert energibehov skal utgjere 50 prosent av alle nye



Heming Olaussen, SV, frå Ramnes

bustader i 2010. Styret er difor nøgd med at nesten 60 prosent av dei nye bustadene Husbanken finansierte i 2008, var lågenergibustader.

Styret vil også peike på at det no blir gjennomført lågenergi prosjekt utan at Husbanken nødvendigvis er med på finansieringa. Når det gjeld passivhus, er det registrert auka pågang både frå utbyggjarar, kommunar og privatpersonar. Mange av desse prosjekta syner at utbyggjarane vender seg til Husbanken som følgje av den informasjonen som er gjeven, sjølv om dei finansierer prosjekta på annan måte.

Husbanken har fleire verkemiddel til disposisjon for å fremje god kvalitet på bygg og uteområde: lån, tilskot, informasjon og rådgjeving. Kompetansetilskot frå Husbanken blei bruka til å støtte prosjekt som stimulerer til miljøutvikling. Husbanken ytte også støtte til utvikling og gjennomføring av pilotprosjekt som kan ha stor overføringsverdi i tida framover.

Kurs, konferansar og formidling

Husbanken har arrangert ei rekkje seminar og konferansar i 2008 med spesielt fokus på energi- og miljøaspektet:

- Den første nordiske passivhuskonferansen i Norden med fokus på prosjekt som er gode døme på forskjellige passivhusløyningar
- fleire fagdagar om Svanemerking av hus over heile landet
- konferanse om rehabilitering av bustader til passivhusnivå med internasjonale førelesarar

- samarbeid med SINTEF om eit kurs i utrekning av energisparing etter NS 3031 over heile landet.

Ein viktig del av arbeidet med energi og miljø i Husbanken er formidling. Dette blir i hovudsak gjort gjennom husbanken.no og lavenergiboliger.no. Her ligg det informasjon om aktuelle saker på området, forskningsrapportar og eksempelprosjekt.

Erfaringane i Husbanken er at i tillegg til å stille krav ved finansiering, er det viktig at det blir gjennomført opplæring, at forskningsresultata blir tilgjengelege og at ein kan få fram gode eksempelprosjekt for å nå måla.

Universell utforming – framtida er tilgjengeleg for alle

Universell utforming er ein integrert del av Husbanken sitt arbeid både i samband med långjeving og informasjonsarbeid. Målet er at universell utforming skal vere ein sjølvsgd del av all planlegging. Det betyr at bygningar og uteområde blir lagde til rette for eldre, barnefamiliar, funksjonshemma og andre grupper. Det gjev auka livskvalitet og legg til rette for at alle skal kunne delta på alle område i samfunnslivet. Den sterke veksten i talet på eldre i åra framover



Liv Røssland, FrP, frå Fyllingsdalen

gjev monalege utfordringar knytte til bustader og bygg med gode løysingar for eldre menneske med nedsett funksjonsevne. Samfunnet vil vere tent med at det blir utforma bustader og buområde der folk flest kan fungere i kvardagen og bli buande heime så lenge som råd.

I samband med søknad om grunnlån medverkar Husbanken til at potensialet for universell utforming i kvart einskilt utbyggingprosjekt blir unytta. Styret ser at arbeidet går i riktig lei. I 2008 hadde tre av fire Husbank-finansierte bustader kvalitetar med universell utforming.

Tidleg inne i prosjekta

Gjennom intensjonsavtalar med utbyggjarar og gjennom førehandskonferansar medverkar Husbanken til å setje fokus på universell utforming i prosjekta. På den måten vil vi i framtida få fleire bustader som er brukbare for alle.

Kommunikasjon er eit viktig verkemiddel i arbeidet med universell utforming. Difor held tilsette i Husbanken mange føredrag om temaet i ulike samanhengar, og det er og gjennomført ein konkurranse blant skolar i Midt-Noreg. Tidligere har Husbanken medverka til å lage eit undervisningsopplegg om universell utforming for grunnskolen. Husbanken arbeider også overfor utdanningsinstitusjonar for å få universell utforming som tema inn i utdanninga av byggtknisk personell, planleggjarar og arkitektar.

Gjennom tildeling av kompetansetilskot har

Husbanken også medverka til mange kurs og konferansar i andres regi, mellom anna i kommunesektoren. Vi har også medverka til framskaffing av ny kunnskap gjennom stønad til FOU-arbeid og til planlegging av betre tilgjengelege tettstader.

Den viktigaste målgruppa for Husbanken er kommunar og utbyggjarar. Dei utgjør førstelinja overfor befolkninga. Men gjennom samarbeid med Byggtknisk etat, (BE), om Informasjonsprogrammet, har vi også arbeidd for å auke kunnskapen om universell utforming blant folk flest.

Ny standard for universell utforming

Husbanken har forvalta ordninga "Fjerne 100 hindringar" på oppdrag frå Miljøverndepartementet, og tildelte i alt 3,5 millionar kroner til 25 ulike prosjekt i 2008. Dette gjeld alt frå små prosjekt som elektriske dører i publikumsbygg til større prosjekt med installering av heis i rådhus.

Husbanken har også vore med i arbeidet med å utarbeide forslag til ein ny Norsk Standard for universell utforming. Dette blir eit godt hjelpemiddel mellom anna for utbyggjarar når vi framover skal ta steget vidare frå den etablerte livsløpsstandarden. Alt dette skal medverke til målet om utvikling av framtidens bustader; gode bygg med lågt energiforbruk som er tilgjengelege for alle.

HOVUDPRIORITERINGAR FRAMOVER

Bustader for vanskelegstilte er den største utfordringa

I det bustadpolitiske arbeidet framover ser Husbanken i første rekkje for

seg tre hovudutfordringar:

- Vanskelegstilte som fell utanfor eller ikkje får nok hjelp til å etablere seg i eigd bustad
- behov for auka bustadsosial kunnskap og kompetanse i kommunane
- for få og for mange dårlege kommunalt disponerte utleigebustader.

For å møte desse utfordringane har Husbanken fremja følgjande forslag i budsjettforslag til Kommunal- og arbeidsdepartementet:

- bustønad må bli enda betre
- lånevilkåra knytte til startlånet kan gjerast meir lempelige
- bustadtilskotet kan brukast betre i finansieringa av eigde bustader
- det kan utviklast nye verktøy / modellar for å gjere overgangen frå leige til eige enklare og smidigare.

Styret meiner at desse tiltaka kan vere med på å skape ein betre samanheng mellom dei bustadsosiale verkemidla og gjere det mogleg å setje saman betre og meir fleksible verkemiddelpakker. Minst like viktig er det å ha fokus på kommunane som har ansvaret for å gjennomføre det bustadsosiale arbeidet.

I åra framover vil det være mogleg å setje ambisiøse mål for at talet på førebels opphald for personar som er slepte ut frå fengsel, skal reduserast,

at talet på førebels opphald for personar som er utskrivne frå institusjonar, skal reduserast, og at ikkje noko mellombels opphald skal vare lenger enn tre månader.

I tillegg opplever kommunane i dag at stadig fleire personar tek kontakt og ønsker hjelp til å etablere eller halde bustadtilhøve ved lag. Dette kjem i tillegg til dei utfordringane som kommunane allereie møter når det gjeld busetnad av flyktingar, rusmiddelmissbrukarar, funksjonshemma og andre grupper med særlege bustadbehov.

Samordning av verkemiddel og arbeidsmetodikk

Etter Husbanken si vurdering er bustønad den viktigaste verkemiddelet både for å sikre trygge butilhøve for den einskilde og å stimulere til at det blir etablert fleire kommunalt disponerte utleigebustader. Dette blir også støtta i fleire forskningsrapportar, mellom anna frå Econ Pöyry og NIBR. På bakgrunn av dette har Husbanken ved fleire høve føreslått ein kraftig auke av bustønad både for at dei som er inne i ordninga skal få meir i bustønad, og at inntektsgrensene samtidig blir auka og fleire får rett til bustønad.

NIBR har i ein tidligare rapport (Østerby 2007) vist at den gamle bustadordninga fall bort ved ei inntekt som låg nær SIFO-satsane for vanskelegstilte husstandar. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) har vist at bustønad blir fortare trappa ned for husstandar med fleire medlemmer enn for mindre husstandar dersom ein legg vanlege

fattigdomsgrenser til grunn. Styret vil difor framleis fokusere på å tilpasse bustønad til andre verkemiddel i velferdspolitikken.

For å betre verkemiddelpakka, særleg kombinasjonen bustønad, startlån og bustadtilskot, har Husbanken også sett på innrettinga av startlånet. Delvis kan ein auke lengda på nedbetalinga for å redusere den månadlege utgiftsbelastninga og dermed auke effektiviteten av bustønad. Delvis kan tapsfordelinga vurderast vidare, slik at fleire kommunar satsar meir på startlån enn i dag.

Husbanken er kjend med at tilbodet av kommunale utleigebustader ikkje er tilstrekkeleg i høve til det behovet som er registrert i dag. Mellom anna er den aukande straumen av flyktningar ei stor utfordring for kommunane. Ein eigen prognose frå IMDi frå 2008 rekna ut busetnadsbehovet til 5 000 i 2008, og det vil auke til drygt 8 000 i 2009. (Krisepakka til Regjeringa i januar 2009 sette som mål å auke talet på utleigebustader med 3 000 frå ca. 1 000 i 2008). Ein generell og betra bustønad vil vere ein svært viktig faktor for å få til eit betre kommunalt tilbod mellom anna med å gjeve auka tryggleik i planlegginga i kommunane av inntektsgrunnlaget i nye utleigebustader. Samstundes opplever kommunane at redusert bustadtilskot gjer det mindre lønsamt å skaffe nye utleigebustader. Husbanken må difor på den eine sida vise fleksibilitet i tilskotsutmålinga, men samstundes informere godt om bustønad, som no er utvida, slik at kommunane veit at dei sikrar alle brukarar i kommunale utleigebustader

eit inntektsgrunnlag som gjer det mogleg å betale husleige.

I tillegg til dei økonomiske verkemidla vil det vere særleg viktig at Husbanken syter for rettleiing og kompetanse. Fleire undersøkingar syner at det er eit behov for å auke den bustadsosiale kompetansen i kommunane. Behovet for kunnskaps- og kompetanseheving varierer sterkt frå kommune til kommune. Det betyr at arbeidet med å heve kunnskap og kompetanse også må inkludere arbeid med å spreie kunnskap kommunane imellom.

ECON Pöyrys rapport "Kommunale utleigebustader - Årsaker til låg vekst ..." (2008) peikar på behovet for tydelegare ansvarsfesting og betre samarbeid mellom einingane. Ofte er ansvaret spreidd på fleire fageiningar utan at nokon har eit overordna ansvar for mellom anna planlegging og å melde behova til målgruppene oppover i systemet. Eit betre samarbeid innan velferdssektoren vil difor effektivisere drifta og gjeve auka velferdsgevinstar.

Styret syner også til Groruddals-satsinga som tok til i 2007. Husbanken har det statlege ansvaret for ein



bustad-, by- og stadsutvikling som omfattar ei brei satsing både på bustadsosiale og miljømessige fagområde i fire bydelar. Dette er ein ny måte å arbeide på som gjev Husbanken god erfaring i å samarbeide med andre, og det gjer det mogleg i å vidareutvikle arbeidsform og metode gjennom eit breidt fagleg perspektiv.

Framleis satsing på forskning og utvikling

Husbanken må leggje til rette for systematisk og strategisk bruk av kompetansetilskotet for å gjere kommunar gode på det bustadsosiale området. Dette strategivalet blir støtta av både NOVA og rapportane frå Riksrevisjonen. Styret har merka seg at rapportane syner at der Husbanken har vore til stades i kommunane, er dei nøgde med hjelpa frå Husbanken. Men Husbanken er likevel ikkje god nok til å fange opp dei kommunane der det bustadsosiale arbeidet ikkje er godt nok.

For Husbanken vil det ikkje vere riktig å prioritere alle kommunar likt, og det er heller ikkje mogleg ut frå ressursane ein rår over. Styret meiner det må prøvast ut samarbeidsmodellar med utvalde kommunar der bruk av statlege investeringsmiddel og kompetansetilskot går inn i eit meir forpliktande og langsiktig samarbeid enn i dag.

Kompetansetilskotet skal primært gå til å gjere kommunane flinkare både på det bustadsosiale området og til å handtere område med opphoping av levekårsproblem. På den måten kan vi få løfta både den velferdspolitiske og bustadsosiale kompetansen, og dessutan heve

Ingjerd Schou, H, frå Spydeberg

den politiske prioriteringa i kommunane.

Husbanken skal utvikle gjensidig forpliktande og langsiktige samarbeidsformer mellom Husbanken og kommunar med store utfordringar.

Det er avdekt store manglar i kunnskap når det gjeld det bustadsosiale området både nasjonalt og lokalt. Ikkje minst gjeld dette tilhøvet mellom det bustadsosiale arbeidet og eit fordelings- og velferdsøkonomisk perspektiv. Den bustadsosiale forskinga blir ofte organisatorisk liggjande utanfor det store forskingsmiljøet som forskar på velferdspolitikken. Styret ser fram mot ei sterkare satsing på bustadforskning.

Risikostyring – framleis forsvarleg drift

I 2007 innførte Husbanken eit system for risikostyring etter prinsipp frå Statens Senter for Økonomistyring (SSØ). Systemet er vidareutvikla i 2008, og det følgjer no målstrukturen i bustadpolitikken og er innarbeidd i styringsdokumenta til Husbanken.

Hovudkonklusjonen frå risikovurderinga i 2008 er at dei fleste arbeidsområda har låg til moderat risiko. Styret har likevel merka seg at gjennomgangen syner viktige område med monaleg risiko, i samsvar med det Riksrevisjonen kom fram til i sin rapport. Under hovudmålet om auka busetting av vanskelegstilte gjeld det:

- Implementering av ny bustønadssordning
- manglande kartlegging av vanskelegstilte

- manglande rutinar i kommunane for å gjere vedtak om å innvilge eller gjeve avslag om kommunal bustad

- mangelfull kompetanse og utnytting av den bustadsosiale verkemiddelpakka i kommunane.

Desse arbeidsområda samsvarar med den måten Husbanken prioriterer bustadsosialt arbeid på, og desse områda blir kontinuerlig vurdert og betra. Av særskilte tiltak for å møte problemområda, kan nemnast:

- Registrering av bustadlaus som blir gjort av NIBR på oppdrag frå Husbanken, og vil bli offentleggjort i første halvdel av 2009

- eit eige prosjekt i Husbanken som går ut på å telje bustadlaus og vanskelegstilte på individnivå i den einskilde kommunen

- utvikling av ein internettportal for bustadsosial forvaltning/drift/vedlikehald for kommunalt disponerte bustader. Reglar og rutinar for kommunal sakshandsaming vil vere ein del av dette tilbodet

- å arrangere regionale konferansar i samarbeid med Kommunenes Sentralforbund (KS) for å gjere verkemiddelpakka kjent. (Kommunane treng også betre systemstøtte i sakshandsaminga, noko som blir vurdert i samband med IT-handlingsplanen i Husbanken).

Utviklinga på misleghalds- og tapssida har vore veldig god dei siste åra. Både

misleghald og tap er historisk låge i 2008. Likevel finn styret på nytt behov for å minne om at utviklinga i låneverksemnda dei siste åra har endra risikoprofilen i retning av større taps eksponering, mellom anna når det gjeld private barnehagar.

Styret er kjent med at Finansdepartementet arbeider med ei omlegging av tapsordninga i Husbanken ved å opprette ein eigen budsjettpost i statsbudsjettet til dekking av tap. Styret har vore oppteke av å betre systemet for vurdering av tapsrisiko og vil følgje opp dette arbeidet vidare.

Styret vil konkludere følgjande:

Husbanken er med på å arbeide mot hovudmåla i bustadpolitikken, og arbeidet gjev store velferdsgevinstar. Tapa er minimale og økonomistyringa er god. Det er ikkje tvil om at føresetnadene for å halde fram med drifta er til stades.

Styret takkar dei tilsette

Rollen som kompetansesenter og rettleiar for kommunane er blitt enda meir styrka i 2008, noko som krev kontinuerleg omstilling og kompetanseheving frå dei tilsette. Frå fleire hald blir det peika på at arbeidet framleis kan bli betre. Men Husbanken er på rett veg, og styret ønskjer å gjeve honnør til dei tilsette for at dei tek den store utfordringa det er å lage eit velferdspolitisk kompetansesenter som kommunane har nytte av. Styret vil difor takke dei tilsette for innsatsen i 2008 og oppfordre alle til å halde fram det gode arbeidet som er sett i gang for å nå målet om at alle skal kunne bu godt og trygt.

Resultatrekneskap pr 31.12.

	Noter	Beløp i heile 1000 kroner		
		2008	2007	2006
Renteinntekter og liknande inntekter				
Renter og liknande inntekter av utlån til og fordringar på kredittinstitusj	1	5 976	9 163	5 474
Renter og liknande inntekter av utlån til og fordringar på kundar	1,11	4 692 319	3 999 783	3 690 651
Sum renteinntekter og liknande inntekter		4 698 294	4 008 946	3 696 125
Rentekostnader og liknande kostnader				
Renter og liknande kostnader på ansvarleg lånekapital (fordringar frå statskassa)	1	5 976	9 163	5 474
Andre rentekostnader og liknande kostnader (av innlån frå staten)	1	4 713 316	4 020 916	3 713 982
Sum rentekostnader og liknande kostnader		4 719 292	4 030 079	3 719 456
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter (rentestønad)		-20 997	-21 133	-23 331
Provisjonsinntekter og inntekter frå banktjenester				
Gebyrinntekter	2	15 515	17 120	18 692
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester				
Gebyrkostnader		2 387	2 626	3 627
Andre driftsinntekter				
Inntekt frå løyver	2	321 671	315 538	309 887
Andre driftsinntekter	2	14 480	14 547	14 435
Sum andre driftsinntekter		336 151	330 085	324 322
Løn og generelle administrasjonskostnader				
Løn og sosiale kostnader	3	194 463	176 019	170 878
Øvrige administrasjonskostnader	4	102 267	103 285	106 026
Sum løn og generelle administrasjonskostnader		296 731	279 304	276 904
Avskrivningar mv. av varige driftsmiddel og immatrielle eigerdelar				
Ordinære avskrivningar	6,7	7 849	7 400	5 885
Sum avskrivningar mv. av varige driftsmidler og immatrielle eiendelar		7 849	7 400	5 885
Tap på utlån, garantiar mv.				
Tap på utlån	5,10	9 857	10 638	16 993
Resultat før avrekningar		13 845	26 104	16 274
Avrekningar				
Avrekning med statskassa (bruttobudsjetterte)	8	-23 403	-34 598	-28 934
Tilbakeførte utsatte inntekter ved avgang anleggsmiddel		0	0	0
Sum avrekningar		-23 403	-34 598	-28 934
Tilskotsforvaltning				
Overføringar frå statskassa, tilskot til andre	9	5 943 169	6 297 565	5 222 326
Utbetalingar av tilskot til andre	9	-5 943 169	-6 297 565	-5 222 326
Sum tilskotsforvaltning		0	0	0
Resultat for rekneskapsåret		-9 558	-8 494	-12 660
Overføringar og disponeringar				
Overført frå Risikofondet	10	9 558	8 494	12 660


Kristian Wibe



Liv Røssland

Balanse

	Noter	Beløp i heile 1000 kroner		
		2008	2007	2006
EIGEDELAR				
Anleggsmiddel				
Rettar og liknande immaterielle eigerdelar	6	39 235	28 917	22 918
Sum immaterielle eigerdelar		39 235	28 917	22 918
Bygningar, tomter og annan fast eigedom	7	3 125	3 125	3 209
Maskiner og transportmidlar	7	4 502	4 071	4 291
Driftslausøyve, inventar, verktøy og liknande	7	16 218	14 409	15 054
Sum varige driftsmiddel		23 845	21 605	22 554
Obligasjonar og andre fordringar	11	100 949 118	96 935 630	94 434 699
Sum finansielle anleggsmiddel		100 949 118	96 935 630	94 434 699
Sum anleggsmiddel		101 012 198	96 986 152	94 480 171
Omløpsmidler				
Kundefordringar	12	41 822	38 458	33 333
Andre fordringar	13	7 661	12 681	8 527
Opptente, ikkje fakturerte inntekter	14	1 150 208	983 909	849 162
Sum fordringar		1 199 691	1 035 048	891 022
Kasse og bank				
Bankinnskot	15	109 945	103 855	205 590
Andre kontantar og kontantekvivalentar	15	17	6	4
Sum kasse og bank		109 962	103 861	205 594
Sum omløpsmiddel		1 309 653	1 138 909	1 096 616
Sum eigerdelar		102 321 851	98 125 061	95 576 787
VERKSEMDSKAPITAL OG GJELD				
Verksemdskapital				
Grunnfond	10	20 000	20 000	20 000
Risikofond	10	58 086	67 644	76 137
Sum verksemdskapital		78 086	87 644	96 137
Gjeld				
Avsetning for langsiktige forpliktingar				
Ikkje inntektsført løyving knytta til anleggsmiddel	6,7	61 955	49 397	44 263
Sum avsetning for langsiktige forpliktingar		61 955	49 397	44 263
Annan langsiktig gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld/innlån	16	100 922 102	96 865 104	94 415 606
Sum annan langsiktig gjeld		100 922 102	96 865 104	94 415 606
Kortsiktig gjeld				
Skuldig skattetrekk		7 352	6 433	6 294
Avsette feriepengar		16 842	15 431	14 252
Forskotsbetalte, ikkje opptente inntekter	14	673 982	611 992	595 211
Annan kortsiktig gjeld	17	422 041	367 535	321 666
Sum kortsiktig gjeld		1 120 217	1 001 391	937 423
Avrekning med statskassa				
Avrekning med statskassa (bruttobudsjetterte)	8	139 491	121 525	83 358
Sum		139 491	121 525	83 358
Sum gjeld		102 243 765	98 037 417	95 480 650
Sum verksemdskapital og gjeld		102 321 851	98 125 061	95 576 787
Tilsagte eller løyvde, men ikkje utbetalte lån pr 31.12.		10 797 584	12 685 703	13 896 575
Tilsagte eller løyvde, men ikkje utbetalte tilskot pr 31.12.		889 628	450 316	1 755 693
Utbetalingsforpliktingar bustønad (2007 og 2008: 1 mnd, 2006: 3 termin)		203 437	191 034	747 545

Drammen 31.12.2008/10.03.2009


Barbro Lill Hætta-Jacobsen


Ingerd Schou



Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapsprinsippet er sett opp i samsvar med dei statlege rekneskapsstandardane (SRS) og rettleingsnotatar som er utarbeidd i samband med utprøving av periodiseringsprinsippet i utvalde statlege verksemdar. For Husbanken er det i denne samanhengen gjeve dispensasjon frå bruk av standard ved verdsetting av utlånsporteføljen til å bruke kontantprinsippet for bokføring av tap. For bustønad og andre tilskotsordningar banken forvaltar, følgjer vi kontantprinsippet i samhøve med økonomireglementet. Husbanken er dessutan gjeve dispensasjon til å bruke ein tilpassa bankstandardmal for resultatrekneskapsoppstillinga.

OPNINGSBALANSE

Dei statlege verksemdene som deltek i periodiseringsprosjektet har etablert opningsbalansar basert på retningslinjer gjevne av Finansdepartementet. Ved utarbeiding av opningsbalansen er det lagt til grunn at bruksverdi basert på gjenskaffingsverdi representerer verdien for fysiske eigedelar, medan nominell (pålydande) verdi er bruka for finansielle eigedelar. Utlånsporteføljen er difor oppført med bokført verdi av fordringane, utan at tapsrisikoen er nedskriven.

Ved fastsetting av gjenskaffingsverdi er det teke omsyn til slit og elde, teknisk funksjonell standard og andre tilhøve som betyr noko for verdifastsettinga. For tomter, bygningar og infrastruktur er gjenskaffingsverdien basert på estimat utarbeidd og dokumentert av verksemda sjølv. Verdi knytta til nasjonaleigedom og kulturminne, samt kunst og bøker er i utgangspunktet ikkje inkludert i opningsbalansen. Bustadeigedomar som ikkje avskrivast

ordinært er balanseført med historisk kostverdi eller 80% av vurdert marknadsverdi.

Finansieringa av anleggsmiddel (eksklusiv finansielle anleggsmiddel), som er inkludert i åpningsbalansen for første gongen, er klassifisert som ei langsiktig forplikting. Denne forpliktinga løyest opp i takt med avskrivninga på dei anleggsmidla som finansieringa dekkjer.

For omløpsmidlar er verkeleg verdi bruka som grunnlag for verdsettinga. Omløpsmidlar, fråtrukken kortsiktig gjeld og eventuelle andre forpliktingar, synest som avrekning med statskassa.

TRANSAKSJONSBASERTE INNTEKTER

Transaksjonar resultatførast til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntektsføring ved sal av varer skjer på leveringstidspunktet. Sal av tenester blir inntektsført i takt med utføringa. I balansen for Husbanken inngår opptente, ikkje betalte gebyrinntekter til dekking av utgifter for administrative tenester til forvaltning av lån og innkreving av renter og avdrag.

INNTEKTER FRÅ LØYVINGS-FINANSIERTE AKTIVITETAR

Løyvingar blir inntektsførte i den perioden da aktiviteten som løyvinga er forutsett å finansiere, er utført. Det vil seie i den perioden kostnadene kjem. Ved avlegging av årsrekneskapsprinsippet er den endelege løyvinga til drift for året inntektsført. Endeleg løyving til drift tilsvare løyvingar for året og eventuelle belansningsfullmakter på post 01-29. Ubenyttta løyvingar som ikkje kan overførast til neste rekneskapsår, er ikkje inntektsført.

Investeringsløyvingar blir ført som ikkje inntektsført løyving knytta til anleggsmidlar i balansen med det beløpet som faktisk er investert i rekneskapsperioden. Overførbar investeringsløyving blir ikkje inntektsført.

KOSTNADER

Kostnader som gjeld transaksjonsbaserte inntekter, blir ført i rekneskapsperioden som tilhørande inntekt. Kostnader som blir finansiert ved løyving blir ført i rekneskapsperioden aktivitetane som løyvinga skal finansiere, er utført.

PENSJONAR

Det er i periodiseringsprosjektet lagt til grunn ei forenkla rekneskapsmessig tilnærming til pensjonar. Det er difor ikkje berekna eller avsett noko for eventuell over-/underdekking i pensjonsordninga som tilsvare NRS 6. Pensjonskostnaden i år er difor det same som det årlege premiebeløpet til Statens Pensjonskasse (SPK). Premiesatsar går fram av note 3.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTAR

Omløpsmidlar og kortsiktig gjeld omfattar postar som forfell til betaling innan eit år etter skaffingstidspunktet, mellom anna interimspostar som knyttar seg til betalingskrinsløpet. Andre postar er klassifiserte som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidlar er vurdert til det lågeste av skaffingskost og verkeleg verdi. Kortsiktig gjeld blir ført i balansen til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmiddel er vurdert til skaffingskost, men blir nedskrive til reell verdi ved eventuell bruksending.

Oslo kommune og Husbanken har samarbeidda om prosjektet "Små hus" for tidlegare rusmiddelbrukarar.
Foto: Husbanken, Mette Presterud

Revisjon av rekneskaper for 2008 for Husbanken

IMMATERIELLE EIGEDELAR

Eksternt kjøpte immaterielle egedelar er ført i balansen. Dette omfattar nye system og moderne IT-løysingar som er utvikla i prosjektsamarbeid med eksterne konsulentfirma. Slike større investeringar er ført i balansen som varige immaterielle egedelar med avskrivning over forventa framtidig brukstid.

VARIGE DRIFTSMIDDEL

Varige driftsmiddel er ført i balansen og blir avskrive over forventa levetid. For å utlikne resultatverknaden av avskrivningar blir ei tilsvarande inntekt bokført. Det reduserer forpliktinga som blei etablert på investeringstidspunktet.

FINANSIERING AV PERIODISERTE POSTAR

Omløpsmiddel / kortsiktig gjeld

For bruttobudsjetterte verksemdar har nettobeløpet av alle balansepostar, med unntak av immaterielle egedelar og varige driftsmiddel, motpost i avrekning med statskassa. Avrekninga gjev såleis eit uttrykk for statens eigarkapital når det gjeld kortsiktige postar og eventuelle finansielle anleggsmiddel.

Anleggsmiddel

Balansført verdi av immaterielle egedelar og varige driftsmiddel har motpost i rekneskapslinja ikke inntektsført løyvingar knytta til anleggsmiddel. Dette representerer finansieringa av desse anleggsmidla. Når det kjem nye immaterielle egedelar og varige driftsmiddel blir skaffingskostnaden ført i balansen. Samstundes går skaffingskostnaden til reduksjon av resultatposten inntekt

frå løyvingar og til auking av balanseposten ikkje inntektsført løyving knytta til anleggsmiddel.

Avskrivning av anleggsmiddel blir kostnadsført. I takt med gjennomført avskrivning blir eit tilsvarande beløp inntektsført under inntekt frå løyvingar. Dette blir gjennomført ved ei gradvis oppløysing av finansieringsposten ikkje inntektsført løyving knytt til anleggsmiddel. Konsekvensen av dette er at summen av immaterielle egedelar og varige driftsmiddel, med unntak av bustader aktivert før 01.01.2005, er fullfinansiert ved ikkje inntektsført løyving knytta til anleggsmiddel.

Ved realisasjon/avgang av driftsmiddel resultatførast rekneskapsmessig gevinst/tap. Gevinst/tap blir kalkulert som skilnaden mellom salsvederlaget og balansført verdi på realisasjonstidspunktet. Resterande bokført verdi av ikkje inntektsført løyving knytt til anleggsmiddelet på realisasjonstidspunktet, blir inntektsført.

FINANSIELLE ANLEGGSMIDDEL

Utlånsporteføljen til banken er klassifisert som *Finansielle anleggsmiddel*. Utlån blir finansiert ved statlege innlån og har i hovudsak motverdi i linja *Anna langsiktig gjeld*. Avvik skuldast forfalte ikkje betalte terminkrav og periodiserte opptente renter/gebyr som inngår i kortsiktige fordringar og har motpost i *Avrekning med statskassa*.

FORDRINGAR

Kundefordringar og andre fordringar er oppført i balansen til pålydande. Fordringane er ikkje tapsvurdert og dermed ikkje trekt frå forventa tap.

Først når tapet er konstatert etter kontantprinsippet, blir dette bokført mot Risikofondet.

SJØLVASSURANDØRPRINSIPP

Staten opererer som sjølvassurandør. Det er difor ikkje inkludert postar i balanse eller resultatrekneskap som prøver å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktingar.

STATENS

KONSERNKONTOORDNING

Statlege verksemdar er omfatta av konsernkontoordninga til staten. Konsernkontoordninga inneber at alle bankinnskott/utbetalingar dagleg blir gjort opp mot oppgjerskontoane til verksemda i Norges Bank.

Husbanken får ikkje tilført likvidar gjennom året. Verksemdene har ein rett til å trekkje på sin konsernkonto som tilsvarar netto løyving. Skilnaden mellom inntektsført løyving og netto trekk på konsernkontoen går inn i avrekning med statskassa. Når året er slutt, gjeld særskilde reglar for oppgjør/overføring av mellomveret. Saldoen på den einsskilde oppgjerskontoen i Norges Bank nullstillast ved overføring til nytt rekneskapsår.

KONTANTSTRAUMOPPSTILLING

Kontantstraumoppstillinga er utarbeidd etter den direkte modellen tilpassa statlege verksemdar. Kontantbeholdninga omfattar motverdien av Grunnfond og Risikofondet som banken har, i tillegg til periodiseringsavvik som skuldast forskotsbetalte inntekter i form av renter og gebyr.

SAFIR (Senter for frivillig innsats rusfeltet) i Urtegata i Oslo
Foto: Thomas Bjørnflaten

Riksrevisjonen er revisor for Husbanken

I tråd med lov om Riksrevisjonen av 7. mai 2004 er Riksrevisjonen revisor for Husbanken. Ved avslutning av den årlege revisjonen sender Riksrevisjonen ut eit avsluttande revisjonsbrev (beretning) som summerer konklusjonane frå revisjonsarbeidet. Revisjonsbrevet blir først offentleg når Riksrevisjonen har rapportert om resultatane av revisjonen til Stortinget i oktober/november, jfr lov om Riksrevisjonen § 18.



Kontantstrømoppstilling

	Beløp i heile 1000 kroner		
	2008	2007	2006
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Innbetalinger			
innbetalinger frå framande kapittel	521	407	144
innbetalinger av avgifter, gebyr og lisensar	16 046	17 165	18 692
innbetalinger av tilskot og overføringer frå andre statsetatar	0	0	0
innbetalinger av renter	4 622 753	3 982 645	3 710 743
innbetalinger av avdrag	8 095 634	9 581 611	10 620 331
innbetaling av refusjonar	5 467	4 379	4 859
andre innbetalinger	16 953	12 177	9 053
Sum innbetalinger	12 757 374	13 598 384	14 363 822
Utbetalinger			
utbetalinger av løn og sosiale kostnader	-166 619	-155 622	-165 868
utbetalinger for varer og tenester for vidaresal og eige forbruk	-113 408	-114 996	-147 135
utbetalinger av tilskot	-3 523 963	-3 961 606	-3 008 761
utbetalinger av bustønad	-2 420 940	-2 335 960	-2 213 895
utbetalinger av nye lån	-12 157 874	-12 031 108	-10 828 364
utbetalinger frå framande kapittel	-5 879	-4 567	-3 694
andre utbetalinger	0	0	0
Sum utbetalinger	-18 388 683	-18 603 859	-16 367 717
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter *	-5 631 309	-5 005 475	-2 003 895
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
innbetalinger ved sal av varige driftsmiddel	0	2 100	4 272
utbetalinger ved kjøp av varige driftsmiddel	-20 407	-12 534	-14 069
Netto kontantstrøm frå investeringsaktiviteter	-20 407	-10 434	-9 797
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (nettobudsjeterte)			
innbetalinger ved sal av varige driftsmiddel	0	0	0
tilbakebetalinger av verksemdskapital	0	0	0
Netto kontantstrøm frå finansieringsaktiviteter	0	0	0
Netto endring i kontantar og kontantekvivalentar	-5 651 716	-5 015 909	-2 037 023
Behaldning av kontantar og kontantekvivalentar ved byrjinga av perioden	103 861	205 590	193 840
Behaldning av kontantar og kontantekvivalentar ved slutten av perioden	-5 547 855	-4 810 319	-1 843 183
* Avstemming			
resultat i perioden	-9 558	-5 055 070	-2 026 738
resultat i perioden HTU (/SIFBO pr 31.12.07)	-5 797	-248	-290
utbetalt bustønad og tilskot til andre	-5 943 169	0	0
netto inn- og utbetalinger låneforvaltning	598 825	0	0
tap/gevinst ved sal av anleggsmiddel	0	-2 016	-4 044
bokført verdi avhenda anleggsmiddel	0	-84	-116
ordinære avskrivningar	7 849	7 400	5 885
netto avregningar	23 403	-34 598	-28 934
brutto inntekt frå løyvingar (bruttobudsjeterte)	-334 229	0	0
arbeidsgivaravgift ført på kap 5700	21 242	20 125	19 056
rentestønad	0	21 133	23 331
avsetting utsette inntekter (tilgang anleggsmiddel)	-20 407	12 534	14 069
endring i ikkje inntektsført løyving knytta til anleggsmiddel	12 558	0	0
endring i kundefordringar	-3 364	144 026	108 099
poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	20 407	-10 434	-9 797
tidsavgrensa renter på ansvarleg lånekapital	5 976	0	0
endring i andre tidsavgrensingspostar	-5 045	-108 243	-104 416
Netto kontantstrøm frå operasjonelle aktiviteter	-5 631 309	-5 005 475	-2 003 895

(*) Metoden for avstemming av kontantstrømoppstillinga mot resultatrekneskapskapen er endra med verkning frå rekneskapsåret 2008. Dette gjer at 2006 og 2007 tala i avstemningsdelen ikkje kan samanliknast direkte med med tala i oppstillinga for 2008.

Noter til rekneskapskapen (1-2)

	Beløp i heile 1000 kroner		
	2008	2007	2006
Note 1 Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter			
Renteinntekt bankinnskot	5 976	9 163	5 474
Renteinntekt av utlån	4 692 319	3 999 783	3 690 651
Sum finansinntekter	4 698 295	4 008 946	3 696 125
Finanskostnader			
Renter og liknande kostnader på statskassfordringar	5 976	9 163	5 474
Rentekostnad	4 713 316	4 020 916	3 713 982
Sum finanskostnader	4 719 292	4 030 079	3 719 456
Rentestønad frå staten	20 997	21 133	23 331
Grunnlag beregning av rentekostnad på investert kapital:			
Balanseført verdi immaterielle egedelar	pr.31.12.2008 39 235	pr.31.12.2007 28 917	pr.31.12.2006 22 918
Balanseført verdi varige driftsmiddel	23 845	21 605	22 554
Sum	63 080	50 522	45 472
Gjennomsnittlig kapitalbinding i rekneskapsåret:	56 801	47 997	41 438
Fastsatt rente for rekneskapsåret:	4,64 %	3,75 %	3,25 %
Berekna rentekostnad på investert kapital	2 636	1 800	1 347

Berekninga av rentekostnader på den kapitalen som er investert i verksemda er vist her i samnhøve med "Utkast til rettleiingsnotat om renter på kapital". Berekna rentekostnad på investert kapital er berre oppgjeve som noteopplysning. Den berekna rentekostnaden er ikkje ført i rekneskapskapen.

	Beløp i heile 1000 kroner		
	2008	2007	2006
Note 2 Spesifikasjon av driftsinntekter			
Inntekt frå løyvingar			
Inntektsført løyving for året frå Fagdepartement *	334 229	320 672	318 071
- brutto bruk til investeringsformål / varige driftsmiddel av løyving / driftstilskot i år	-20 407	-12 534	-14 069
+ utsett inntekt fra forplikting knytta til investeringar (avskrivningar)	7 849	7 400	5 885
Sum inntekt frå løyvingar	321 671	315 538	309 887
Gebyrer og lisensar			
Etableringsgebyr	1 095	1 442	1 341
Forvaltningsgebyr	11 357	12 151	13 289
Varslingsgebyr	2 969	3 431	3 876
Andre gebyr knytta til låneforvaltning	95	96	186
Sum gebyr	15 515	17 120	18 692
Andre inntekter			
Morarenter ved for seint innbetalte terminar lån	4 070	3 827	3 352
Tilbakebetalte bustadtilskot løyvt før rekneskapsåret	9 943	8 275	6 482
Husleigeinntekter og andre tilfeldige inntekter	467	549	558
Sal av eigeidom (*)	0	1 896	4 043
Sum andre inntekter	14 480	14 547	14 435
* Tilleggsopplysningar:			
Inntektsløyving kap. 5312.01 Gebyrer mv.	-18 787	-19 000	-29 100
Inntektsløyving kap. 5312.90 Avdrag	-8 614 000	-9 311 000	-9 685 000
Inntektsløyving kap. 5615.80 Renter	-4 713 000	-4 036 500	-3 700 000

Frå og med rekneskapsåret 2008 er løyving til Husleigetvistutvalget (HTU) ikkje teke med i oversikta sidan HTU ikkje er ein del av verksemda til Husbanken. Sammenlikningstala for 2006 og 2007 er tilsvarende omarbeidd.

(*) Gevinst ved sal av bustadeigedom fra gjenverande bustadmengd som blei overteke ved fusjon med Selskapet for Innvandr- og Flyktningbustader i 1997. Overskot frå bustadutleige og gevinst frå sal eller -tap avrekna til risikofond som forvaltast av Husbanken. Det er den rekneskapsmessige gevinsten og ikkje salssummen som blir spesifisert under driftsinntekter.

Noter til rekneskapen (3-5)

Note 3 Løn og sosiale kostnader

	Beløp i heile 1000 kroner		
	2008	2007	2006*
Løn	138 447	128 409	119 193
Feriepengar	17 054	15 845	14 979
Arbeidsgjevaravgift	20 920	19 231	20 817
Pensjonskostnader	15 808	9 646	14 571
Sjukepengar og andre refusjonar	-5 753	-4 379	-4 859
Andre ytingar	7 988	7 267	6 177
Sum løn og sosiale kostnader	194 463	176 019	170 878
Antal årsverk:	340	340	345

Godtgjersle til hovudstyret og dei seks regionstyra i banken var på 945 566 kroner.

Løn og godtgjersle til administrerande direktør var 1 014 169 kroner.

Pensjonskostnader

Pensjonar blir ført som kostnad i resultatrekneskapen basert på faktisk premie for rekneskapsåret. Premiesatsen for 2008 har vore 10,19 prosent. Premiesatsane for 2007 og 2006 var på respektive 6,97 prosent og 10,26 prosent.

* For 2006 er lønskostnadene korrigerert med -14 434 på grunn av feilperiodiserte feriepengar, og 5 476 reklassifisert frå administrasjonskostnader til løn og sosiale kostnader.

Note 4 Andre driftskostnader

Administrasjonskostnader:	2008	2007	2006
Husleige	24 386	27 216	25 332
Vedlikehald og ombygging av leide lokale	926	163	979
Andre kostnader til drift av eigedom og lokale	3 768	4 204	4 485
Reparasjon og vedlikehald av maskiner, utstyr mv.	4 714	2 171	2 727
Kjøp av mindre utstyr	825	4 663	7 211
Lisensar og leige av maskiner, inventar og liknande	4 031	3 349	6 708
Konsulentar og andre kjøp av tenester frå eksterne	19 142	17 667	17 670
Reiser og diett	16 059	19 862	18 384
Porto, kontor- og IKT-tenester	19 504	17 572	16 304
Andre driftskostnader, inkludert marknadsføring	8 657	5 318	5 636
Sum andre driftskostnader	102 267	103 285	106 026

Note 5 Tap på utlån spesifisert pr region og formål

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Etabl.lån	Andre formål/ Tilbakeførte tap	Totalt
Regionkontor:							
Øst	430	0	98	0	0	-1 399	-871
Sør	15	0	84	470	65	200	834
Vest	341	0	58	423	0	-685	137
Midt-Noreg	6 819	2	200	217	44	62	7 343
Bodø	1 244	0	59	0	0	-181	1 122
Hammerfest	43	101	1 055	0	0	93	1 292
Sum	8 892	103	1 554	1 110	109	-1 910	9 857

Noter til rekneskapen (6-7)

Note 6 Immaterielle eigedelar

Beløp i heile 1000 kroner

	Rettar mv
Innkjøpskost 31.12.2007	32 450
Tilgang i 2008	12 540
Avgang innkjøpskost i 2008	0
Innkjøpskost 31.12.2008	44 990
Akkumulerte nedskrivningar 31.12.2007	0
Nedskrivningar i 2008	0
Akkumulerte avskrivningar 31.12.2007	3 533
Ordinære avskrivningar i 2008	2 222
Akkumulerte avskrivningar avgang i 2008	0
Balansført verdi 31.12.2008	39 235

Avskrivingssatser (levetider) 5-12 år lineært.

Balansførte immaterielle eigedelar omfattar innkjøpte eksterne system og programvare, mellom anna nye elektroniske sakshandsamingssystem og IT-verktøy som utviklast i prosjektsamarbeid med eksterne konsulentar. Internt utviklingsarbeid med systemtilpassningar og liknande vurderast å vere usikker som framtidig verdi utover 3 år, og aktiverast ikkje i balansen.

Note 7 Varige driftsmiddel

	Øvrige bygningar	Maskiner, transportmidlar	Anna inventar og utstyr	Sum
Innkjøpskost 31.12.2007	3 125	12 295	22 767	38 187
Tilgang i 2008	0	3 680	4 187	7 867
Avgang innkjøpskost i 2008	0	0	0	0
Frå anlegg under utføring til anna gruppe	0	0	0	0
Innkjøpskost 31.12.2008	3 125	15 975	26 954	46 054
Akkumulerte avskrivningar 31.12.2007	0	8 224	8 358	16 582
Ordinære avskrivningar i 2008	0	3 249	2 378	5 627
Akkumulerte avskrivningar avgang i 2008	0	0	0	0
Balansført verdi 31.12.2008	3 125	4 502	16 218	23 845

Avskrivingssatser (levetider) linært

	3-15 år	3-15 år
--	---------	---------

Summen av immaterielle eigedelar og varige driftsmiddel er 1 125 høgare enn posten *Ikkje inntektsført løyving knytt til anleggsmiddel* under langsiktig gjeld i balansen. Dette gjeld verdien av bustader overteke frå det tidlegare bustadselskapet SIFBO (Selskapet for Innvandrar og Flyktningbustader) i 1997. Verdien av desse bustadene er ikkje med i Ikkje inntektsført løyving knytt til anleggsmiddel, kfr også omtale i prinsippnoten.

Noter til rekneskapen (8-9)

Note 8 Netto avrekning løyingsfinansiert verksemd

Beløp i heile 1000 kroner

Skilnader som følgje av periodiseringspostar

	2008	2007	Endring
Omløpsmiddel			
Periodeavgrensingspostar	5 645	11 089	-5 444
Delsum	5 645	11 089	-5 444
Kortsiktig gjeld			
Avsette feriepengar	-16 843	-15 431	-1 412
Andre lønsrelaterte avsetjingar	-5 242	-3 869	-1 373
Påløpte kostnader og periodeavgrensingsposter	-2 037	-1 409	-628
Påkomne kostnader og periodeavgrensingspostar	-1 117	-2 037	920
Delsum	-23 202	-21 337	-1 865
Netto periodiseringspostar	-17 557	-10 248	-7 309

Hovudpostar som går inn i avrekninga med statskassa / kontantbasert mellomvere:

	2008	2007	Endring
Omløpsmiddel			
Andre fordringar	157 048	131 772	25 276
Avrekning med Statskassa/kontantbasert mellomvere, jf. S-rapport	157 048	131 772	25 276
Avrekning med Statskassa	139 491	121 524	17 967

Avstemming av perioderesultat mot endring i mellomvere med statskassa

Konsernkonto utbetaling:			-18 409 090
Konsernkonto innbetaling			12 757 374
Netto trekk konsernkonto			-5 651 716
Netto inn/utbetaling tilskotsforvaltning			5 943 169
Netto inn/utbetaling låneforvaltning			-598 825
Inntektsført fra løyving (brutto)			334 229
Arbeidsgjevaravgift ført på kap 5700			-21 242
Tidsavgrensa rentekostnader på ansvarleg lånekapital			-5 976
Perioderesultat HTU			5 797
Skilnad mellom inntektsføring og netto trekk på konsernkonto			5 436
Resultat av ordinære aktivitetar før avrekning mot statskassa			-23 403
*Sum endring i avrekning med statskassa			-17 967

Note 9 Tilskotsforvaltning

Spesifikasjon av utbetalte tilskotsordningar etter formål:

	2008	2007	2006
Bustønad	2 420 940	2 335 960	2 213 895
Bustad-, by- og stadsvikling.	43 047	571	0
Bustadkvalitet	0	14 658	41 731
Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleige	672 998	596 263	592 013
Utvikling bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk	79 374	63 302	46 134
Oppstartstilskot omsorgsbustader og sjukeheimar	50 111	1 258 218	773 387
Kompensasjon renter/avdrag lån omsorgsbust./sjukeheimar	1 701 683	1 405 527	1 142 104
Investeringstilskot til omsorgsbustader/sjukeheimsplassar	43 875	0	0
Rentekompensasjon lån til skuleanlegg og kyrkjebygg	785 092	535 484	327 021
Bygging av studentbustader	140 530	84 834	85 066
Andre tiltak	5 519	3 319	975
Sum tilskotsforvaltning	5 943 169	6 297 565	5 222 326

Noter til rekneskapen (10-12)

Note 10 Innskoten verksemdskapital og fond

Beløp i heile 1000 kroner

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

	2008	2007	2006
Grunnfond (fast kapital)	20 000	20 000	20 000
Risikofondet kapital pr. 01.01.	67 643	76 137	88 797
Årresultat*:	-9 558	-8 494	-12 660
Behaldning Risikofondet pr. 31.12.	58 086	67 643	76 137
Sum verksemdskapital pr. 31.12	78 086	87 643	96 137
* Spesifikasjon av resultat i år:	2008	2007	2006
Tap på utlån	-9 857	-10 638	-16 993
Overskot husleige bustader	299	248	289
Netto gevinst ved salg bustader	0	1 896	4 044
Årsresultat	-9 558	-8 494	-12 660

Note 11 Obligasjoner og andre fordringar

Banken tilbyr alternative rentevilkår slik at låntakar kan velje mellom flytande eller fast rente. For lån med flytande rente kan det avtalast endring til fast rente med bindingstid på 3, 5 eller 10 år. Frå og med 2007 er reglane for fastrenteaftale endra slik at kunden kan velje overgang til flytande rente mot oppgjer av over-/underkurs.

11a) Utviklingen i rentevilkår

	2008		2007		2006	
	Flytande	Fast	Flytande	Fast	Flytande	Fast
Utlånsrente i % p.a. etterskuddsvis:						
1. kvartal	5,1	5,1-5,4	3,5	4,4 - 4,7	2,6	3,8 - 4,1
2. kvartal	5,5	4,7-5,0	3,9	4,8 - 5,1	2,8	3,6 - 4,1
3. kvartal	5,7	4,9-5,9	4,4	5,1 - 5,6	2,9	4,0 - 4,5
4. kvartal	6,0	5,0-5,7	4,8	5,6 - 5,1	3,3	4,3 - 4,8

Grunnlaget for den flytande renta er gjennomsnitt for statskassevekslar i kvartalsvise observasjonsperiodar, slik at renta for 1.kvartal blir bestemt av utviklinga i 3.kvartal året før, osv. Rentetilbodet for fastrente blir endra kvar månad. Når ein månad er gått blir det bestemt kva for fastrente som blir tilbode med verknad to månader etter observasjonsmånaden.

11b) Fordeling av utlån etter rentenivå:

		2008		2007		2006	
		Talet på	Beløp	Talet på	Beløp	Talet på	Beløp
0%-5,3%	Særvilkår/spesialvilkår	4 010	2 245 983	4597	2 590 545	5111	2 825 472
6,0 %	Flytande rente *)	41 223	48 589 241	32368	57 016 699	35609	36 698 076
3,5-7,3%	Fast rente	26 290	50 113 894	38575	37 328 386	42253	54 911 151
	Sum talet på restgjeld	71 523	100 949 118	75540	96 935 630	82973	94 434 699

*) Rentesats i 2007 var 4,8 %. I 2006 var rentesatsen 3,3 %

11c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfattar tapsførte utlån etter realisering av pant, der kravet mot låntakar står fast. Fordringane går inn i brutto utlånsportefølje og behaldast for oppfølging og mogleg inndrivning. I balansen talet for utlåna er desse restkrava trekt fra med 119,5 mill kr. Rekneskapen syner på den måten netttotal for utlån i banken.

Note 12 Kundefordringar

	2008	2007	2006
Kundefordringar til pålydande	41 822	38 458	33 333
Avsett til forventa tap (-)	0	0	0
Sum kundefordringar	41 822	38 458	33 333

Noter til rekneskapen (13-17)

Note 13 Andre kortsiktige fordringar

Fordringar	Beløp i heile 1000 kroner		
	2008	2007	2006
Forskotsbetalt løn	16	0	9
Reiseforskot	0	0	9
Personallån	442	420	262
Andre fordringar på tilsette	0	20	21
Forskotbetalte kostnader	5 355	10 985	5 717
Andre fordringar	1 847	1 256	2 509
Sum	7 661	12 681	8 527

Note 14 Opptente, ikkje fakturerte inntekter / Forskotsbetalte, ikkje opptente inntekter

	2008	2007	2006
Opptente, ikkje fakturerte inntekter			
Ikkje forfalle renter av utlån	1 149 922	981 113	843 559
Periodiserte avrekningar utlegg mv.	0	2 692	5 476
Refusjonskrav fødsel- og sjukepengar	286	104	127
Sum fordring	1 150 208	983 909	849 162

Forskotsbetalte, ikke opptente inntekter

	2008	2007	2006
Forskotsbetalte renter fra kundar	424 309	425 055	236 508
Betalte ikkje avrekna terminar fra kundar	249 673	186 937	358 703
Sum gjeld	673 982	611 992	595 211

Note 15 Bankinnskott, kontantar og liknande

	2008	2007	2006
Andre bankkonti DnB NOR	109 945	103 855	205 590
Handkasser og andre kontantbeholdningar	17	6	4
Sum bankinnskott og kontantar	109 962	103 861	205 594

Note 16 Anna langsiktig gjeld

	2008	2007	2006
Innlån fra staten			
Samla innlån pr.01.01.	96 865 104	94 415 606	94 207 573
+ Opptak nye lån i året	12 176 627	12 031 108	10 802 477
- Nedbetaling avdrag	-8 119 629	-9 581 610	-10 594 444
Sum	100 922 102	96 865 104	94 415 606

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsverksemda ved trekkfullmakt i konsernkontoordninga til staten. Avtalar med kontoførande bank er oppretta i samsvar med økonomireglementet og tilhøyrende funksjonelle krav. Innlåna har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarar med gjennomsnittet av berekna renter på utlån og realiserte avdrag frå kunder. Den flytande og faste rentesatsen varierar i takt med marknadsrente, 3-måneders statskasservekslar og 5-års statsobligasjonslån med eit tillegg av ein margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde ei inntekt på 494 mill. kr til staten i 2008 mot 480 mill i 2007.

Note 17 Anna kortsiktig gjeld

	2008	2007	2006
Gjeld			
Påløpne ikke forfalte renter på innlån	415 089	357 595	310 160
Påløpet ikke forfalt pensjonsinnskudd	3 580	1 840	2 657
Påløpte kostnader	3 292	4 066	3 327
Annen kortsiktig gjeld	80	4 033	5 522
Sum	422 041	367 534	321 666

Nærare vurdering av rekneskapstal

Drifta av Husbanken har heimel i Lov om Den norske stats Husbank. Finansiering av drifta skjer gjennom løyvingar på statsbudsjettet. Staten har både ein utgifts- og ei inntekts-side på låneverksemda. Verksemda til Husbanken gjev omfattande velferdsgevinstar.

Leiinga sine kommentarar til årsrekneskapen (Jf. førebels statlege rekneskapsstandardar, SRS)

Formål:

Den Norsk Stats Husbank har til formål å gje lån eller garanti for lån mot tryggleik i bygde eigedomar, å formidle støtte frå staten og kommunane til bustadbygging og andre bustadformål, (Husbankloven §1).

Kommentarar frå leiinga til årsrekneskapen for 2008

Husbanken er det sentrale organet til staten for gjennomføring av bustadpolitikken, der hovudmålsettinga er at alle skal kunne bu trygt og godt.

Rekneskapen er sett opp i samsvar med Statlige Rekneskapsstandarder (SRS) og rettleiingsnotat som er utarbeidd i samband med Finansdepartementet si utprøving av periodiseringsprinsippet i utvalde statlige verksemdar. For Husbanken er det i denne samanhengen gjevne dispensasjon fra bruken av standard ved verdsetting av utlånsporteføljen til å bruke kontantprinsippet for bokføring av tap. For bustønad og andre tilskotsordningar banken forvaltar, blir kontantprinsippet følgt i samsvar til økonomireglementet. Husbanken er vidare gjeven dispensasjon til å bruke ein tilpassa bankstadard-mal for resultatrekneskapsoppstillinga.

Nettoreultatet til Husbanken etter avrekning med statskassa vil alltid svare til summen av tap på utlån og resultatet av verksemda for det tidlegare bustadselskapet Sifbo.

Renter

Renteinntekter på utlån til kundar har auka med om lag 17 % i forhold til fjoråret, hovudsakeleg som følgje av den generelle renteauka. I tillegg har netto utlån auka med 4 mrd kr i forhold til 31.12.07, og utgjør no om lag 101 mrd kr. Det har i løpet av siste kvartal skjedd ei skifting frå fast til flytande rente. Om lag 15 000 fastrenter-avtalar med 5 års bindingstid gjekk ut ved årsskiftet, og for 8 000 av desse blei det førebels ikkje inngått ny avtale om rentebinding. Talet på lån med flytande rente utgjør no om lag 58 % av det totale talet på lån, mot tidlegare drøyt 40 %. Målt i kroneverdien av den totale utlånsmengda utgjør delen med flytande rente ca 48 %.

Den flytande renta i Husbanken blir berekna med grunnlag i innlånsrente på kortsiktige lån i staten, medan fastrenta settast ut i frå rentenivået på statsobligasjonar. Båe får lagt til ein rentemargin på 0,5 prosentpoeng. Den flytande renta har i løpet av 2008 auka fra 5,1% i første kvartal til 6,0 % i 4. kvartal. Tilsvarende tal for 2007 var 3,5 % i første kvartal og 4,8 % for siste kvartal.

Rentestøtta ligg på om lag same nivå som i 2007.

Gebyr

Andre gebyr- og provisjonsinntekter syner ein nedgang på ca 1,6 mill kr i forhold til 2007. Dette må sjåast i

samanheng med reduksjon i det totale talet på lån. Gebyrkostnadene er redusert med 0,2 mill kr.

Inntekter

Inntekt frå løyving er om lag 2% høgare enn sist år, medan andre driftsinntekter er på omtrent same nivå som for 2007.

Løn og administrasjonskostnader

Lønskostnadene har auka med om lag 18 mill kr (10%) i høve til 2007. Generell lønsvekst og auke i premien til Statens Pensjonskasse fra 6,97 % til 10,19 % utgjør mesteparten av auken. Bemanninga har vore stabil. Lønskostnadsdelen av dei totale driftskostnadene har auka frå 59 % til 62 %.

Kostnader til reiser og diett er redusert med 19 prosent i høve til året før. Innføring av videokonferansar av miljøomsyn er hovudårsaken til reduksjonen. Andre administrasjonskostnader er tilnærma uendra i høve til fjoråret.

Tap

Rekneskapsførte tap utgjør 9,9 mill kr mot 10,6 mill kr førre året. Netto-reduksjonen skuldast i hovudsak auke i tilbakeførte tap i høve til 2007. For personlege låntakarar er det regnskapsført brutto tap på 5,2 mill kr i 2008. Dette er ein reduksjon i høve til 2007 på 2,1 mill kr. Et par større einskildsaker har ført til at tap for ikkje-personlege kundar har auka med 1,9 mill kr i høve til fjoråret, og utgjorde i alt 7,5 mill kr.

Tap finansierast ved å bruke av risikofondet i Husbanken. Det utgjør 58,1 mill kr pr. 31.12.08. Ein framtidig

Hausmannsbrua i Oslo der fleire bustedslause holder til.
Foto: Husbanken, Mette Presterud



modell for finansiering og rekneskapsmessig handsaming av tap for alle statsbankane er no under utreiing. Det forventast at den nye modellen, med årlege løyvingar til finansiering av tap, vil bli bruka frå og med 2010.

Tilskotsforvaltninga

I 2008 er det totalt betalt ut 5 943 mill kr i ulike typar tilskot. I høve til 2007 er dette ein reduksjon på 354 mill kr

(6%). Reduksjonen skuldast avvikling av ordninga med oppstartstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar, der totale utbetalingar er redusert med 1 208 mill kr i høve til 2007. Deler av reduksjonen blir utlikna av ein auke i kompensasjon for renter/avdrag på lån til omsorgsbustader og sjukeheimar med 296 mill kr, og ein auke i investeringstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar med 44 mill kr.

Utbetalinga av bustadtilskot har auka med 77 mill kr i høve til 2007, medan tilskot til bustad-, by og stadsutvikling har auka med 28 mill kr. Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk har auka med 16 mill kr.

Rentekompensasjon på lån til skuleanlegg og kyrkjebygg har auka med 250 mill kr, medan tilskot til student-

bustader har auka med 56 mill kr i høve til 2007.

For bustønad, som er den største tilskotsposten og står for om lag 40 % av utbetalte tilskot, har utbetalingane auka med om lag 85 mill kr i høve til fjoråret. Men utbetalinga er 49 mill kr lågare enn dei totale løyvingane, og skuldast uventa låg søkjarmasse i andre halvår, noko som truleg må sjåast i samheng med auka inntekter mellom søkjarane etter at likningsinntektene i fjor blei lagt til grunn frå og med juli. Grensa for stønad blei så justert frå og med august, men det tok litt tid før mengda av søknadar tok seg opp att.

Totalt er utbetalte tilskot om lag 300 mill kr lågare enn dei totale løyvingane som er stilt til disposisjon. I tillegg til bustønad som er omtala allereie, gjeld dei største reduksjonane i høve til budsjettet:

- Utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk med 58 mill kr. Det reduserte forbruket skuldast at dei fleste av prosjekta ikkje blir ferdige det same året som tilsegna blei gjeve.

- Investeringstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar med 56 mill kr. Dette var ei ny ordning i 2008, og nytt elektronisk søknadssystem var på plass først i oktober 2008. I tillegg har byggeprosessane teke lengre tid og mange prosjekt vart ikkje ferdig like fort som ein la til grunn i budsjetteringa.

- Kompensasjon for utgifter til renter og avdrag på lån til omsorgsbustader og sjukeheimsplassar med 56 mill kr.

Det har skjedd ein del omprosjekteringar mellom sjukeheim og omsorgsbustader etter at handlingsplana for eldre og psykiatriplana blei avslutta, og utbetaling til ein del einingar skjer først i 2009. I tillegg har nokre saker blitt annullerte.

- Rentekompensasjon på skuleanlegg og kyrkjebygg med i alt 47 mill kr. For skuleanlegg (26 mill) blei omfanget av søknader om utbetaling mindre enn venta, for kyrkjebygg (21 mill kr) skjer ferdigbygging og søknad om utbetaling heilt mot slutten av året eller året etter at dei er godkjende.

Med unntak av bustønad vil ubrukte delar av løyvingane i hovudsak bli søkt overført til neste år.

Velferdsgevinstar av verksemda i Husbanken

Det bustadsosiale arbeidet gjennom lån, tilskot og rettleiing er prioritert og gjev resultat ved at vanskelegstilte kan etablere seg og bli buande i eigen bustad. Dette gjev positive verknader både for den einskilde og samfunnet. Det kommunale hjelpeapparatet blir mindre belasta, behovet for dyre og lite funksjonelle førebels løysingar blir redusert og budsjettet til sosialhjelp går ned.

Årsmeldinga syner at bustaden dekkjer eit grunnleggjande behov som er ein avgjerande del av den norske velferdsmodellen. Husstanden blir betre i stand til å greie seg sjølv.

Bustønad er eit effektivt verkemiddel til å skaffe bustader til vanskelegstilte. Busituasjonen gjev positive bidrag til ein stabil livssituasjon og reduserer

behovet for andre typar av stønad. Det er tidlegare vist at bustønad driftast på ein effektiv måte og at dei økonomiske løyvingane til bustønad er relativt låge samanlikna med bustønad i resten av Norden. Husbanken ønskjer å satse enda meir på bustønad i åra som kjem.

Drifta av låneverksemda - rentemarginen til staten

Låneverksemda i Husbanken blir jamt og trutt teke opp til vurdering for å gjere ho effektiv slik at ressursane kan prioriterast til bustadsosialt arbeid.

Husbanken driv ikkje rein bankverksemd med egne innlån. Innlånsystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsverksemda med trekkfullmakt i konsernkontoordninga til staten. Avtalar med kontoførande bank er oppretta i samsvar med økonomireglement og tilhøyrande funksjonelle krav frå staten.

Rentemarginen er sett til 0,5 prosentpoeng. Dette vil seie at staten har ei renteinntekt på låneverksemda i Husbanken på 0,5 prosent. Det gav ei inntekt på 494 mill kroner til staten. (Sjå note 16 i rekneskapen). Inntekta er høgare enn dei samla administrasjonskostnadene som er på 296,7 mill kroner og nettotapet på låneverksemda på 9,9 mill kroner.

Staten har også gebyrinntekter frå låneforvaltninga på 15,5 mill kroner i 2008, ein mindre nedgang frå året før på grunn av at talet på lån er redusert. Gebyrinntektene skal i prinsippet dekkje dei administrative kostnadene til etablering av lån og deretter til forvaltninga av låna.

Effektiv og brukarorientert forvaltning



Generalsekretær Lill Tone Grahl Jacobsen i Kirkens Sosialtjeneste samarbeider med adm. dir. Geir Barvik.
Foto: Husbanken Mette Presterud

ADMINISTRASJONEN I HUSBANKEN

Det er gjennomført ei omfattande regionalisering dei siste åra, slik at regionkontora har blitt sjølvstendige einingar som driv den praktiske bustadpolitikken i samarbeid med kommunane i regionen. På den måten kan ein finne lokale løysingar som gjev dei høgaste velferdsgevinstane.

Personal

Husbanken har 364 tilsette. Av desse er 217 kvinner (59,8 prosent) og 146 menn (40,2 prosent). Pr 31.12.08 er 13 tilsette i permisjon for å jobbe i andre eksterne stillingar (7 kvinner og 6 menn). 14 tilsette har fødsels- eller omsorgspermisjon, dette gjeld 13 kvinner og 1 mann. I løpet av 2008 har 30 tilsette slutta og det er 23 tilsette som har begynt. Gjennomsnittsalderen er 49 år fordelt på 50 år for menn og 48 år for kvinner.

Styra

I dei 7 styra er det 3 kvinnelege og 4

männlege styreleiarar. Det er til saman 9 kvinnelege og 7 männlege styremedlemmer. Totalt er det 52 prosent kvinner i styra.

Stillingsgrupper

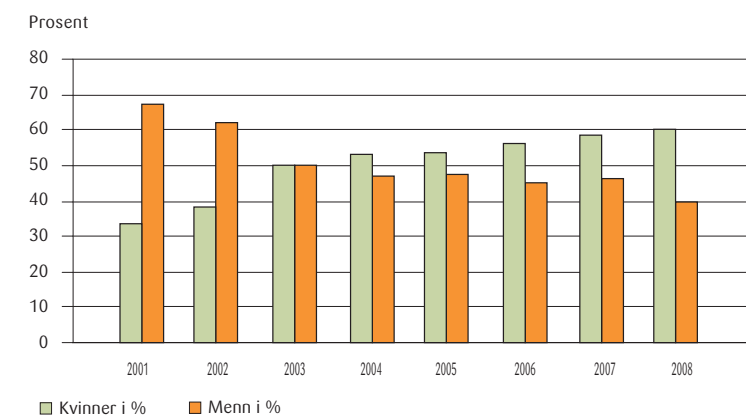
Det er overvekt av kvinner i saksbehandlarstillingar, leiarstillingar og i dei få kontorstillingane som er att. For høgare sakshandsamingsstillingar utan leiaransvar, er det overvekt av menn.

Husbanken har sidan 1999 hatt fokus på å rekruttere kvinner til leiande stillingar. For tida er det 60 prosent kvinner i leiande stillingar.

Løn

Det er små lønsskilnader mellom kvinner og menn når vi samanliknar stilling for stilling. For nokre stillingar er det registrert forskjellig løn mellom kvinner og menn. Ved dei lokale forhandlingane fekk kvinner 71,4 prosent av midla. Lønsoppgjeret i 2008 har difor hatt ein utjamnande effekt.

Delen kvinner og menn i leiarstillingar i 2001-2008





Drammens ordfører Tore Opdal Hansen overrekker Miljøsjef Ole Bjørn Edner det synlige bevis på at Husbanken er Miljøfyrtårn.
Foto: Drammen kommune

Tiltak for å fremje likestilling

Husbanken held fram arbeidet med å utjamne eventuelle lønnskilnader mellom kvinner og menn. Kvinner blir oppfordra til å ta kompetansejevande kurs.

Innvandrarbakgrunn

Frå 2008 blei Husbanken med i prosjektet til Fornyings- og administrasjonsdepartementet med moderat kvotering av innvandrarakgrunn med ikkje-vestleg bakgrunn. Det er i samband med prosjektet utarbeidd handlingsplaner, og totalt er fire personar frå målgruppa tilsett i 2008. I same periode har fire tilsette frå målgruppa slutta. Totalt har Husbanken 27 tilsette med innvandrarbakgrunn. Av desse har 9 vestlig og 18 ikkje-vestleg bakgrunn. Samla utgjør dette 7,4 prosent av dei tilsette.

Kompetansehevande tiltak

Det er sterk fokus på å oppmode dei tilsette til å ta studier som gjev studiepoeng. 35 tilsette har delteke i studiar med frå 10 -30 studiepoeng.

Studieområda dekkjer fagfelt som bustadkvalitet, bustadsosiale område, økonomi, leiing, prosjektstyring, IKT og personal.

Husbanken har samarbeidd med ei rekkje høgskular som Høgskolen i Sør-Trøndelag (HiST), Høgskolen i Finnmark (HiF), Høgskolen i Bodø (HiBo), Høgskolen i Oslo (HiO) for utvikling av bustadsosiale studiar.

Helse, miljø og sikkerhet

Gjennomsnittleg totalt sjukefråvær i 2008 var 6,11 prosent fordelt på 7,75 for kvinner og 3,84 for menn. Sjukefråværet var høgt i første og andre kvartal, men gjekk ned til 4,8 i tredje og fjerde kvartal. Det var særleg langtidssjukefråværet som var høgt i første halvår.

Alle kontora har etablert samarbeidsorgan mellom leiinga og dei tilsette der helse-, miljø- og sikkerhetssaker og saker etter Hovudavtalen diskutert. Fleire av kontora har

tilbod om massasje for tilsette ein eller fleire gonger i veka. Nokre kontor har eigne trimrom eller disponerer trimrom, og det er gjeve tilbod om trening i arbeidstida eller delvis dekkjing av treningsavgift for tilsette som trener på fritida.

Hausten 2007 innførte Husbanken 2007 målingar av medarbeidar-engasjement med såkalla Human Kapittel Indeks (HKI). Det er gjennomført to målingar i 2008. I 2009 er det i tillegg planlagt ei større arbeidsmiljøkartlegging i regi av Statens Arbeidsmiljøinstitutt, STAMI.

Grøn Husbank

Husbanken ønskjer å framstå som ein grøn etat både eksternt og internt. Ved fleire kontor er det gjennomført tiltak for å møte miljøutfordringa. Hammerfestkontoret blei Miljøfyrtårn-sertifisert i 2007. Etter ein samla miljøgjennomgang av Husbanken i Drammen, blei dei sentrale kontora sertifisert i 2008. Husbanken har laga ein eigen Miljøpolicy med vekt på å redusere reiseomfanget, forbetre kildesorteringa og forbedre ENØK-tiltaka. Det er gjennomført arbeidsreiseundersøkingar ved kontora i Drammen. Dei syner at kollektivreiser utgjør 71 prosent som er særleg høyt samanlikna med lignande etatar. Vidare er det installert videokonferanseutstyr ved alle kontor, noko som har ført til betydeleg redusert reiseverksemd i samband med møte.

Miljøengasjementet er aukande både ved den eksterne verksemda og internt. Husbanken har også ein avtale med Fair om å sende brukt IT-utstyr til gjenbruk i utviklingsland.

LÅNEFORVALTNING

Renteutviklinga

Den internasjonale finanskrisa har i løpet av 2008 ført til eit generelt høgare rentenivå. Rentene i Husbanken er ikkje påverka i same grad, for dei blir sette på grunnlag av utviklinga i rentenivået på statskassevekslar og statsobligasjonar. Men den flytande renta i Husbanken har auka frå 5,1 % i januar til 6,0 % i desember. Dei faste rentene har vore relativt stabile med unntak av fastrentene for 3 og 5 år, som fekk ein oppgang på slutten av det andre kvartalet. På slutten av året ligg fastrentene på same nivå og litt under nivået på byrjinga av året, frå 5,3 % til 5,0 %.

Utviklinga i låneporteføljen

I 2008 blei det utbetalt 12,9 mrd kroner i lån. Det er noko meir enn i 2007. Samstundes blei det gjort ekstraordinære innfriingar på til saman nær 2,9 mrd kroner. Til samanlikning blei det i 2007 gjort ekstraordinære innfriingar på til saman 4,2 mrd kroner. Nedgangen i ekstraordinære innfriingar kjem truleg i hovudsak som ei følgje av finanskrisa av di det har vore tilnærma full stopp i tilbod om refinansiering i andre bankar og tregare omsetnad av bustader. Noko kan også tilskrivast at kundane frå 2006 kan bryte fastrenteavtalen og gå over til flytande rente utan å måtte innfri lånet. Det blei utført ekstraordinære innbetalingar på nær 1,2 mrd kroner, noko som berre er ein nedgang på 0,1 mrd kroner frå 2007.

Pr 31.12.2008 er låneporteføljen 100,7 mrd kroner fordelt på 68 000 lån. Talet på lån er redusert med 4 500 frå

2007, men porteføljen i kroner har auka med 3,7 mrd kroner. Dette er den same tendensen som året før.

Forvaltning av startlån

Kommunane tek vanlegvis opp startlån ein gong i året og velgjer sjølv om dei ønskjer ein eller fleire utbetalingar. Kommunen kan velgje flytande eller fast rente eller ein kombinasjon av desse. Dei kan velgje om dei ønskjer å binde renta i 3, 5 eller 10 år.

Det er sett i gang ei 3 årig forsøksordning blant 15 kommunar med 50/50 deling av tap på startlån.

Klagenemnda

Klagenemnda behandla 16 klagesaker i 2008 mot 13 i 2007. Ei sak fekk medhald. Talet på klagesaker er svært lågt. Nemnda vurderer det slik i si årsmelding: "Klagenemnda er ikkje sikker på hva det lave antall klagesaker indikerer, men antar det kan skyldes klare låne- og tilskudsordninger og god internkontroll i Husbanken".

Mislighald og tap

Nedgangen i talet på mislighaldne lån heldt fram også i 2008, da talet var 904, mot 1 049 i 2007. Det er 1,3 prosent av den totale porteføljen. Uteståande beløp som er mislighalde, er uendra på 46 mill. kroner.

Husbanken sende i 2008 ut 410 krav om tvangssal til personlege låntakarar, og det blei gjennomført 56 tvangssal. I dei få tilfella der låntakar ikkje vil samarbeide med medhjelpar i tvangsalet, blir det kravt fråvik (utkasting). Det blei kravt 40 fråvik i 2008, men berre 3 blei gjennomført.

Det blei berre sendt ut fem krav om tvangssal til juridiske kundar, men det blei ikkje gjennomført noko tvangssal.

Husbanken definerer tap først når eigedommen er selt til ein lågare pris enn samla restgjeld. I 2008 var samla bruttotap 12,7 mill. kroner mot 12,9 mill. kroner i 2007. Av dette er personlege låntakarar ansvarlege for 5,2 mill. kroner. Tilbakeføringar av tidlegare tap var 2,8 mill. kroner, noko som gjev eit nettotap på 9,9 mill. kroner.

Tapar er belasta risikofondet, som pr 31.12.08 er på 58 mill. kroner. Det er ikkje bevilga middel til fondet i 2008.

- Låginnskotsburettslag

Husbanken har i perioden 15.08.05 til 31.12.07 betalt ut lån til 2 063 boliger i burettslag innafor denne kategorien. Av desse er 174 bustader i 4 frittstående burettslag utan husleigeforsikring. Husbanken har hatt ein tett og løysingsorientert dialog med dei burettslaga som har hatt problem.

- Stiftelsar

Stiftelsar med utleigelån er spesielt utsette for tap. Grunnen til dette er at tidspunktet for når låna tek til å gjelde med renter og avdrag, ofte fell saman med behovet for nødvendig vedlikehald. Men i 2008 har finanskrisa ført til auka etterspurnad etter leigebustader. Stiftelsar som likevel har problem, blir tett følgt opp over tid. For stiftelsar i sentrale stork har Husbanken generelt god tryggleik for låna.

- Barnehagelån

Den store satsinga dei siste åra på bygging av barnehagar har ført til at

det no er tilnærma full barnehagedekning i dei fleste av kommunane. Husbanken har gjeve 1 115 lån til barnehagar. Av desse er ca 540 lån gjevne til andre låntakarar enn kommunar og er utan kommunal garanti. Det er i denne gruppa det kan oppstå risiko for tap.

Kundeservice og elektroniske tenester

Sentralisering av låneforvaltninga i 2005/06, utvikling av elektroniske tenester og nedgang i talet på lån og mislighald, har ført til ein reduksjon i

talet på årsverk som brukast til ordinær låneforvaltning og til å følgje opp utsette engasjement og mislighald. Personkundane har tilgjenge til "Mitt kundeforhold", som er ein informasjonsbank der kunden kan få informasjon om låneforholdet og sjølv kan gjere ein del endringar på lånet. "Mitt kundeforhold" har ca 22 500 brukarar. I 2008 blei det registrert 26 500 innloggingar.

Husbanken tilbyr både AvtaleGiro og eFaktura. Totalt nyttar 22 800 kundar seg av ein eller begge tenestene.

"Luser'n"

Frelesearmeen leiger no i Herslebsgate 19 i Oslo, som i ein periode frå 1914 var Christiania Avlusningsanstalt, difor namnet "Luser'n".

Prosjekt BoSatt har lokala sine her. Prosjektet blei etablert som ein del av arbeidet til Frelsesarmeen med å kjempe mot bustadløyse og starta i 2005. Prosjektet er ei teneste for

buoppfølging der målgruppa er bustadlause eller tidlegare bustadlause personar over 18 år, som har eller har hatt rusproblem, og som treng til oppfølging. På Luser'n kan dei stikke innom for ein kopp kaffe og ein prat, og det blir arrangert ulike typar av tema- og hyggekveldar. Kravet er berre at brukaren er rusfri, noko som sjølvsgatt også gjeld tilsette og friviljuge.



Medarbeidarar på "Luser'n"

Herslebsgate 19 går under navnet "Luser'n".
Foto: Husbanken, Mette Presterud



IKT-MODERNISERING

Den teknologiske og organisatoriske effektiviseringa frigjer ressursar til arbeidet med dei prioriterte bustadpolitiske satsingsområda. IT-strategien i Husbanken legg dei overordna føringane for vidare utvikling. Planen blir samordna med den overordna strategien i Husbanken og prøver å finne felles løysingar med andre sider av offentlig forvaltning.

Det fleirårige moderniseringsprogrammet for bustønadsystemet, som var hovudsatsinga i 2008, blir ferdig i mars 2009. Utviklingsarbeidet skal først vidare med ein gong for å tilpasse systemet til det nye regelverket for bustønad, som ein ventar skal tre i kraft frå 1. juli 2009.

Andre viktige oppgåver i 2008, har mellom anna vore utvikling av ei webløysing for nytt investeringstilskot til sjukeheimar, omsorgsbustader og utvikling av ei løysing for å kunne ta i bruk eFaktura for juridiske kundar.

Av miljøhensyn har Husbanken skaffa seg videokonferanseutstyr til alle kontora for å redusere reiseverksemd og utslepp. Banken har introdusert elektronisk fakturahandsaming med felles fakturamottak hos eksterne leverandørar, og filoverføring av data til økonomisystemet i Husbanken. Ein ny fleirårig avtale om print for masse-utskrifter er innført, og det er teke i bruk webverktøy for å kunne rapportere og følgje opp oppgåver i styringsdokumenta.

Ein ny IT-strategi for perioden 2008-2010 er vedteke, og ein ny handlings-

plan er forventa å bli endeleg vedteke tidleg i 2009. Planen omfattar alle nyutviklingsprosjekt innan IKT med seks satsingsområde:

- Bustøtte
- eDialog
- kunnskapsportal
- fornying av fagsystemet for sakshandsaming og forvaltning av lån/tilskot
- tenesteorientert arkitektur
- infrastruktur

I 2009 er bustønad framleis det området som har den høgaste prioriteten, men arbeid med verke-middelpakke, kunnskapsportal og analyse samt kortsiktige tiltak i samband med eDialog har også høg prioritet. Mellom anna skal det utviklast ei IT-løysing med verke-middelpakke for å støtte kommunane i det bustadsosiale arbeidet deira, der dei økonomiske verkemidla startlån, bustadtilskot og bustønad skal sjåast i samanheng.

Arkitekturen til Husbanken skal ta omsyn til tenesteverksemda for å møte krava til offentlig sektor og bli så praktisk som mogleg, til dømes ved etter kvart å bruke felles IKT-komponentar for offentlig sektor, jf. eNorge 2009. Ein tenesteorientert arkitektur skal satsast på gjennom prinsipp og føringar for nyutvikling i fagrelaterte utviklingsprosjekt. Husbanken satsar på åpne standardar og har lagt dette inn i IT-strategien. I 2008 har vi arbeidd med å avklare teknisk korleis relevante tenester kan gjerast tilgjengelege i innbyggjarportalen Minside.

BUSTØNADEN ER DET VIKTIGASTE BUSTADSOSIALE VERKEMIDDELET

Bustønad hjelper husstandar med låge inntekter og høge bukostnader både å skaffe seg og bli buande i ein god bustad.

Viktige endringar i bustønad i 2007 - 2009

2007:

- Løyving på 2,3 mrd. kroner til ordninga
- Avvikling av meldeplikta (at ein skulle seie frå om inntektsauke frå likningsinntekta)
- Innføring av månadlege vedtak i bustønad. Viktig endring som gjorde det mogleg å søkje bustønad kvar måned for nye søkjarar, og utbetalinga kjem mykje fortare månaden etter.

2008:

- Løyving på 2,4 mrd. kroner til ordninga
- Mottakarar av den nye kvalifiseringsordninga får rett til bustønad.
- Ikkje lenger krav om finansiering av privat leigde bustader for ein del som har rett på stønad (dermed gjeld krav til finansiering for gruppa pensjonistar med inntekt over minstepensjonen påplussa 30 prosent).
- Omsorgsbustader med det nye investerings-tilskotet frå Husbanken kjem inn i bustønadordninga.

2009:

- Modernisert bustønadsystem (IT-system) avsluttast våren 2009.
- Planlagt omlegging/forbetring av bustønad frå 1. juli 2009. Hovudpunkt:
 - Løyving på 2,74 mrd. til bustønadordninga for 2009, for 2010 er det berekna at det vil skje ei ytterlegare auke med 1 mrd. kroner
 - Alle skal kunne få bustønad, med unntak av studentar utan barn og tenestepliktige i militæret.
 - Finansieringskravet skal fjernast for alle bustader.

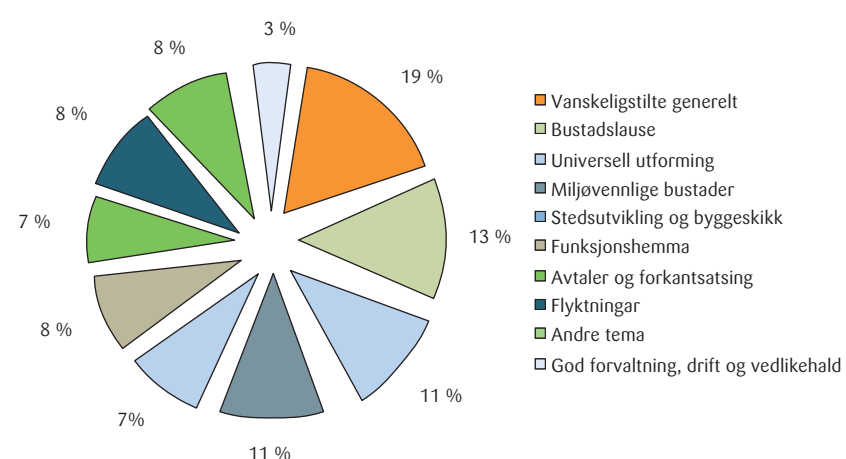
KUNNSKAPSFORIDLING

Husbanken skal være ein aktiv pådrivar på det bustadpolitiske området. Informasjon og kunnskapsformidling retta mot einskildpersonar, kommunar, fylke, andre offentlege styresmakter, interesseorganisasjonar, forskningsinstitusjonar, byggelag og aktørane i bustad- og byggenæringa er difor ein sentral del av verksemda i Husbanken.

I 2008 har regionkontora i Husbanken gjennomført 825 møte, seminar, nettverksamlingar, fagdagar eller andre aktivitetar retta mot eksterne deltakarar. Rundt 22 000 personer har delteke i disse arrangementa i regi av Husbanken.

Tabellen under syner fordelinga av arrangement og deltakarar på ulike typar arrangement. Som det går fram av tabellen, var 38 prosent av

Husbankarrangement etter tema i 2008
Fordelinga av arrangement på dei boligpolitiske satsingsområda.



kunnskapsarrangementa i 2008 ulike informasjonsmøte mellom Husbanken

og aktørar på det bustadpolitiske området. Men målt i mengda av deltakarar er det seminar og konferansar som når fram til flest menneske. 33 prosent av deltakarane på husbankarrangement i 2008 var med på seminar eller konferanse med fokus på bustadpolitiske spørsmål.

Figuren over viser fordelinga av arrangement på bustadpolitiske satsingsområde. Arrangement med fokus på informasjon og kunnskapsformidling om vanskelegstilte på bustadmarknaden generelt utgjorde 19 prosent av arrangementa i 2008, medan arrangement med fokus på bustadløyse utgjorde 13 prosent. Deretter følgde arrangement med fokus på universell utforming, miljøvennlige bustader og funksjonshemma med 11 prosent kvar.

Deltakarar på husbankarrangement delt på type arrangement i 2008

Type arrangement	Talet på arrangement	Del arrangement	Talet på deltakarar	Del deltakarar
I alt	825	100 %	22 038	100 %
Seminar og konferansar	91	11 %	7 320	33 %
Andre arrangement	105	13 %	1 537	7 %
Informasjonsmøte	315	38 %	4 330	20 %
Opplæring og kurs	107	13 %	2 977	14 %
Nettverksmønster	79	10 %	931	4 %
Fagdagar	38	5 %	1 616	7 %
Befaringer	18	2 %	88	0 %
Ikkje spesifisert	72	9 %	3 239	15 %

HUSBANKEN FÅR RESULTAT GJENNOM SAMARBEID

For å oppnå resultat er Husbanken avhengig av godt samarbeid med kommunar, andre offentlege instansar, interesseorganisasjonar, forskarmiljø og aktørar innafør byggebransjen. For å lukkast med å nå dei bustadpolitiske måla har Husbanken lagt vekt på å inngå samarbeidsavtalar og intensjonsavtalar for å formalisere og forbetre samarbeidet. Avtalane beskriv dei områda der Husbanken og samarbeidspartnaren har felles utfordringar og der dei gjensidig kan medverke til å nå måla.

Nasjonale samarbeidsavtalar

Husbanken har gjort samarbeidsavtalar der sikring av bustader for vanskelegstilte med særleg fokus på å førebyggje bustadløyse og å auke talet på universelt utforma og miljøvennlige bustader og buområder, står sentralt. Fleire av avtalane er fulgt opp med regionale avtalar. Av viktige samarbeidsaktør kan nemnast:

- KS Kommunenes Sentralforbund
- NAV Ny Arbeids- og Velferdsforvaltning
- IMDI Integrerings- og mangfoldsdirektoratet
- FFO Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon
- SAFO Samarbeidsforumet for funksjonshemmedes organisasjoner
- Blå Kors
- Enova
- NBBL Norske Boligbyggelag
- Standard Norge
- Kommunalbanken.

Nasjonale intensjonsavtalar

Husbanken skal jobbe med sentrale aktørar i byggebransjen for å bidra til å fremje redusert energibruk i tillegg til ei rekkje andre miljøkvalitetar i bustader. Husbanken skal og fremje god byggeskikk og god kvalitet på uterom og møteplassar på tettsteder samt auke medvitnen og kompetansen om universell utforming av bustader, bumiljø og bygningar.

Erfaring viser at viktige premisser for utforminga av bustaden blir lagt tidleg i planleggingsfasen. Husbanken ønsker difor å kome i tidleg og kontinuerlig dialog med utbyggjarar når det gjeld

planlegging av nye prosjekt/konsept. Eit viktig verkemiddel i denne sammenheng er å inngå intensjonsavtalar. For Husbanken er det derfor viktig å få avtalar med aktørane i bustadbransjen.

Det er gjort intensjonsavtalar med fleire viktige aktørar innanfor byggebransjen både sentralt og regionalt. Hovudformålet med intensjonsavtalar er m.a. å skape tryggleik for bransjen, etablere effektive samarbeidsformer, gje klare føringer for ønska kvalitets tiltak som lavenergi og universell utforming og forenkle sakshandsaminga.

Geir Barvik og Olav Ullern med samarbeidsavtale mellom Husbanken og Kommunenes Sentralforbund.
Foto: Husbanken, Toril Sætervang





Rørstoppen skule i Re kommune. Fekk Byggesjikkprisen i 2005.
Foto: Eline Mugaas

ANDRE POLITIKKOMRÅDE

Framleis høg etterspurnad etter barnehagelån.

Barnehagelån skal vere eit av verkemidla for å nå målet om full barnehagedekking. Husbanken skal vere med på dette gjennom finansiering og rådgjeving. Husbanken finansierte 7 954 plassar i 2008. Dette er mange fleire enn dei to siste åra, nesten på nivå med toppåret 2005 med 8 156 plassar. Full barnehagedekking har hatt høgt politisk fokus, noko som syner seg i det høge forbruket av barnehagelån.

Tilskot til studentbustader

Husbanken fekk fra 2004 ansvaret for å forvalte tilskot til studentbustader. Kunnskapsdepartementet gjev tilsegn om støtte til bygging av nye studentbustader, eller til kjøp og rehabilitering av eksisterande bustadmasse som i dag ikkje utgjer eit tilbod om studentbustader. Husbanken skal gje råd, sikre kvalitet, godkjenne byggeprosjekta og betale ut tilskot for prosjekt til studentskipnadene.

I 2008 vart det gjeve 186,1 mill. kroner i tilskot mot 66,8 mill. i 2007.

Det gav 780 studentbustader i 7 prosjekt i 2008 mot 333 bustader i 6 prosjekt året før. Det er spesielt lagt vekt på at studentsamskipnadene skal ha eit tilfredsstillande tilbod av studentbustader for studentar med funksjonshemming.

Tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar

Handlingsplanen for eldreomsorgen blei avslutta i 2003. Målet var 38 400 omsorgsbustader og sjukeheimplassar. Det siste utbetalingsåret var 2008. Det sto att nokre få einingar

som til sammen vart finansiert med drøyt 50 mill kroner.

I 2008 blir det innført eit nytt investeringstilskot for omsorgsbustader og sjukeheimar som skal forvaltast av Husbanken.

Rentekompensasjon for skulebygg

I 2002 blei det innført ei ny tilskotsordning for kommunar og fylkeskommunar der dei kan få kompensert renteutgifter knytta til nybygg og utbetring av skulebygg. Ordninga inneber at kommunane (grunnskulen) og fylka (vidaregåande skule) kan ta opp rentefrie lån. Renteutgiftene for heile 20 årsperioden blir dekt med utgangspunkt i eit tilsvarande lån med flytande rente i Husbanken. Ordninga skal stimulere kommunar og fylkeskommunar til å bygge nye skuleanlegg og rehabilitering og ruste opp eksisterande anlegg. Målet er å sikre at alle elevar i grunnskulen og vidaregåande opplæring får gode læringsforhold.

I 2007 var kompensasjonsbeløpet på 524 mill kroner av ei investeringsramme same år på 2 mrd kroner. Det blei gjeve kompensasjon til 61 prosjekt i 2007 til glede for i underkant av 13 000 elevar. Dette er ein del færre elevar enn tidlegare. I heile denne perioden fra 2002 har 1 458 prosjekt fordelt på 1 144 skular fått innvilga søknad om støtte til renteutgifter.

Det blir ikkje sett nokon investeringsramme for 2008. Det blei utbetalt 762 mill kroner i rentekompensasjon.

Rentekompensasjon for kyrkjebygg

Fra 2005 blei det innført ei ny tilskotsordning der kommunar kan få tilskot

fra Husbanken til dekking av renteutgifter ved utbetring av kyrkjebygg. Freda og verneverdige kyrkjebygg har høg prioritet. Ordninga blei utvida til også å inkludere bygging av nye kyrkjer og tilbygg til eksisterande kyrkjer i 2006.

Investeringsramma var på 300 mill kroner i 2007, medan det ikkje blei gjeve nokon investeringsramme i 2008. Det blei utbetalt 23, 4 mill kroner i kompensasjon.

Tilskot til regionalutvikling

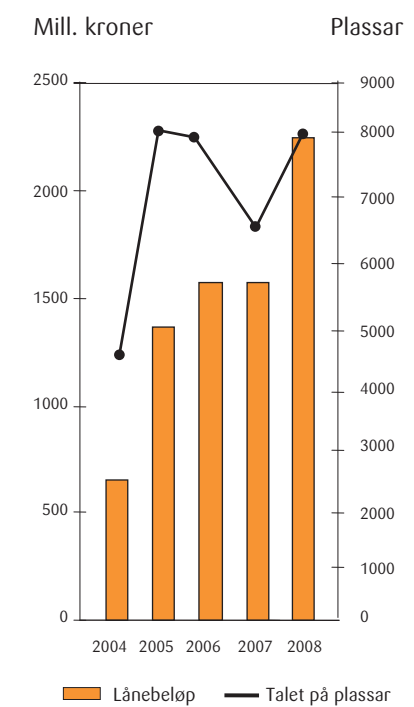
I 2006 innførte regjeringa eit nytt tilskot som skal stimulere til vidare arbeid og innsats for stadsutvikling. Tilskotsramma blei i stor grad bruka til gjen-

reisingskommunane i Midt-Noreg.

Fra 2007 er heile tilskotet bruka i samband med utviklingsprogrammet BLEST (Bolyst og Engasjement i Småbyer og Tettsteder). Hovudmålet for BLEST er å hjelpe kommunen med å gjere stader meir attraktive som bustad for folk i ulike aldersgrupper og som lokaliseringsstad for bedrifter. Det er fylkeskommunane som innstiller aktuelle stadsutviklingsprosjekt i samarbeid med Husbanken.

I 2008 blei 9 mill kroner fordelt i hovudprosjekt til kommunane Holmestrand, Lindås, Kvinnherad, Lenvik, Kåfjord og Hasvik i tillegg til gjenreisingskommunane i Midt-Noreg.

Barnehagelån 2004 - 2008





Kva er World Urban Forum?

UN-Habitat er FNs organ som arbeider med busetnadsspørsmål og med fjerning av slum i byar. Noreg har i mange år støtta opp om dette programmet. World Urban Forum (WUF) er eit rådgjevande organ for FN-Habitat og er eit fagleg forum som legg til rette for dialog mellom deltakarar i arbeidet til Habitat. Det omfattar representantar frå sentrale (nasjonale) og lokale styresmakter, forskarar, vitenskaplege miljø, NGO-ar, interesseorganisasjonar og privat sektor. Forumet arrangerast anna kvart år og konferansen i år var den fjerde i rekkja.

Husbanken i Kina

Tekst: Anne Ruden,
Husbankens Hovedkontor

Nanjing - hovudstaden i Sør-Kina

Kina var vertskap for World Urban Forum som blei halde i Nanjing 3.-6. november 2008. Det overordna temaet for konferansen var "harmoniske byar". Under forumet blei det lagt opp til ei rekkje små og store konferansar, seminar, diskusjonsfora, workshops etc., i tillegg til ei stor internasjonal utstilling der alle partnarar var inviterte til å leggje fram materiale om gode løysingar, relevante erfaringar og anna oppdatert informasjon om eigen politikk og verksemd.

Mange norske med

Husbanken fekk oppgåva med å koordinere arbeidet knytta til utstillinga. Arbeidet blei leia av ei styringsgruppe med representantar frå KRD, MD, UD og Husbanken. I tillegg til bidraga frå departementa og Husbanken, var det også tett dialog og innspel frå Kommunenes Sentralforbund, Oslo kommune, OBOS, Byggteknisk Etat, Statens Forurensningstilsyn, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, NTNU, Norske Boligbyggelags Landsforening, NORAD og andre.

Inkludering, medverknad og miljø

Frå norsk side blei "harmoniske byer" fortolka til "bærekraftige byer" som

også blei lagt til grunn som fagleg ramme for den norske, offisielle utstillinga. Utstillinga spente vidt reint tematisk. Det blei lagt stor vekt på føringar for norsk bistandspolitikk og for norsk deltaking i FN-Habitat spesielt. Som tematisk fellesnevner for den norske utstillinga blei valt inkludering, medverknad og miljø. Frå norsk bustadarbeid valde Husbanken å framheve arbeidet med bustadløyse, universell utforming samt miljø og energi. Valget av tema synte seg å vere vellykka. I følgje FN-Habitat var den norske utstillinga den mest informative av dei internasjonale utstillingane.

Husbanken populær på kinesisk

Som den einaste av dei internasjonale utstillingane var alle tekstene oversette til kinesisk. På den måten fekk utstillingen stor merksemd, særleg blant heimepublikummet. I tillegg fungerte også tekstane som faglege trekkplaster, og vi fekk mange gode diskusjonar på standområdet førde til.

Teknisk vellukka

Det var første gongen Husbanken var ansvarleg for ei offisiell norsk utstilling i utlandet. Ei rekkje val blei gjort, og dei synte seg svært velegna. Eit av desse var at miljøomsyn blei prioritert i utforminga av standen. Veggane var av papp med fototrykk. Dette reduserte behovet for frakt og



representerte noko nytt som blei eit eige trekkplaster i Kina. Design og fargeval blei gjort ut frå omsynet til å sette mennesket i sentrum. Vi ønska å presentere norsk politikk med gode døme og attraktive løysingar frå Noreg. I tillegg vart det prøvd å ta vare på kulturelle omsyn så godt råd var. Det materialet som blei delt ut, var stort sett trykt i Kina, også dette for å minimere fraktkostnadene. Det var viktig å formidle elektronisk materiale og å vise til relevante miljø og nettstader.

Gjenbruk

Veggane i utstillinga, som av miljøomsyn var laga for resirkulering, blei etterpå gjevne bort til Nanjing Universitetet, School of Architecture til bruk i undervisninga. Bilete, fagleg stoff og anna utvikla elektronisk materiale egner seg også godt til gjenbruk i Noreg og har også vore nytta på fleire måtar sidan.

Alt materiale som blei utvikla for utstillinga, har blitt gjort tilgjengeleg på nettsidene til Husbanken. www.husbanken.no



Noregs første SOS-barneby i Bergen

Tekst og foto: Odd Bjørn Solberg
Husbanken Region vest

- Dette er eit av dei beste prosjekta vi har støtta når det gjeld å kombinere bustadsosiale og bustadtekniske kvalitetar, seier overingeniør Siri Erdal ved Husbanken Region vest. Vi snakkar om den første SOS-barnebyen i Noreg, som har fått 11 millionar kroner i bustadtilskot frå Husbanken.

Siri Erdal grunnjev dette med at bustadtilskotet har gått til å byggje fosterheimar til barn og unge med vanskeleg oppvekstvilkår. Samstundes har prosjektet ei god arkitektonisk utforming av både hus, fellesrom og uteareal. Dessutan har det ei framtidretta miljø-løysing med grunnvarme som oppvarmingskjelde i tillegg til livsløpstandard på inngangsplan og universelt utforma uteareal.

Åtte hus tett i tett

Den første norske SOS-barnebyen ligg i Olsvik i Bergen og består av åtte einestader, eit gjestehus med tre besøks-/hybelleiligheter, eit administrasjonsbygg med kontor for dei tilsette, aktivitetsrom for barn og eit leiarhus. Bustadene er godt tilpassa eit krevjande terreng og utgjør til saman eit "tett" nabolag.

Barnebyen ligg i gangavstand til barne- og ungdomsskole, symjehall, ishall, kjøpesenter og ulike lag og aktiviteter. Bygningane er

varma opp med jordvarme og har utvendig kledning som er sett inn med ein ny type miljøvennleg impregnering. Det er Stor-Bergen boligbyggelag som har vore byggherreombod for barnebyen, og dei løyste oppgåva på ein eksemplarisk måte med svært få feil, registrerer barnebyleiar Vagleik Tellnes.

Dei samla byggjekostnadene er på om lag 70 millionar kroner, der altså 11 millionar utgjør bustadtilskot frå Husbanken.

Reklameskilt for barnebyen



Heile søskenflokkar

Målgruppa for SOS-barnebyar er søsken mellom 4-10 år med behov for langsiktig omsorg. I motsetnad til tradisjonelle fosterheimar kan barnebyen ta imot store søskenflokkar. Til skilnad frå spreidde fosterheimar kan fosterforeldre i same situasjon finne støtte og sosialt samkvem med andre fosterforeldre i same nabolag. Dessutan har barnebyen eit eige rådgjevarteam som kan hjelpe både barn og fosterforeldre i vanskelege situasjonar.

- Det er meningsfullt å hjelpe barn som har det vanskeleg, seier barnebyleiar Vagleik Tellnes, som sjølv kjem frå ei 27-årig yrkeskarriere i Sjøforsvaret. Det er sjølv sagt ikkje berre solskinsdagar i ein SOS-barneby. Derfor er det viktig å organisere barnebyen, slik at både barn og fosterforeldre kan få den støtte dei treng både på gode og vonde dagar, poengterer han.

I tråd med Husbanken sine bustadsosiale mål

Bustadtilskotet til SOS-barnebyar er eit eksempel på Husbanken si nye rolle som velferdsetat, der strategien er å samarbeide med andre instansar for å oppnå gode bustadsosiale resultat, noko som støttar opp om SOS-barnebyar sine to internasjonale hovudstrategiar:

- 1 Gi flest mogeleg foreldre-lause barn ein trygg heim.
- 2 Førebyggje foreldreløyse

ved å støtte opp om veike familie-strukturar, som står i fare for å gå i oppløysing.

I tillegg til barnebyen si klare bustad-sosiale forankring har den også bustadkvalitetar som står sentralt i Husbanken sitt strategiske arbeid: Etablere bustader med livsløpsstandard, universell utforming og gode energi- og miljøkvalitetar.

Kva er ein SOS-barneby?

Ein SOS-barneby er eit familietiltak for barn som har behov for ei ny familie-

tilknytning for kortare eller lengre tid. Barnebyen består av sjølvstendige familiar med nokre felles møtepunkt og støttefunksjonar. SOS-barnebyen må sjåast på som ein fosterheim og ikkje ein institusjon. Det overordna målet er å gi barnet familietilknytning, og barnet høyrer derfor til i ein familie. Fosterforeldra er særleg eigna og skolerne i metodisk arbeid med barn. Dei kan gjerne ha eigne biologiske barn når dei startar som fosterforeldre.

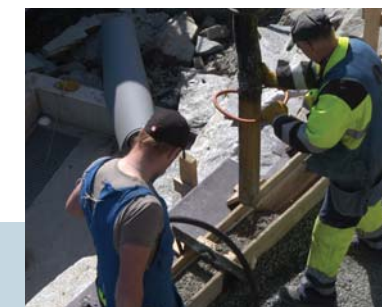
Omfattande støtteapparat

Tradisjonelle fosterheimar ligg gjerne

spreidd i ulike lokalsamfunn og er tufta på individuelle fosterforeldrepar. Dersom ein slik fosterheim skulle gå i oppløysing, må barna flytte ut. Ein fosterheim i SOS-barnebyen kan også gå i oppløysing, men her er det eventuelt fosterforeldra som må flytte ut og blir erstatta av nye fosterforeldre. Dette sikrar barna større stabilitet, fordi dei beheld både søskena sine, bustaden og nærmiljøet. Men før det kjem så langt, kan SOS-barnebyen setje inn eit støtteapparat av andre fosterforeldre og kvalifiserte rådgjevarar.



Store søskenflokkar kan bu saman i kvar sin einestad saman med fosterforeldra sine i dei 8 einestadane i SOS-barnebyen.



Arbeidet nærmar seg slutten med støyping av fundament for gjerde.

FAKTA OM SOS-BARNEBYAR

Stiftinga SOS-barnebyar i Noreg er ein del av den internasjonale paraplyorganisasjonen SOS-Kinderhof med hovudsete i Innsbruck i Østerrike. Organisasjonen er politisk og religiøs nøytral og gir langsiktig hjelp til barn, uavhengig av nasjonalitet, kultur og religion.

Organisasjonen vart skipa i 1949 av Hermann Gmeiner for å hjelpe dei mange barna som hadde mista foreldra sine etter andre verdskrig. Ideen var å skaffe dei ein ny heim i trygge omgivelser utifrå ein familiebasert omsorgsmodell, der familien er barnet sitt viktigaste sosiale nettverk. Her gjeld fire grunnleggjande prinsipp: Mor, søsken, heim, samfunn. Ein barneby består vanlegvis av 8-15 familiehus, som er ein integrert del av lokalsamfunnet. Ei internasjonal gransking blant barnebybarn som no er vaksne, viser at heile 91 % svarte at søsken er svært viktige personar i livet deira i dag. 89% svarte at SOS-mor er svært viktig, og i vaksne alder har over 80 % framleis kontakt med SOS-mora si. Om lag 67% av vaksne SOS-barn er i arbeid i dag.

BOSO - Bustadsosialt utviklingsprogram

Målretta støtte til kommunar som treng det mest

Tekst: Tanja Auren,
Husbanken Region øst

Store kommunar med omfattande utfordringar innafør bustadsosialt arbeid blir prioritert for å kunne motarbeide bustadløyse på ein effektiv og målretta måte. I boligsosialt utviklingsprogram inviterer Husbanken kommunen med på felles løft.

Husbanken Region øst satsar målretta på kommunar med store bustadsosiale utfordringar. Tanken er å finne betre og forsterka måtar å støtte aktiviteten i kommunane på dette området. Et bustadsosialt utviklingsprogram er utvikla for "BOSO"kommunar som er valt ut. Programmet bygger mellom anna på erfaringer fra Groruddalsatsinga.

Innafor ramma av det overordna velferdspolitiske perspektivet til regjeringa skal innsatsen til Husbanken i mykje sterkare grad enn tidlegare medverke til å gjennomføre regjeringa sine strategiar for å bekjempe fattigdom og bustadløyse.

Forpliktande

Hovudmålet med satsinga er at kommunane gjennom eit forpliktande og langsiktig partnerskap med Husbanken skal bli flinkare til å løyse sine bustadsosiale utfordringar sjølv. Innsatsen skal rettast mot innbyggjarar som fell utanfor den ordinære bustadmarknaden og som ofte er avhengig av hjelp for å kunne bu tilfredsstillande. Kommunane vel innsatsområda sjølv. Det kan til dømes vere førebyggjande bustadsosialt arbeid, reduksjon i talet på utkastningar, meir eigna bustader eller meir effektiv organisering og ressursbruk.



Satsinga følgjer opp signala frå styremaktene om auka prioritering av det bustadsosiale fagområdet. Dette inneber eit forsterka fokus på kvalitet i tenesteproduksjonen og ei presisering av at kommunane er samarbeidspartnarar med Husbanken.

Utviklingsmål utforma lokalt

Husbanken har hovudansvar for sjølve programsatsinga, medan kommunane har ansvar for den lokale gjennomføringa. Lokal målformulering, lokal analyse og årlege handlingsplanar skal gje grunnlaget for dei årlege rammetildelingane av pengar til satsinga frå Husbanken. Det er også kommunane som har hovudansvaret for utviklingsprosessane, sjølv om Husbanken og andre er med. Kommunane må medverke med ein eigenandel inn i partnerskapet.

Frå Husbanken

Husbanken vil initiere og revidere samarbeidsavtalar, og følgje opp føresetnader for bevilgningar og innsats. Det blir gjeve tilbud om fagleg og finansiell støtte til utvikling av det lokale programarbeidet. I tillegg til bistand ved etablering av det lokale programmet. Frå 2009 av vil også Husbanken gjennomføre aktivitetar som sikrar erfaringsutveksling mellom deltakarane, og at kunnskapen som blir opparbeidd også formidlast vidare til andre fagmiljø og kommunar. Husbanken vil vurdere bruken av verkemidla i høve til dei kommunane som deltek. Dette kan til dømes innebere ein større grad av

rammefinansiering, slik at den kommunale innsatsen kan prioriterast mest mogleg effektivt. Vidare vil også Husbanken ha ei tydeleg rolle i høve til koordinering av innsatsen frå andre statlege aktørar innafør området.

Økonomiske rammer og tidsperspektiv

Rammer og den tidsmessige framdrifta og milepæler i programmet er ikkje endelege enno. I oppstartsfasen blir det foreslått at det bustadsosiale utviklingsprogrammet skal ha følgjande rammer:

- Totalt omfang i tid på programmet er 8 år (3-5 år for den einkilde kommune eller bydel)
- årleg kompetansetilskot pr. kommune/bydel i storleikssorden kr 1,5-3 mill krå
- krav til eigenfinansiering frå kommunane stillast. (30-50 %)
- Husbanken finansierer ekstern evaluering av heile satsinga.

Ein planlegg å invitere 15-20 kommunar og bydelar som Husbanken Region øst har samarbeidd med lgangsettjing vil skje i puljer med ca fem kommunar og bydelar årleg.

Romsås i Oslo
Foto: L-P Lorentzen



Ein bustadsosial utbyggjar



Tekst: Tone Øiern,
Husbanken Region øst
Foto: Husbanken, Mette Presterud

Fleire kommunar etablerer avtalar med private utleigarar for å dekkje det kommunale leigebehovet. For å nå målet om 3000 nye kommunalt disponerte utleigebustader i 2009, er mange kommunar opne for å tenkje nytt. Nokre kommunar ser offentleg - privat samarbeid som ei løysing. Korleis tenkjer ein utbyggjar som er med på å prøve å løyse behovet, at ein skal greie å få alle til å bu godt og trygt?

200 av 400 utleigebustader som Steinar Moe Eiendom AS har bygd i og rundt Oslo, er utleigd til vanskelegstilte. Steinar Moe har funne et bygge- og driftskonsept som både er sosialt og økonomisk bærekraftig. På 17 år er berre to kasta ut med tvang.

Steinar Moe er ein av få private utbyggjarar som satsar på utleige til ungdom og vanskelegstilte.

– Kvifor ikkje? spør han. – Mine leigetakarar er minst like gode bebuarar som alle andre – dersom ein berre driftar bustadene godt nok.

Ikkje opp og ned

Gjennom 30 år i eigedomsbransjen har Steinar Moe vore med på både opp- og nedgangstider. På 80-talet var han den største eigedomsmeklaren i landet med 30 tilsette. Men den Oslo-baserte verksemda blei selt rett før krakket kom på slutten av 80-talet. For midla kjøpte han ei bustadblokk som var under bygging, og leigde ut leilegheitene. No har han 15 slike utleigebygg spreidd i Oslo og Bærum, det siste er under oppføring. Moe meiner sjølv han er på rett hylle no: – Eg vil ha ei sikker og lønsam forretning. Eg veit at eigedomsbransjen går opp

og ned, seier mannen som har erfaring nok til å kalle seg ein realist-pessimist.

Forventa vilkår

Steinar Moe er ingen hoppar og shoppar i finansmarknaden. I 1992 tok han opp det første lånet i Husbanken. Når det siste utleigebygget står ferdig, vil låna i Husbanken ha nådd ein samla sum på 240 millionar kroner. Ingen andre bankar er bruka i realiseringa av dei 15 prosjekta.

– Det er uaktuelt å byggje utleigebustader som ikkje er husbankfinansierte, seier den daglege leiaren som også er einaste styremedlem i AS-et. – Eg stoler på Husbanken; eg veit kva eg kan forvente, og eg får stor tillit. Husbanken sviktar ikkje i nedgangstider. Husbanken er over tid den banken som har lågast rente. Renta i Husbanken endrast to til tre månader etter endringar i statsbankobligasjonene, og blir ikkje påverka av andre forhold enn dette. Da treng ikkje eg vite meir for å leggje eit budsjett, seier Moe og klappar på PC-en: – Vi er i februar: Eg kunne ha skrive rekneskapen for 2009 no.

Tilskot reddar butikken

Eigenkapitalen i dei første leigekompleksa til Steinar Moe Eiendom var høg. Sidan har Moe skrive kontraktar med bydelane om 20 års leige av bustadene før bygginga. På grunnlag av desse kontraktane har selskapet fått 20 til 40 prosent i bustadtilskot gjennom Husbanken. Det er Oslo kommune gjennom Helse- og velferds-etaten (Hev) som har forhandla fram avtalene som ligg til grunn for tilskota. I følgje Steinar Moe er 20 prosent eit minimum for å dekkje verdinedgangen



Steinar Moe har orden i permene
Foto: Tone Øiern

av leilegheitene etter at dei har vore bruka til slik utleige. Som regel er behovet høgare enn 20 prosent, og nokre avtaler har gjeve rom for det. I følgje utbyggaren har forhandlingane vore både harde og profesjonelt handterte. De har ført til gode avtaler – for begge partar.

Areal er eit problem

I mange tilfelle har Moe prøvd å få kjøpt tomter der private entreprenørar har større utbyggingsprosjekt.

– Dei nøler med å selgje til meg, sjølv når eg tilbyr marknadspris. Som eigarar og utbyggjarar tenkjer dei at bygg som mine kan øydeleggje salsverdien av dei andre bustadbygga dei har, og som skal settast opp for sal i området.

Han har heller ikkje lukkast med å få kjøpt tomter frå Oslo kommune:

– Det er lite kreativt, seier Moe som for augneblinken korkje har nye tomter eller nye byggeplaner.

Solide, nye bygg

Alle utleigebygga i selskapet blir prosjektert og bygd under eigen, stram leiging. Ofte er dei teikna av

Steinar Moe sjølv. Det held byggekostnadene nede og sikrar at dei blir solide.

– Forretningstankegangen min er langsiktig, seier han. – Bygg som er berekna på utleige skal ha verdi også i dårlege tider. Eg byggjer ikkje for sal – og ikkje for børsen. Den største avkastninga vil nok kome neste generasjon til gode!

At selskapet sjølv skal ha ansvaret for framtidig drift og vedlikehald er ein annan grunn til å bygge solid. Dei mest varige løysingane består i at alle bygg pælast til fjell, at det brukast betong også i gangar og fellesareal og at bygga får tegl utvendig og vindua får aluminiumsbeslag.

Smått er godt

Kontoret til Steinar Moe på Majorstua er sparsomt møblert og befolka. Attom skrivebordet til eigaren har han ein veggrel som kler veggen fra golv til tak. Der finst det mapper knyttta til kvar einaste leilegheit.

– Eg er nøgd med denne oversikten og med å kjenne leigetakarane og vere tilgjengelege for dei.

Fakta om Steinar Moe Eiendom AS

- leiger ut 400 rimelege leilegheitene i Oslo (Kampen, Tøyen, Skøyen, Kringsjå, Torggata og Sandvika)
- har avtalar med bydelar i Oslo om utleige av halvparten av bustadmassen til vanskelegstilte
- har berre lån i Husbanken og har fått bustadtilskot
- stiller lokale til rådvælde for nærmiljøprosjekt
- hadde samla driftsinntekter på 35 mill. kroner i 2008, med eit resultat før skatt på 18 mill. kroner.

Ved sidan av Moe sjølv består verksemda av tre tilsette som har oppgåver med å forvalte eigedomsmassen. For det er litt meir å gjere med desse 400 leigetakarane enn med dei som bur i dei 40 000 andre utleigebustadene i byen.

– Til dømes har få av dei bil, og da er det behov for ekstra ordningar for avfallshandtering, – forklarar Steinar Moe.

Dialog om restansar

I følgje Moe er ikkje husleigerestansar det største problemet, heller ikkje orden og tryggleik.

– Vi må jobbe med leigetakarane, ikkje mot dei.

På 17 år har Steinar Moe berre nytta namsmannen to gonger for å kaste ut leigebuarar. Med manuell kontroll kan han sjå kven som har betalingsproblem.

– Eg tek kontakt med leigetakaren med ein gong det oppstår ein restanse. Det gjev meg sjansen til å forstå situasjonen til leigetakaren og til at vi blir einige om nedbetalingsmåtar, seier han. Å melde han til politiet og få lang saksgang etter brot på Husleigelova, synest han er bortkasta tid.

– Leigetakarane ønskjer å halde på bustaden. Det gjer dei ikkje om dei ikkje kjem i dialog med oss.

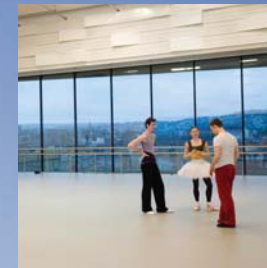
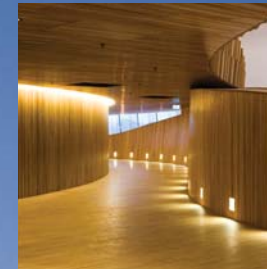
Som regel endar uløyste saker med at folk flyttar frivillig. Øydeleggingar, ordens- eller tryggleiksproblem oppstår sjeldnare i dei største gårdane der fellesområda blir kameraovervåka, noko Moe meiner at bebuarane set stor pris på.

Han vender enda ein gong tilbake til at leigetakarane hans er minst like gode bebuarar som alle andre.

– Men dei må følgjast opp tett i starten. Det er ei investering i eit godt og langvarig leigeforhold.

Statens Byggjeskikkpris 2008

Operaen – ein scene for bylivet



Tekst: Anette Hansen,
Husbanken Region sør
Foto: Statsbygg

Arkitektane i Snøhetta har skapt ein heilt ny stad. Han er særprega av eit demokratisk uttrykk. Operaen har blitt ein scene – også for bylivet.

Arkitektkontoret Snøhetta blei tildelt Statens Byggeskikkpris 2008. For juryen var det like mykje den fysiske staden som sjølv bygget Den Norske Opera & Ballett som var avgjerande for tildelinga. Statens Byggeskikkpris er ein heiderspris både til bygg og til omgjevnadene.

- Vi trudde først at vi ikkje kunne gje prisen til Den Norske Opera & Ballett, men da vi såg folkevandringa etter åpninga, skjønte vi at Snøhetta hadde skapt ein heilt ny stad for Oslo og for hele landet, seier juryleiar Bente Floreljus.

Juryen meiner at arkitektane har gjeve nasjonaloperaen ei utforming som har gjort ei isolert tomt om til operastedet som heile befolkninga har teke imot. Dette gjev føringar for den nye Bjørvikabydelen og understreker kor mykje arkitektonisk kvalitet har å seie for ei vellukka utvikling av ein stad.

Grunngjevinga frå juryen

I grunngjevinga frå juryen heiter det mellom anna:

”Ein heilt ny stad er skapt – både i Oslo og for heile landet. Det som har skjedd i hovudstaden blir sett i store deler av verda som noko særprega og nytt – og kanskje norsk – i eit slags demokratiske uttrykk. Operaen har blitt ein scene – også for bylivet.”

- Eg har tenkt over kva det er eg og vi har gjort. Det kjennest litt rart, seier Tarald Lundevall, som er arkitekt i Snøhetta og ansvarleg for arkitektarbeidet med Operaen. Operaen har fått fleire prisar, mellom anna blei han kåra til ”Verdens kulturbygning 2008”.

Statens Byggeskikkpris er en heiderspris som kan tildelast byggverk og bygde omgjevnader som gjennom utføring, materialbruk, utforming og samspel med stad og miljø medverkar til å heve, fornye og utvikle den allmenne byggjeskikken. Universelt utforma og miljøvenlege byggverk av høg kvalitet knytta til nærmiljø og kvardagslivet til folk, skal leggjast vekt på.

Nye impulsar

- Denne gongen har arkitektane faktisk overgått seg sjølv. Dei har skapt noko dei ikkje kunne ha føresetnad for å planleggje. Det har vore fantastisk å sette folk inn i dette bygget, meiner operasjef Tom Remlov.

Juryen trur at sjølv operastaden, kan hende i enda høgare grad enn operasalen, vil gje nye impulsar til ballett, opera og musikkaktørane i og rundt det nye huset – og difor også medverke til vidareutvikling av samtidsuttrykk og former som kan nå fleire interessegrupper og eit stadig større publikum.



Hovudtal 2008

	2008		2007		2006	
	Mill kr	Talet på	Mill kr	Talet på	Mill kr	Talet på
Utlån, tilsegn/godkjenninger						
Totalt	12 374		11 043		12 466	
Lån til nye bustader mv						
Grunnlån til oppføring/oppføringslån	5 457	5 041 bustader	5 099	4 192 bustader	6 961	6 665 bustader
Lån til omsorgsbustader m.m.					61	48 bueiningar
Lån til barnehagar	2 117	7 954 plassar	1 743	7 593 plassar	1 555	7 852 plassar
Lån til kjøp og utbetring av bustad						
Startlån	3 833	6 490 husstandar	3 534	4 872 husstandar	3 345	6 530 husstandar
Grunnlån til utbetring	728	3 470 bustader	527	2 021 bustader	433	1 881 bustader
Grunnlån til kjøp av utleigebustader	239	248 bustader	140	155 bustader	111	107 bustader
Låneramme	13 000		13 000		13 500	

Kostnader/finansiering

- bustader med grunnlån

	2008	2007	2006
Gjennomsnittleg lån pr bustad (kr)	1 715 100	1 484 200	1 367 900
Gjennomsnittleg bruksareal (BRA)	94	83	80
Gjennomsn. byggekostn. pr kvm (kr)	19 100	19 550	18 400
Byggekostnadsindeks for bustader i alt (2000=100) 1)	139,9	132,4	123,3
Kostnader i gj.snitt pr bustad (kr)			
Tomtepris	228 700	197 100	173 000
Byggekostnader	1 792 500	1 622 900	1 470 600
Prosjektkostnader	2 162 100	1 958 500	1 757 700
Husbanklån i pst av prosjektkostnadene	79,3	75,8	77,8
Miljøkvalitetar og universell utforming 2)			
Energisparing, talet på bustader	3 187	2 926	3 484
Universell utforming, talet på bustader	3 712	3 269	4 677

1) Kjelde: Statistisk sentralbyrå

2) I bustader godkjende for grunnlån til oppføring og utbetring

	2008		2007		2006	
	Mill kr	Talet på	Mill kr	Talet på	Mill kr	Talet på
Tilskot løyvt frå Husbanken						
Totalt	6 369		5 072		4 428	
Bustønad	2 420,9	126 100 husstandar	2 336,0	129 700 husstandar	2 213,9	121 600 husstandar
Bustadtilskot - etablering	410,5	1 412 bustader	333,1	1 448 bustader	299,6	1 596 bustader
Bustadtilskot - utleigebustader	231,0	977 bustader	185,0	884 bustader	193,0	735 bustader
Bustadtilskot - tilpassing 1)			86,3	3156 husstandar	81,0	3 014 husstandar
Kompens.tilskot-oms.bustader m.m.	1 701,7	41 596 bueiningar	1 405,5	40 503 bueiningar	1 142,1	35 271 bueiningar
Skuleanlegg - rentekompensasjon	761,7	0 prosjekt	524,0	61 prosjekter	323,9	95 prosjekter
Kyrkjebygg - rentekompensasjon	23,4	0 prosjekt	11,4	96 prosjekter	3,1	204 prosjekter
Kompetansetilskot	92,5	328 prosjekt	81,0	393 prosjekter	82,7	391 prosjekter
Tilskot til bustad-,by- og stadutvikling	43,0	42 prosjekt	43,0	22 prosjekter		
Tilskot til regionalutvikling	9,0		4,0			
Investeringstilskot	499,4	1 140 bueiningar				
Tilskot til studentbustader	175,8	780 bustader	66,8	333 bustader	88,4	377 bustader

1) Tal frå kommunane ikkje tilgjengeleg for 2008

Utbetalningar, mill kr

	2008	2007	2006
Lån	12 158	12 031	10 802
Bustønad	2 421	2 336	2 214
Bustadtilskot	673	596	592
Bustad-, by- og stadutvikling	43	1	
Tilskot til bustadkvalitet	0	14	42
Oppstartings tilskot til omsorgsbustader m.m.	50	1 258	773
Kompens.tilskot-omsorgsbustader m.m.	1 702	1 406	1 142
Rentekompensasjon -skuleanlegg og kyrkjebygg	785	535	327
Kompetansetilskot	79	63	46
Investeringstilskot - omsorgsbustader/sjukeheimplassar	44		
Tilskot til studentbustader	141	85	85
Sum bustønad og tilskot	5 938	6 293	5 221

Forvaltning

Gjennomsnittrente pr 31.12

	2008	2007	2006
Innlån, pst	4,75	4,19	3,90
Utlån, pst	4,76	4,18	3,89
Renteinntekter, rentekostnader m.m., mill kr			
Renteinntekter utlån	4 692	3 999	3 690
Renteutgifter	4 713	4 021	3 714
Rentestøtte	21	21	23
Mottekne avdrag	8 089	9 582	10 594
Samla innlån	100 922	96 865	94 416
Utestående lån	100 949	96 936	94 435
Utlånsvekst	4 013	2 501	115
Utbetalingsforpliktingar	11 891	13 136	15 652

Misleghald

	2008	2007	2006
Tap (netto), mill kr	10	11	17
Tap i prosent av utestående lån	0,010	0,011	0,018
Misleghaldne lån, talet på	904	1 049	1 228
Misleghaldne lån, mill kr	650	676	791
Misleghaldne lån i pst av samla utlån	0,64	0,70	0,84
Krav om tvangssal, talet på	415	396	467
Gjennomførte tvangssal, talet på	56	68	93
Overtekne eigedomar i forv. pr 31.12, talet på	5	5	7

Administrasjon

	2008	2007	2006
Kunnskapsformidling, talet på arrangement	825	1 017	
Kunnskapsformidling, talet på deltakarar	22 038	25 598	
Adm. utgifter inkl. tap på utlån, mill kr	312	293	298
Adm. utgifter i pst av utestående lån	0,31	0,30	0,32
Talet på årsverk	340	340	345
Driftskostnader pr årsverk (kr)	918 000	862 000	843 500
Gebyrinntekter, mill kr	16	18	19

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-Noreg
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 2009



Forsidefoto: Nicolaes Grønneberg Loken
Design: Cathrine Foss
Trykk: Mentor Media AS