



# Årsmelding 2009

Alle skal kunne bo godt og trygt

# Innhold

## Om Husbanken

Innledning og oppsummering	3
Administrerende direktør	4
Mål, strategier og virkemidler	5
Historisk oversikt	9
Dette husker vi fra 2009	10

## Regionkontorene

Husbankens organisering	12
Region sør	14
Region øst	16
Region vest	18
Region Midt-Norge	20
Region Bodø	22
Region Hammerfest	24

## Hovedmål

Økt bosetting av vanskeligstilte	27
Et velfungerende boligmarked	31
Miljøvennlig og universelt utformet	34
Effektiv og brukerorientert forvaltning	38

## Effektiv forvaltning

Kunnskap- og kompetansesenter	41
Effektiv låneforvaltning	44
Effektiv IKT-utvikling	46
Andre politikkområder	47

## Årsberetning og regnskap

Hovedstyrets beretning	50
Nærmere vurdering av regnskapstall	53
Regnskap og noter	56
Hovedtall fra virksomheten	70



[LINK TIL BROSJYREN](#)

*Statens tiltakspris mot bostedsløshet er ble delt ut for femte gang i 2009. Husbanken har laget et jubileumshefte som omtaler de første fem årene. Flere av bildene i årsmeldingen er fra dette heftet.*

*Kirkens Bymisjon Drammen ble tildelt Statens tiltakspris mot bostedsløshet 2009 for tiltaket FRI. FRI tilbyr nettverk, jobb og bolig til løslatte fra fengsel. Hittil har FRI hjulpet over 50 løslatte i den vanskelige overgangen mellom fengsel og varig bolig.*

*Forsidebildet viser fornøyde prisvinnere fra FRI-prosjektet.*

# Innledning og oppsummering

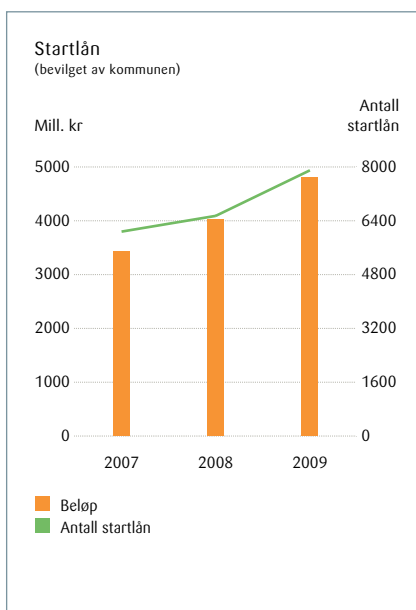
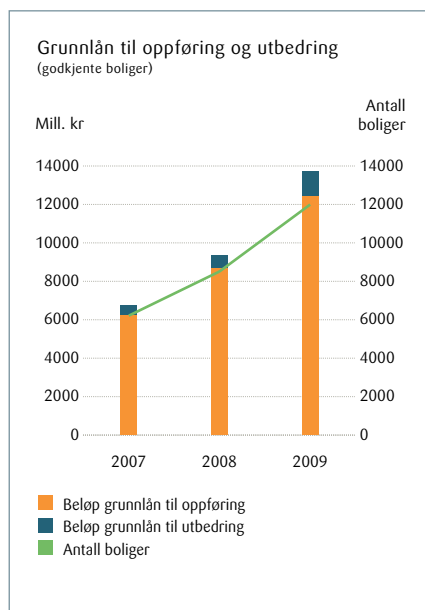
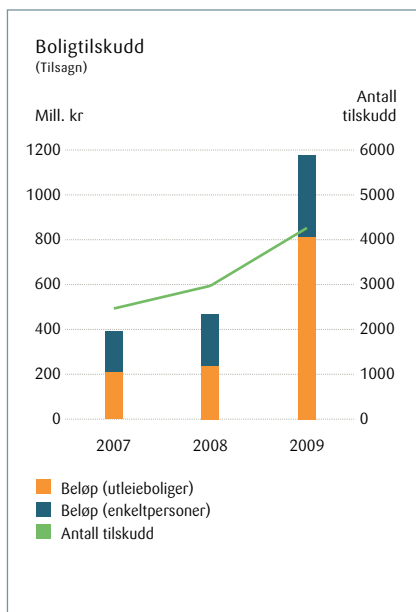
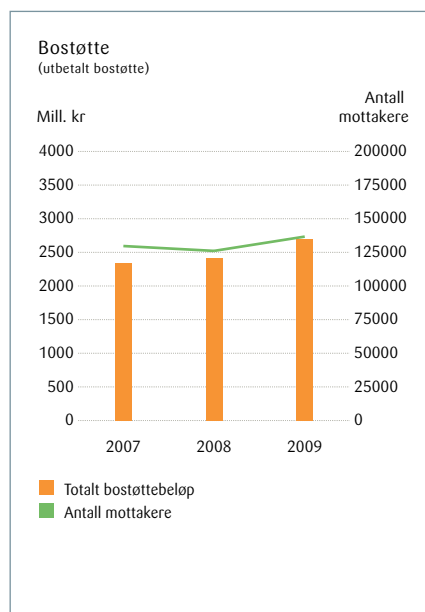
Regjeringens overordnede mål i boligpolitikken er at alle skal kunne bo godt og trygt. Husbanken er statens viktigste gjennomføringsorgan i samarbeid med kommunene for å oppnå dette. Bolig er et sentralt velferdsgode som er nødvendig for at folk skal ha et godt liv. Fortsatt er det enkelte grupper som ikke greier å skaffe seg bolig og må ha hjelp av samfunnet til å skaffe seg eller bli boende i egen bolig. Nettopp dette er Husbankens

kjerneoppgave. Når arbeidet lykkes og utsatte grupper skaffes egen bolig, skapes betydelige velferdsgevinster.

Årsmeldingen viser at Husbanken er en sentral velferdsaktør og at 2009 ga særskilte utfordringer ved at regjeringens krisepakke skulle utløse aktivitet utover vanlig nivå. Husbanken har greid å være endringsdyktig og fulgt opp regjeringens tiltak og skapt betydelig aktivitet, særlig

innenfor det boligsosiale området, men også innenfor tradisjonell lånefinansiering ved oppføring og utbedring av boliger.

Figurene under viser bruken av de viktigste virkemidlene og oppsummerer noe av den økte aktiviteten i 2009:





# Husbanken satser der utfordringene er størst

Ekstraordinære økonomiske rammer medførte stor boligsosial aktivitet over hele landet i 2009. Når rammene reduseres igjen, må innsatsen framover først og fremst settes inn der utfordringene er størst.

2009 ble et ekstraordinært år i boligpolitikken. Kraftig økte rammer for Husbankens låne- og tilskuddsordninger var et viktig element i regjeringens tiltakspakke for å motvirke konsekvensene av den internasjonale finanskrisen. Samtidig ble den statlige bostøtteordningen betydelig utvidet, slik at mange flere med lave inntekter i forhold til boligprisen kan få støtte til husleien fra staten.

Resultatene har ikke uteblitt. Antall husstander som fikk bostøtte i desember 2009 var 13 400 høyere enn samme måned året før. Kommunene fikk i løpet av året tilskudd til flere nye utleieboliger enn noen gang tidligere. Husbanken ga tilskudd til bygging av nær dobbelt så mange sykehjemsplasser og omsorgsboliger som i 2008. Kommunene ga betydelig flere startlån til boligetablering for førstegangs-etablerere og vanskeligstilte, og Husbanken ga tilsagn om finansiering av bygging av 5 400 nye boliger, en økning på om lag 50 prosent fra året før.

Landets kommuner skal ha all ære for at de tok utfordringen fra regjeringen på strak arm og raskt utviklet nye prosjekter. Likedan håndterte Husbankens ansatte den ekstraordinære aktivitetsøkningen på en svært god måte. At vi kunne avslutte 2009 uten store bunker av nye saker i kø, bekrefter at Husbanken er en omstillingsdyktig organisasjon med evne til å møte nye utfordringer med profesjonalitet og innsatsvilje. Sammen med kommunene oppnådde vi resultater som vil ha stor

betydning for mange vanskeligstilte i årene framover.

Til tross for de gode resultatene i 2009 er det ikke rom for boligsosiale hvile-skjær. Det norske samfunnet står nemlig foran store boligpolitiske utfordringer i årene framover. På den ene siden vil andelen eldre innbyggere øke kraftig de nærmeste tiårene, mens vi samtidig står overfor år med store ungdomskull som skal inn i boligmarkedet. Det er fortsatt mange bostedsløse som bor i midlertidige boliger. Innvandringen til landet er høy, og særlig for flyktninger spiller det offentlige en sentral rolle i forhold til bosetting. Befolkningspresset på de store byene og omkringliggende områder er høyt, samtidig som det er her levekårsforskjellene og de boligsosiale utfordringene er størst.

For Husbankens del innebærer disse utfordringene at når rammene for de boligsosiale ordningene nå er tilbake på mer normalt nivå, må vi sette inn vår innsats i de områdene hvor utfordringene vil være størst i årene framover. Derfor vil vi målrettet og systematisk utfordre utvalgte kommuner og bidra til å sette kommuner som selv ønsker å satse i stand til å gjennomføre en helhetlig og lokalt tilpasset boligpolitikk for vanskeligstilte på boligmarkedet. Høsten 2009 ble de første avtalene inngått mellom Husbanken og kommunene Bærum, Hamar, Lillehammer og Lørenskog. I tiden framover vil det bli satt i gang boligsosiale utviklingsprogrammer i alle Husbankens regioner der det er



aktuelt, og avtaler med nye kommuner er under utvikling.

*“En vellykket sosial boligpolitikk gir store innsparingsmuligheter på andre velferdsområder, både for stat og kommune.”*

Kunnskapen om dette må Husbanken bidra til å dokumentere og formidle. For å oppnå effekt i boligpolitikken kreves det at kommunene erkjenner at det er en langsiktig oppgave å sørge for at alle kommunens innbyggere skal kunne bo godt og trygt. Det kreves at det utvikles kunnskap om utfordringer og mulige løsninger, og det kreves at det gjøres økonomiske investeringer. I tillegg må det utvikles et godt samarbeid på tvers av etater og forvaltningsnivåer. Med solid kunnskap og statlige stimuleringsmidler i form av kompetansetilskudd og boligtilskudd som verktøy, er det Husbankens oppgave å hjelpe kommunene å se og å utløse de velferdsgevinstene og det innsparingspotensialet som ligger i en systematisk satsing på en sosial boligpolitikk. Da får de av kommunens innbyggere som trenger offentlig bistand til å bo bedre hjelp, og kommunen vil på sikt spare penger på allerede pressede velferdsbudsjetter.

Geir Barvik  
Administrerende direktør

# Mål, strategier og virkemidler

Visjonen for norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo godt og trygt. Fram til 90-tallet hadde boligpolitikken fokus på boligforsyning, mens i dag er boligpolitikk blitt en sentral del av den brede velferds-politikken. En god bolig er en betingelse for et meningsfylt liv på linje med andre grunnleggende velferdsgoder.

Målene i boligpolitikken vedtas årlig av Stortinget gjennom arbeidet med statsbudsjettet. Husbanken er det viktigste verktøyet for gjennomføringen av regjeringens boligpolitikk. Med utgangspunkt i verdiene åpenhet, mangfold og samspill skal Husbanken legge til rette for boligpolitisk måloppnåelse gjennom samarbeid med kommuner, bransje og andre relevante aktører.

## Mål

Hovedmålene i boligpolitikken for 2009:

1. Et velfungerende boligmarked
2. Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet
3. Byggeprosessen skal være god og effektiv
4. Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder
5. Effektiv og brukerorientert forvaltning

Kampen mot fattigdom var et av regjeringens satsingsområder i 2009, og Husbankens oppmerksomhet var derfor i stor grad rettet mot økt forebygging og bekjempelse av fattigdom og bostedsløshet.

Dette kommer også til uttrykk i prioriteringen av hovedsatsingsområder i 2009:

1. Øke innsatsen mot kommuner med store utfordringer på det boligsosiale området, herunder følge opp Grorudalssatsingen
2. Samarbeid med velferdsaktører sentralt, regionalt og lokalt for å sikre boligløsninger for vanskeligstilte
3. Følge opp miljøhandlingsplanen - stimulere til bærekraftig kvalitet i boliger og bygg

For å understøtte arbeidet mot disse hovedområdene har Husbanken prioritert følgende arbeidsoppgaver i 2009:

- Implementering av ny bostøtte med overgangsordninger
- Utvikle oversikt over situasjonen på boligmarkedet, situasjonen for vanskeligstilte og de kommunene som har store utfordringer på det boligsosiale området
- Utvikle gode nettsider med godt oppdatert innhold
- Effektivisere lånesøknadsbehandlingen slik at ressurser kan frigis til boligsosialt arbeid

## Strategier

Husbanken har utarbeidet en strategisk plattform som tydeliggjør hvordan Husbanken på best mulig måte kan arbeide



Barn og unge er en stadig viktigere gruppe for Husbanken. Forkantsatsing er viktig for å nå dem som kan falle utenfor.

målrettet og effektivt for å oppnå regjeringens boligpolitiske mål. Avtaler, kunnskapsformidling og dialog med kommuner og bransje er viktige verktøy i arbeidet.

For å oppnå resultater er Husbanken avhengig av godt samarbeid med kommuner, andre offentlige instanser, interesseorganisasjoner, forskermiljøer og aktører innenfor byggebransjen. Husbanken er i hovedsak en annenlinje, mens kommuner og byggebransje er førstelinje overfor enkeltpersoner. For å lykkes med den boligpolitiske måloppnåelsen har Husbanken lagt vekt på å inngå samarbeidsavtaler og intensjonsavtaler for å formalisere og forbedre samarbeidet. Avtalene beskriver de områdene hvor Husbanken og samarbeidspartneren har felles utfordringer og gjensidig kan bidra til måloppnåelse.

Husbanken kan bare lykkes i den grad kommunene lykkes. Kommunene er Husbankens viktigste kunde, bruker og samarbeidspartner. Arbeidet med å dyktiggjøre kommunene i å drive en effektiv og målrettet boligpolitikk er innrettet slik at kommunen selv erkjenner og får eierskap til sine boligsosiale utfordringer. Kunnskap fra analyse og dokumentasjon er viktig i kommunikasjonen med kommunen om utfordringer og mulige løsninger, om hvilke tjenester og produkter Husbanken kan levere, og om hvordan kommunen kan bli dyktigere til å bruke Husbankens tilbud og finansieringsordninger.

*“Husbanken kan bare lykkes i den grad kommunene lykkes.”*

Boligsosiale utviklingsprogram er forpliktende partnerskap som involverer ulike sektorer i både stat og kommune. Målet er at kommunene skal få en mer helhetlig og lokalt forankret boligsosial politikk basert på behovene i kommunen. Hensikten med slike langsiktige partnerskap er å gi kommunene eierskap til de boligsosiale utfordringene slik at de både bidrar med egne ressurser og utnytter Husbankens virkemidler best mulig.



## Bedre resultater gjennom formalisering av samarbeid

For å oppnå økt boligpolitisk måloppnåelse har Husbanken valgt å satse på å formalisere samarbeidet med sentrale velferdsaktører og kvalitetsbevisste aktører i byggenæringen. Avtalene omhandler i hovedsak områder hvor Husbanken og avtalepartneren har felles utfordringer og kan oppnå bedre resultater i samarbeid enn hver for seg.

### Nasjonale samarbeidsavtaler

Husbanken har inngått samarbeidsavtaler der sikring av boliger til vanskeligstilte med særlig fokus på å forebygge bostedsløshet og å øke andelen universelt utformede og miljøvennlige boliger og boområder. Flere av avtalene er fulgt opp med regionale avtaler. Viktige aktører det er etablert samarbeidsavtaler med:

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

### Nasjonale intensjonsavtaler

Erfaring viser at viktige premisser for boligens utforming blir lagt tidlig i planleggingsfasen. Husbanken ønsker derfor å komme i tidlig og kontinuerlig dialog med utbyggere vedrørende planlegging av nye prosjekter. Et virkemiddel i denne sammenhengen er intensjonsavtaler med aktørene i boligbransjen.

Hovedformålet med intensjonsavtaler er å skape forutsigbarhet for bransjen, etablere effektive samarbeidsformer, gi klare føringer for ønskede kvalitetstiltak som lavenergi og universell utforming og forenkle saksbehandlingen i Husbanken.



## Økonomiske virkemidler

Husbanken har en rekke økonomiske virkemidler som skal gi måloppnåelse og skape velferdsgevinster.

### Bostøtte

Skal hjelpe husstander som har lav inntekt og problemer med å greie boutgiftene. Med nytt regelverk i 2009 ble ordningen utvidet til å omfatte alle over 18 år. Ordningen forvaltes av Husbanken, mens det er kommunene som er saksbehandler og har kontakt med den enkelte søker. I 2009 mottok 136 000 husstander bostøtte hvorav 14 500 var nye mottakere. Mottakerne fikk i gjennomsnitt 2 180 kr per mnd.

### Startlån

Skal hjelpe økonomisk vanskeligstilte til å skaffe seg bolig, utbedre boligen eller bidra til at de beholder boligen. Personer som ikke får lån fra private banker eller som mangler egenkapital, kan søke om startlån. Kommunen låner inn midler fra Husbanken og står selv for videreutlånet. Det ble i 2009 videreutlånt 4,8 mill. kroner og innvilget ca 7 900 startlån.

### Boligtilskudd til enkeltpersoner

Skal bidra til å skaffe og sikre boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet benyttes til kjøp av bolig eller til utbedring eller tilpasning av eksisterende bolig. Boligtilskudd er strengt behovsprøvd. Det er kommunen som tildeler tilskuddet og samlet budsjetttramme var på 421 mill. kroner i 2009. Det ble gitt 365 mill. kroner til etablering og 56 mill. kroner til tilpasning av bolig.

### Boligtilskudd til utleieboliger

Skal bidra til oppføring og kjøp av utleieboliger til husstander med svak økonomi. Boligtiltak for bostedsløse har høyeste prioritet blant søknadene. Videre er boligtiltak for unge og vanskeligstilte hvor det tilknyttes sosialfaglige tjenester, høyt prioritert. Det samme gjelder boliger til etablering av flyktninger. Det er Husbanken som tildeler tilskuddet. I 2009 ble det gitt 813 mill. kroner i boligtilskudd til 2 441 utleieboliger. I tillegg har Husbanken gitt 25 mill. kroner til prosjektering, tilstandsvurdering og heis.

### Kompetansetilskuddet

Skal bidra til å heve kompetansen innenfor hovedmålene for bolig- og bygningspolitikken. Tilskuddet gis i hovedsak til forsknings- og utredningsprosjekter, utviklings- og pilotprosjekter og informasjonstiltak. Tiltak knyttet til gjennomføring av boligsosialt arbeid i kommunene har hovedprioritet. Men også kunnskapsutvikling og informasjonsformidling om universell utforming, miljø og byggeskikk kan få støtte. Budsjetttrammen var på 93 mill. kroner og 280 prosjekter fikk tilskudd.

### Tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling

Gis til tiltak som vil bedre boforhold og bomiljø i storbyområder med særlige utfordringer. For perioden 2007-2010 har regjeringen inngått samarbeid med Oslo kommune om et handlingsprogram for stedsutvikling i Groruddalen, og hele tilskuddet er avsatt til denne satsingen. 43 mill. kroner gikk til 50 prosjekter i 2009.

### Grunnlån

Skal fremme universell utforming og miljø i nye og eksisterende boliger, finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Grunnlån søkes direkte av Husbanken. I 2009 ble det gitt grunnlån på til oppføring av 5 400 boliger og utbedring av 4 300 boliger.

### Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Gis til oppføring, kjøp, ombygging og utbedring. Tilskuddene skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming. I 2009 ble det gitt tilskudd til 2 000 plasser.

### Andre politikkområder

Husbanken administrerer også virkemidler innenfor andre politikkområder: barnehagelån, tilskudd til studentboliger, rentekompensasjon til opprusting av skole- og svømmeanlegg og til kirkebygg.



Boligbehovet er ulikt, men alle har rett til å bo godt og trygt.

### Økonomiske rammevilkår for virkemidlene

Husbanken forvalter betydelige midler gjennom virkemiddelbruken for å fremme gode boliger og boområder. Tabellene under viser aktivitetsnivå, det vil si budsjetttrammer, for siste femårs periode. Aktivitetsnivå et år kan avvike fra regnskapstall for utbetalinger, da utbetalingene for lån og tilskudd kan komme i årene etter budsjettåret.

Økonomiske rammevilkår	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Tilskudd i alt (mill. kr)</b>	<b>4 092,9</b>	<b>4 520,1</b>	<b>5 079,4</b>	<b>6 416,5</b>	<b>8 486,0</b>
Bostøtte	2 093,6	2 232,6	2 286,5	2 470,4	2 953,6
Boligtilskudd til etablering, tilpasning og utleieboliger	559,0	574,0	614,7	641,5	1 258,9
Bolig-, by og stedsutvikling <sup>1)</sup>			43,0	43,0	43,0
Kompetansetilskudd <sup>2)</sup>	56,7	82,8	81,0	92,5	93,2
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem <sup>3)</sup>				500,0	1 305,0
Kompensasjon skoleanlegg <sup>4)</sup>	207,0	322,0	541,0	828,4	930,0
Kompensasjon kirkebygg <sup>5)</sup>	7,8	21,0	39,0	74,1	105,4
Kompensasjon omsorgsboliger og sykehjem <sup>6)</sup>	1 168,8	1 287,7	1 474,2	1 757,6	1 796,9
<b>Total utlånsramme (mill. kr)</b>	<b>13 500</b>	<b>13 500</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>	<b>16 000</b>
Oppføringslån	5 138,9	999,4	179,7		
Utbedringslån	1 093,7	101,6			
Grunnlån <sup>7)</sup>	1 894,0	6 404,2	5 579,8	6 774,0	9 572,7
Startlån	3 498,0	3 344,6	3 534,3	4 013,0	4 832,4
Barnehagelån	1 366,0	1 555,1	1 743,2	2 213,0	1 552,1
<b>Sum forbruk</b>	<b>12 990,6</b>	<b>12 404,9</b>	<b>11 037,0</b>	<b>12 374,2</b>	<b>15 957,2</b>

1) Nytt tilskudd i 2007

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

3) Nytt tilskudd i 2008

4) Nytt tilskudd i 2002, investeringsramme 3 mrd kroner i 2009

5) Nytt tilskudd i 2005, 1,2 mrd kroner investeringsramme i 2009

6) Nytt tilskudd i 1998 som ledd i regjeringens eldreplan

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



Boligene må være gode for alle aldre. Vi vil helst eldes hjemme.



# Historisk oversikt 1946-2009

Husbanken ble opprettet av Stortinget 1. mars 1946 for å “formidle støtte fra staten og kommunene til gjenreisning og nybygging”. Helt siden starten har Husbanken vært regjeringens viktigste verktøy i boligpolitikken og en bærebjelke i den norske velferdsstaten. Virksomheten er endret ved at Husbanken spisser arbeidet mot å hjelpe dem som er vanskeligstilte, oftest i samarbeid med kommunene.

## 1946-1953

### Gjenreisning

Husbanken finansierer sosialt forsvarlige boliger til rimelig husleie. Knapphet på byggemateriale førte til at boligbyggingen først skjøt fart på 1950-tallet.

## 1954-1964

### Innstramning, men høy aktivitet

Regjeringen strammet inn kreditten, men til tross for både omstilling og visse innstramninger, var tilgangen på byggematerialer bedre, og aktiviteten var høy.

## 1965-1970

### Den rasjonaliserte boligbyggingen

Boligbyggingen økte gjennom industrielle produksjonsmetoder og økte investeringer til boligformål. Deler av Husbankens utlånsramme ble stående ubrukt fordi tilgangen på privat kreditt ble bedre.

## 1971- 1980

### De ekspansive årene

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

## 1981-1988

### Deregulering av boligmarkedet

Husbanken innførte lån med rentetrapp som ble den dominerende låneordningen helt fram til 1996. Men lånene var ikke lenger så relativt gunstige som tidligere.

## 1989-1995

### Gjeldskrise og omlegging

1990-årene ble innledet med økonomiske nedgangstider og bankkrise. Husbanken ble igjen brukt som konjunkturutjevnerende redskap og finansierte nesten all boligbygging.

## 1996-2004

### Fra generell boligbank til boligbank med selektive ordninger

Husbanken dreier virksomheten fra å finansiere nye boliger til alle til å målrette innsatsen mot de som trenger det mest. Både lån, tilskuddsordninger og bostøtte blir målrettet mot de som har problemer med å bosette seg og beholde boligen.

## 2005-2009

### Husbanken utvikles som velferdsetat

Kompetansetilskuddet innføres i 2005 og innleder økt satsing på forskning, utvikling og formidling. Husbanken dreier virksomheten ytterligere i boligsial retning. Jobb nummer en er å bosette de aller mest vanskeligstilte.

### Husbanken framover

Husbanken vektlegger utvikling av bolig-sosial kompetanse og formidling, særlig på nett. Utviklingen av en kunnskaps- og kompetansebank fortsetter og samarbeidet med andre velferdsaktører intensiveres. Husbanken finner løsninger som skaper velferdsgevinster i samarbeid med andre, i første rekke kommunene som er førstelinje overfor dem som trenger hjelp til å etablere seg i egen bolig eller beholde boligen de bor i.



# Dette husker vi fra 2009

Kredittkrise, tiltakspakke, utvidet bostøtteordning, kartlegging av bostedsløshet og tilskudd til rekordmange nye utleieboliger. Det skjedde svært mye på det boligsosiale området i 2009.



*Et hektisk, boligsosialt år, der Husbankens virkemidler betydde mye for mange.*

**Januar:** Behovet for startlån stiger i takt med de private bankenes stadig mer restriktive utlånspolitik. Kommunene melder inn behov for betydelige større beløp enn tidligere år. Regjeringens tiltakspakke øker Husbankens rammer.

**Februar:** Asplan Viak offentliggjør en evaluering av Husbankens kompetansetilskudd hvor det konkluderes med at tilskuddet realiserer boligsosiale og boligkvalitetsmessige tiltak som ellers ikke ville blitt prioritert.

**Mars:** Flere av Husbankens regionkontorer gjennomfører startlånkonferanser i samarbeid med KS.

I Steinkjer samles ordførere og planleggere fra hele landet til oppsummering og inspirasjon i det siste året i programmet for BoLyst og Engasjement i Småbyer og Tettsteder, BLEST.

**April:** Nytt fra Husbanken kommer som elektronisk nyhetsbrev hver måned, første gang i april.

**Mai:** En NIBR-kartlegging viser at antall bostedsløse er 6 100, en økning på 600 på tre år. - Lavere enn forventet, kommunene jobber systematisk, sier administrerende direktør Geir Barvik.

Husbanken arrangerer internasjonal FN-konferanse om bostedsløshet i Europa. Konferansen utfordrer FNs organ for økonomisk samarbeid i Europa - UNECE - til å utarbeide en strategi mot bostedsløshet.

**Juni:** Statens byggeskikkpris tildeles byggherren Stavanger turistforening og arkitektkontoret Helen & Hard for Preikestolen fjellstove.

**Juli:** Bostøtten utvides til å omfatte flere grupper. Som hovedregel kan alle med lave inntekter og høye boutgifter motbøtte. - Bostøtten er et viktig tiltak i fattigdomsbekjempelsen, sier Geir Barvik.

**August:** Husbanken finansierer flere boligprosjekter som ikke ville blitt slutført på grunn av de private bankenes stramme utlånspraksis. Resultatet er flere boliger med ønsket standard for tilgjengelighet og energi og miljø. Et slikt prosjekt er PEABs Zitty i Drammen.

**September:** Regjeringen utvider lånerammen med ytterligere to milliarder kroner. Etterspørselen etter både grunnlån og startlån er mer enn doblet.

**Oktober:** Kommunene Bærum, Lørenskog, Lillehammer og Hamar blir de første deltakerne i Region østs boligsosiale utviklingsprogram.

**November:** Husbankens hovedstyre er på befaring i Groruddalen. Samtidig avholdes det siste fellesmøtet med regionstyrene før styreordningen avvikles når ny Husbanklov trer i kraft 01.01.10.

**Desember:** Statens tiltakspris mot bostedsløshet går til Kirkens Bymisjon i Drammen og FRI, et bo og nettverkstilbud for løslatte fra fengsel.

Hovedstyret avslutter sitt virke med en kronikk i Kommunal Rapport, hvor de gir regjeringen en kraftfull oppfordring om å satse hardere på å bekjempe bostedsløshet, særlig blant barn og unge.



# Regionkontorene

Vi er nær kundene våre



# Husbankens organisering bygger på nærhetsprinsippet

Utforming av Husbankens organisasjon og delegasjon av myndighet bygger på nærhetsprinsippet: Den som er nærmest brukerne, er også best egnet til å tilby løsninger.

Løsningene må bygge på lokal kunnskap og lokalt nettverk. Det er samhandlingen med kommunene som gir resultater, og regionkontorene har knyttet nære relasjoner til kommunene i regionen. Alle de økonomiske virkemidlene er delegert til regionkontorene som fordeler rammene på kommunene slik at velferdsgevinstene blir størst mulig.

I tillegg til utøvelsen av det boligpolitiske arbeidet har kontorene bygget opp spesiell kunnskap og kompetanse på særskilte fagområder:

- Region Hammerfest: Byggeskikkarbeid og internasjonalt arbeid på Nordkalotten
- Region Bodø: Utøvelse av regnskaps- og dokumentasjonsarbeid

for hele Husbanken og dokumentasjonsverktøy for boligsosialt arbeid i kommunene

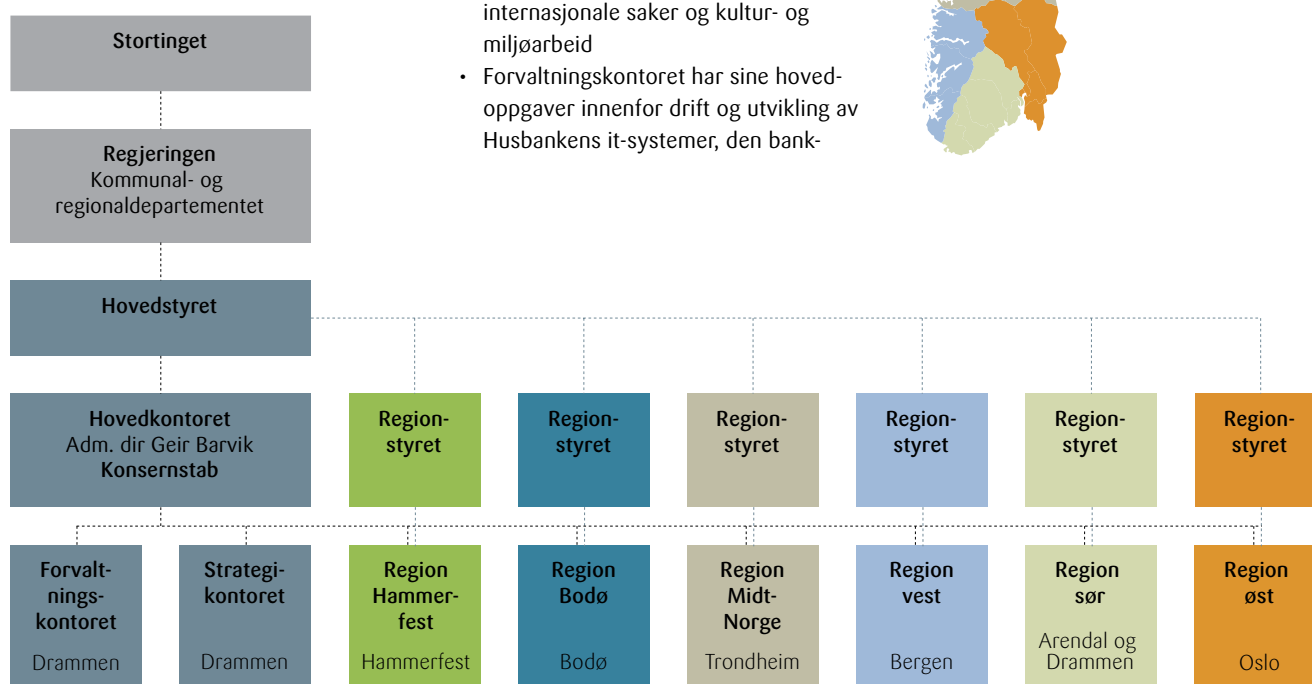
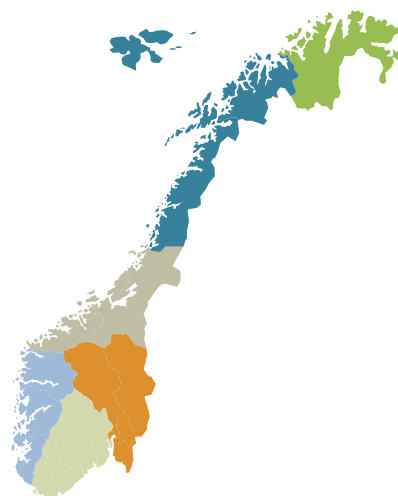
- Region Midt-Norge: FoU-arbeid og arbeid med bærekraftige løsninger og energioptimering i boliger
- Region vest: Arbeid med universell utforming
- Region øst: Boligsosialt programarbeid og områdeløft i Groruddalssatsingen
- Region sør: stedsutvikling og det flerårige programmet BLEST, Bolyst og engasjement i småbyer og tettsteder.

De sentrale kontorene er lokalisert i Drammen:

- Hovedkontoret er sekretariat for administrerende direktør og Husbankens hovedstyre, og har også oppgaver innenfor kommunikasjon, internasjonale saker og kultur- og miljøarbeid
- Forvaltningskontoret har sine hovedoppgaver innenfor drift og utvikling av Husbankens it-systemer, den bank-

faglige saksbehandlingen av lån og oppfølgingen av kunder med betalingsproblemer

- Strategikontoret har ansvar for policy- og strategikutvikling, rapportering, regelverksutforming, forvaltning av bostøttesystemet og andre IKT-system, internkontroll, HR og kontakt med overordnet myndighet.



## Organisering

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

Meldingsåret 2009 er det siste med slik styreordning. Ny lov om Husbanken trer i kraft 1. januar 2010, og en viktig endring er at styrene avvikles. Departementet kan opprette faglige råd til støtte for driften.

Husbanken har egen klagenemnd som behandler henvendelser fra Husbankens kunder om vedtak om lån og tilskudd. Ordningen med klagenemnd opprettholdes også i 2010.



## Styresammensetningen i Husbanken

### Hovedstyret

Styreleder: Kristian Wibe  
 Nestleder: 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

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

### Regionstyret Bodø

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

### Regionstyret Midt-Norge

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

### Regionstyret vest

Leder: Sigrid Brattabø Handegard  
 Medlemmer: Karl W. Sandvig, Guri Fonsdal  
 Varamedlemmer: Jostein Zazzera, Kjersti Toppe, Lillian Blom

### Regionstyret øst

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

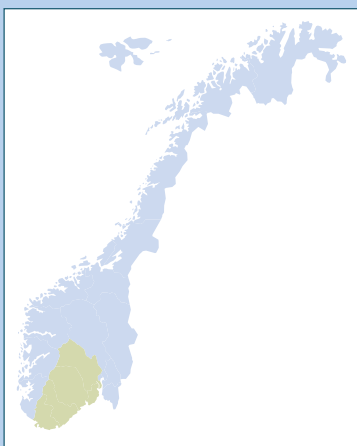
### Regionstyret sør

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

# Region sør

## De farlige timene

Den vanskelige overgangen og de farlige timene betegner utfordringene knyttet til løslatelse fra fengsel. Region sør har i 2009 vektlagt metoder for utvikling av nettverk og bolig.



### Region sør

#### Regionstyret sør

Leder: Rolf Erling Andersen

Medlemmer: Eli Løite, Ivar Ramberg,

Varamedlemmer: Reidun Nyhus,

Arne Thomassen, Ragnhild Røed

Region sør har hovedkontor i Arendal og kontorsted i Drammen. Vårt distrikt omfatter fylkene Aust-Agder, Vest-Agder, Telemark, Vestfold og Buskerud. Kontoret har 30 ansatte.

Prosjekt FRI lærer løslatte om A4-livet, lager nettverk og møter den domfelte allerede før løslatelse. "Prosjekt Fremtid for meg" i Drammen fengsel samordner betjeningen i fengselet med tjenestetilbudet i kommunale og statlige etater for å sikre boligen ved løslatelse. Et liknende prosjekt i Sem fengsel retter innsatsen mot hjelpeapparat og bolig slik at denne ikke går tapt under soning. I Drammen har

23 innsatte deltatt i "Fremtid for meg". 17 av deltakerne er løslatt, seks av deltakerne som ikke hadde bolig har fått kommunal bolig. To ble løslatt til døgninstitusjon i spesialisthelsetjenesten, fem deltakere beholdt boligen under soningen, to flyttet til sine foreldre (hvorav en var under 20 år og den andre var 24 år), og to ønsket ikke videre hjelp.

De tre tiltakene er alle finansiert ved hjelp av Husbankens kompetansetilskudd.

Å bekjempe bostedsløshet er Husbankens hovedoppgave. Faglig veiledning og økonomisk støtte ved hjelp av kompetansetilskuddet er viktige virkemidler. Formidling av metode har vært Region sørs hovedfokus i disse tiltakene i 2009. Kompetansetilskuddet skal gi erfaring til flere enn de som jobber med prosjektet. Derfor var det viktig at Kirkens Bymisjon dokumenterte metoden FRI i et eget metodehefte. Metoden og boken ble lansert under et fagseminar i Husbanken senhøstes 2009 med bidrag fra professorer, kriminologer, fengselsledere og tidligere domfelte.

#### Boligsosialt år i sør

*Stor etterspørsel etter startlån, bostøtte og fremskaffelse av kommunalt disponerte utleieboliger, ga boligsosialt arbeid et forsterket fokus.*

For å utnytte pengene som kom i regjeringens tiltakspakke, ble det nødvendig å tilby ressursene på en strategisk riktig måte for kommunene. Det er forbundet med utfordringer å tilby tilskudd som utløser kommunale investeringer når disse kommer utenom kommunenes økonomiplanarbeid. Kommunene tok utfordringen. Hele 684 boliger ble fremskaffet i 2009. Antallet bostedsløse i Drammen, Pors-

grunn og Skien har sunket siden 2005, men stiger totalt i Region sør. NIBRs kartlegging viser at det er 584 bostedsløse i vår region. Kommunenes arbeid for å skaffe til veie utleieboliger er derfor riktig og viktig.

#### Tall fra sør 2009

- Kommunalt disponerte utleieboliger: 684. Dette er nesten like mye som i hele landet i 2008.
- Opptak av Startlån fra Husbanken: 757 millioner kroner. Dette er en økning på 116 millioner fra året før. Andel kommuner i Region sør som tok opp startlån i 2009 økte fra 73 til 82 prosent.
- Bostøttemottakere: 24 373 mottakere i desember 2009. Dette er 2623 flere enn i desember 2008.
- Kompetansetilskudd: 12 millioner kroner til 58 prosjekter
- Tilsagn om grunnlån: 2,27 milliarder kroner og 1200 boliger. Dette er 460 boliger flere enn året før. Tilsagnsbeløpet er 852 millioner kroner mer enn i 2008.

#### BASIS

Det positive løftet for vanskeligstilte i Region sørs kommuner er grunnlaget for BASIS - Boligsosialt Arbeid - Satsing I Sør. For å redusere antall bostedsløse og vanskeligstilte på boligmarkedet, er det nødvendig å rette innsatsen dit hvor utfordringene er størst. Flere av de største kommunene har inngått et forpliktende flerårig boligsosialt samarbeid med Husbanken.





Blakstad videregående skole har 330 elever. 60 av dem skal lære å bygge passivhus.



Det skal bygges fire småhus på samme tomta i Nidelvveien i Froland kommune. Det fremste huset skal stå ferdig i juni 2010. Skisse: Arkitekt Bengt G. Michalsen

### Trippel uttelling med Blakstad-modellen

*I dette "kindereggprosjektet" skal Blakstad videregående skole bygge passivhus for kommunens vanskeligstilte. Vi snakker om boligsosialt arbeid, miljø og energi, universell utforming og kompetanseløft i ett og samme prosjekt.*

Dermed får Froland kommune fire småhus som utleieboliger med passivhus standard og full universell utforming i tillegg til at den videregående skolen får et kraftig kompetanseløft.

*" Dette blir en sjelden kombinasjon av kvalitet og det boligsosiale med oppfølging av hver enkelt beboer, sa Rune Robertsen som var regiondirektør i sør da ideen om Blakstadmodellen ble meislet ut. Han håper prosjektet vil få ringvirkninger ut over landet."*

### Stor interesse

Det som startet som en idé for å redusere store drop-out tall i videregående skoler, ble noe helt annet. Interessen har vært stor så langt. Froland kommune har hatt besøk av nysgjerrige kommuner, flere entreprenører har banket på døra til Blakstad Videregående Skole for å bli partner i prosjektet, og modellen har blitt formidlet på konferanser om regional

utvikling, seminarer og i mange ulike sammenhenger hvor Husbanken Region sør har vært involvert. Intensjonsavtale er undertegnet av Froland kommune, Blakstad Videregående Skole, Universitetet i Agder og Husbanken Region sør.

### Kompetansedeling

Samtidig som de to første husene bygges på Blakstad, skal det arrangeres frokostmøter ved viktige milepæler slik at bransjen kan ta del i utviklingen. Studenter ved energidesign på Universitetet i Agder har allerede prosjektert energibehovet og oppvarmingssystemet, og de skal trykkteste boligene på byggeplassen når de er tette utvendig. Da får elevene ved Blakstad sin første eksamenstest på om byggene er tette nok i forhold til de strenge passivhuskravene.

Husbanken jobber allerede med flere interesserte kommuner som ønsker å kopiere modellen.

- Strategien vår er å starte med vertskommunene i Agder og Telemark til videregående skoler med byggeteknikk VG2. Mandal, Evje og Hornnes, Kristiansand og Arendal er allerede på jakt etter passende tomter til tilsvarende prosjekt, og flere andre er interessert, forteller initiativtaker Knut Wiik.

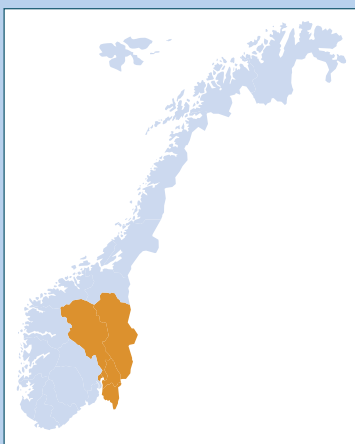
### Fakta om Blakstadmodellen i Froland:

- De fire småhusene blir kommunale utleieboliger på omtrent 47 kvadrat hver.
- Boligene får passivhusstandard og full universell utforming innvendig og utvendig.
- Prosjektet finansieres med grunnlån, boligtilskudd og bostøtte.
- 120 avgangselever ved Blakstad vgs skal bygge husene, to i hall og to på stedet i løpet av to skoleår.
- Sisteårsstudenter ved bygg- og energidesignlinjen ved UiA skal trykkteste husene og har kjørt forprosjektering av blant annet energibehov som bacheloroppgave.
- Kunnskapsløftet vil omfatte kommune, faglærere, elever, studenter og etter hvert andre skoler med byggfagutdannelse.
- Husbanken har skrevet en intensjonsavtale med Froland kommune, Blakstad vgs og Universitetet i Agder.

# Region øst

## Boligsosialt utviklingsprogram - ny retning i gammelt terreng

Boligsosialt utviklingsprogram er bygget på gode erfaringer og et halvferdig kart. Målet er at deltakerkommunene og Husbanken sammen skal utvikle morgendagens boligsosiale løsninger.



### Region øst

#### Regionstyret øst

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

Region øst har kontor i Vika i Oslo  
og har 54 ansatte.

Det viktigste vi gjorde i 2009 var å lansere Boligsosialt utviklingsprogram, sier regiondirektør Guri Bergo i Husbanken Region øst. Satsingen er rettet mot kommunene med de største boligsosiale utfordringene og fungerer som et gjensidig forpliktende samarbeid mellom Husbanken og deltakerkommunene.

#### Helhetlig satsing

Det hele startet med en rapport fra Riksrevisjonen og evalueringer av statlige



tilskuddsmidler, som pekte på at staten i beskjeden grad hadde bidratt til strukturell og varig utvikling i Kommunene.

- Med Boligsosialt utviklingsprogram, viser Husbanken at den tar disse innspillene på alvor. Gjennom denne satsingen ønsker vi nettopp å stimulere kommunene til utvikling av et helhetlig, målrettet og lokalt forankret boligsosialt arbeid, forteller regiondirektør Guri Bergo.

#### Bygger på erfaring

I arbeidet med Boligsosialt utviklingsprogram har Husbanken hentet fram positive erfaringer og kunnskap fra tidligere stor-satsinger som strategien På vei til egen bolig og Boligsosiale handlingsplaner.

- Erfaringene har vist oss betydningen av lokalt eierskap, og at Husbankens rolle som koordinator og rådgiver er viktig for kommunene. Denne kunnskapen har dannet utgangspunktet for rammeverket for satsingen, men veien blir til sammen med samarbeidspartnerne våre, fastslår Bergo videre.

Boligsosialt utviklingsprogram skal gjennomgå en følgeevaluering, slik at delmål kan vurderes og retningen korrigeres underveis.

#### Grunnlag for utvikling

De fire første deltakerkommunene var på

plass høsten 2009. Kommunene har fått økonomisk bistand til lokale analyser av det boligsosiale arbeidet, som skal danne utgangspunkt for lokale handlingsplaner og videre arbeid.

- Husbankens viktigste rolle er å tilrettelegge for kunnskapsutvikling og læring i og mellom kommunene. Samtidig ser vi hvordan Boligsosialt utviklingsprogram også gir Husbanken verdifull kunnskap og et grunnlag for videreutvikling av virkemidlene våre. Kunnskapsfokuset bidrar også til intern kulturendring, mener Bergo.

#### Mer enn bolig

Så langt viser erfaringene at boligsosiale utfordringer handler om langt mer enn bolig.

- Sektorovergripende strategier er nødvendig for å lykkes. Både innenfor Boligsosialt utviklingsprogram og i Husbankens områdeløft i Groruddalen ser vi hvordan sammensatte samfunnsutfordringer krever utstrakt samarbeid. I begge tilfeller har Husbanken en rolle som koordinator og tilrettelegger mellom ulike aktører, som sammen kan bidra til å stoppe negative spiraler og skape gode og varige endringer, sier Bergo.



Region øst i Vika, Oslo



### Om Boligsosialt utviklingsprogram

- Et tilbud til kommuner med store boligsosiale utfordringer.
- Husbanken bidrar med finansiell og organisatorisk støtte.
- Skal stimulere kommunene til utvikling av et helhetlig, målrettet og lokalt forankret boligsosialt arbeid.
- Ha en tidsramme på åtte år (2009-2017). Årlig vil 4 til 5 nye kommuner delta i programmet.
- Hver kommune deltar i programmet i inntil fem år. I 2009 kom Bærum, Hamar, Lillehammer og Lørenskog med i programmet.

### Om Groruddalsatsingen

- Samarbeid mellom Staten og Oslo kommune for å bedre miljø- og leveforholdene i Groruddalen.
- Husbanken leder satsingsområdet som omfatter bolig-, by- og stedsutvikling. Målet er å styrke lokal stedsidentitet, effektive utbyggingsmønstre, gode lokalsentre og næringsområder og attraktive boområder med godt fungerende uteområder og god standard på boliger og bygninger.
- Husbanken har så langt bidratt til gjennomføring av nær 100 ulike prosjekter.



Svarttjern, gjort om til badeplass og møtested i Groruddalen.

## Har blitt møtt av en mer åpen Husbank

*Hamar kommune er blant de fire første deltakerkommunene i Boligsosialt utviklingsprogram i regi av Husbanken Region øst. - Husbanken er en viktig og lydhør samarbeidspartner, sier rådmann Svein Skaaraas.*

Han mener Husbanken viser en større åpenhet for kommunens kunnskap og erfaring enn tidligere.

- Vi håper at denne åpenheten på sikt kan medføre at de statlige støtteordningene blir mer målrettede. Boligsosialt utviklingsprogram kan også bli et viktig bidrag til kommunens ønske om å arbeide mer systematisk med boligsosiale utfordringer, sier Skaaraas. Gjennom satsingen bidrar Husbanken med økonomisk og faglig støtte til Hamar kommune.
- Samarbeidet gir oss ressurser til å løse boligsosiale oppgaver på bedre måter enn vi hadde klart alene. Den største utfordringen vår er å få boligtilbud til alle. Inkludert mennesker med utfordringer knyttet til rus og psykiatri, funksjonshemmede og familier med lave inntekter. Dette krever et langsiktig og godt samarbeid på tvers av fag- og etatsgrenser, sier Skaaraas.

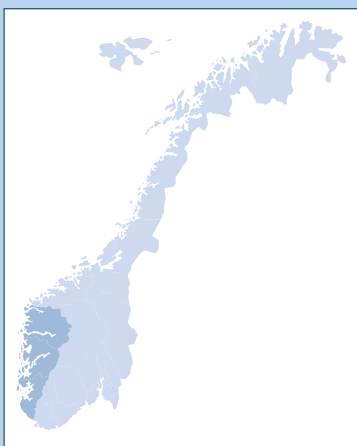




# Region vest

## Samarbeid med prioriterte kommunar i Region vest

Etablering av samarbeidsavtalar på leiarnivå og utvikling av praktisk retta kommunenettverk på sakshandsamarnivå har vore prioriterte satsingsområde for Husbanken Region vest i 2009.



### Region vest

#### Regionstyret vest

Leder: Sigrid Brattebø Handegard

Medlemmer: Karl W. Sandvig,  
Guri Fonsdal

Varamedlemmer: Jostein Zazzera,  
Geir Pollestad, Lillian Blom

Region vest har kontor i Bergen og har 44 ansatte.

#### Husbanken region vest dekkjer

Husbanken Region vest dekkjer fylka Rogaland, Hordaland og Sogn og Fjordane, har kontor i Bergen og har 44 tilsette. Regionkontoret er organisert i tre område med tilhøyrande team. Dei tre områda er Bransje, Kommunar og Stab. Kontoret har fagansvar for universell utforming, barnehagar, grunnlån og målbruk i Husbanken.



Gode møteplassar i Stavanger. Samarbeidsavtale har gitt betre måloppnåing.

Regionkontoret har inngått samarbeidsavtalar med kommunane Stavanger, Sandnes, Sola, Os, Askøy, Fjell, Karmøy, Haugesund og Lindås. Å skaffe kommunale utlegebustader og auke bruken av startlån og bustøtte har vore sentrale moment i alle desse avtalene. Desse avtalane var ein viktig reiskap i arbeidet for å nå det nasjonale målet på 3000 kommunalt disponerte utlegebustader i 2009.

#### Tre kommunenivå

Kommunane forvaltar sentrale velferdspolitiske støtteordningar, og Region vest har ansvar for 85 kommunar. Dei er delt inn i tre nivå ut frå innbyggjartal og bustadssosiale utfordringar: Bergensområdet, Stavanger/Sandnesområdet og Haugalan-

det. Dei er ulike i folketal, organisering, kompetanse, levekår og bustadssosiale utfordringar. Det har derfor vore naudsynt med ei differensiert tilnærming, der samarbeidsavtalane har vore eit av fleire tiltak. Desse avtalane er eit strategisk satsingsverktøy som gir høg forankring og politisk behandling. Viktige kommunale samarbeidstiltak har vore utvikling av bustadssosial handlingsplanar, kommunenettverk, ein bustadportal og ein kommunedatabase.

#### Felles bustadportal

Region vest har saman med ti av kommunane i regionen utvikla ein eigen bustadportal på nettet. Bakgrunnen var kommunane sitt behov for ein nettstad, der

informasjon om organisering, finansiering og drift var samla. Portalen er framleis under utvikling. På grunn av innføring av nytt regelverk i bustøttesaker har regionkontoret også hatt mykje informasjons- og opplæringsarbeid for kommunale sakshandsamarar.

#### Lynrask kommunestatistikk

Region vest har også utvikla ein database for hurtig innhenting og samanlikning av kommunedata i regionen. Denne basen gjer det moglege å søkje raskt etter spesifikke kommunedata og samanlikne aktuelle data mellom utvalde kommunar.

#### Prosjektleiar i Sandnes kommune

Sandnes kommune har fått kompetansetilskot for å tilsetje ein prosjektleiar med ansvar for å følgje opp den nye bustadsosiale handlingsplanen. Det særlegne med kommunen sitt bustadsosiale arbeid er godt internt tverrfagleg samarbeid inklusiv teknisk etat samt aktivt samarbeid med private aktørar.

#### Stavanger satsingsby

Stavanger har vore prioritert satsingsby, der det er inngått samarbeidsavtale med Husbanken. Det har resultert i færre utkastningar frå kommunale utlegebustader og betre tverretatleg samarbeid. Det er også utarbeidd ein bustadsosial handlingsplan. Konkrete handlingsmål har vore fleire bustader, frå leige til eige, organisering, meir målretta og auka bruk av bustadsosiale verkemiddel og levekårsutjamning. Bruken av startlån har auka frå 120 til 250 mill. kroner.

#### Samordning på Stord

I Stord kommune har Husbanken Region vest gitt kompetansetilskot til ein arkitektkonkurranse for å bygge kommunale utlegebustader for funksjonshemma og personar med diagnosar innan rus/psykiatri. Kommunen har tidlegare fått kompetansetilskot for å betre organiseringa av det bustadpolitiske arbeidet. Stord har vedtatt å byggje 21 bustader med kvalitetar innan universell utforming og redusert energibehov. Dei har søkt om bustadtilskot til desse bustadene. Det skal også skrivast samarbeidsavtale med kommunen.

#### Standard for universell utforming

Region vest har fagansvar for universell utforming for heile Husbanken. Her har Informasjonsprogrammet for universell utforming vore eit sentralt tiltak.

Programmet er gjennomført i samarbeid med Statens bygningstekniske etat for å bevisstgjere folk flest om gode universelle løysingar i bustader og uterom. Region vest har også gjennomført ein turné til dei andre regionkontora for å få oversyn over deira erfaringar på fagfeltet og korleis dei integrerer arbeidet med universell

utforming i eigen region. Region vest har hatt sterkt fokus på å integrere universell utforming i bustadsosiale prosjekt.

Region vest har i fleire år deltatt i arbeidet med å utvikle ein standard for universell utforming av bygningar. Dette arbeidet resulterte i ein nasjonal standard i 2010 og vil gi eit løft for kvaliteten på norske bygg.



Eit trappefri Noreg er knapt nok mogeleg, men færre trapper og fleire ramper er ein veg å gå (foto: Odd Bjørn Solberg)

# Region Midt-Norge

## Arbeidet med Boligsosialt utviklingsprogram

I løpet av 2009 har Husbanken region Midt-Norge utarbeidet et boligsosialt utviklingsprogram som skal løpe fra 2009 til 2012.



I dette programmet satses det på et tettere og mer gjensidig forpliktende samarbeid med utvalgte kommuner i regionen. Programmet skal gi bedre boligsosiale resultater for kommunene, innbyggerne i regionen og Husbanken.

Det boligsosiale utviklingsprogrammet er basert på et strategisk konsept der kommunene mottar ulike tilbud fra Husbanken, avhengig av utfordringene og mulighetene i den enkelte kommune. Utviklingsprogrammet bygger på det strategiske verktøyet kommunepyramiden eller satsingspyramiden. Kommunepyramiden innebærer at kommunene mottar tilbud på fire forskjellige nivå, avhengig av deres boligsosiale utfordringer og Husbankens strategiske prioriteringer.

I løpet av 2009 er det inngått samarbeidsavtaler med tre av de største kommunene i regionen, Trondheim, Ålesund og Molde.

I tillegg deltar åtte kommuner i to av våre store satsinger, Rimelige boliger og programmet Boligsosial organisering og planlegging. Disse satsingene er finansiert med kompetansetilskudd. Flere av satsingskommunene har også fått tilbud om deltagelse på en planlagt Lederutdanning ved Høgskolen i Nord-Trøndelag (HiNT). Utdanningstilbudet er rettet mot ledere innen det boligsosiale feltet i kommunene. I tillegg ble det satt i gang dialogmøter med flere av satsingskommunene i løpet av 2009 som videreføres i 2010.

Det er planlagt med opplegg for omfattende kompetanseheving kommende år. I grunntilbudet til regionens kommuner var det i 2009 et spesielt fokus på startlån, bostøtte og boligtilskudd.

### Boligsosialt FoU arbeid i 2009

Region Midt-Norge har et fagansvar for alt FoU arbeidet i Husbanken. Dette

innebærer et omfattende og viktig arbeid på alle områder innfor fagfeltet.

Det gjelder

- å lage og følge opp budsjett
- å utarbeidet en ny FoU strategi. Strategien fra 2009 legger opp til en tematisk spissing av boligforskningen i et levekårs- og velferdsperspektiv
- å følge opp Strategisk instituttprogram (SIP) ved NOVA
- å ta initiativ til nye forskningsprosjekt. To nye prosjekt ble initiert i 2009: "Kommunalt boligpolitisk planarbeid og organisering" og "Samfunnsøkonomiske resultater av boligpolitiske tiltak".
- å utarbeide et boligforskningsprogram. For 2009 var en hovedstrategi å ha aktiv kontakt med både nasjonale og internasjonale forskningsmiljø.

Nærmere omtale av dette arbeidet er gitt i kapitlet Husbanken som kunnskaps- og kompetansesenter.

### Miljøprogrammet

#### *Fra regjeringens miljøhandlingsplan til Husbankens miljøprogram*

"Bygg for framtida" er Regjeringens miljøhandlingsplan for bolig og byggsektoren 2009-2012. Planen er avhengig av et positivt samspill mellom mange aktører for å nå målene om reduksjon av energibruken og miljøbelastningen i bygg og boliger. Husbanken er et viktig organ for gjennomføringen av miljøhandlingsplanen med fokus på redusert energibehov i bygningsmassen, både eksisterende og ny.

### Et offentlig ansvar

EUs Bygningsdirektiv og Regjeringens miljøhandlingsplan trekker spesielt frem offentlige aktørers innsats som sentrale for å redusere energibruken i bygg. Staten er en ledende aktør som stiller krav og setter





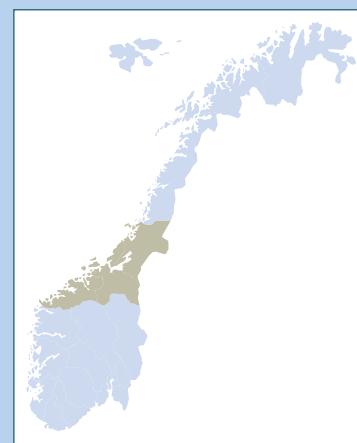
normer gjennom lovgiving, økonomiske incitamenter og støtte til informasjon og kompetanseoppbygging. Som byggherre må staten ta en innovativ ledende rolle. Kommunene spiller en nøkkelrolle som lokale normsettere og eier ca. 25 prosent av alle yrkesbygg i Norge, og står for 1/3 av energibruken i norske næringsbygg. De er ansvarlige for lokal planlegging og har oppgaver ved tilsyn og kontroll i byggesaker. Fylkeskommunene eier og drifter selv mange bygg, og påvirker som regional planmyndighet kommunenes planlegging. Et godt resultat forutsetter et godt samarbeid på tvers av forvaltningsnivåer, profesjoner og mellom eiere og brukere.

### Halvert energibruk i bygningsmassen innen 2040

Regjeringen støtter målsettingen om halvert energibruk i bygningsmassen innen 2040. Lavenergigruppa har skissert et utviklingsscenario for å nå denne målsettingen der passivhusstandard som forskriftsnivå er en av milepælene. I de kommende årene er det viktig å støtte de innovative aktørene som går foran med forbildeprosjekter, kompetansespredning, kvalitetssikring og markedsføring. Husbanken forventer at energimerkeordningen også vil bidra til å styrke fokuset på energieffektivitet både i nybyggmarkedet og rehabiliteringsmarkedet. Husbanken vil samarbeide tett med Statens bygningstekniske etat om erfaringer som kan benyttes i regelverksutvikling, informasjonsarbeid og kompetanseheving.

### Virkemidler og verktøy

De sentrale virkemidler og verktøyene i miljøprogrammet er samarbeidsavtaler med offentlige aktører, intensjonsavtaler med sentrale aktører innenfor byggebransjen, kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet, tilskudd til tilstandsvurdering og grunnlån. Ved tildeling av grunnlån vil Husbanken prioritere prosjekter som har høye ambisjoner innenfor områdene miljø, energi og universell utforming.



## Region Midt-Norge

### Regionstyret Midt-Norge

Leder: Anne Sofie Hunstad

Medlemmer: Marit Voll Skrove, Harald Valved

Varamedlemmer: Paul Ludvig Almåsvoild, Jan Ole Asplid, Trude Holm.

Regionkontoret dekker fylkene Nord-Trøndelag, Sør-Trøndelag og Møre- og Romsdal, har kontor i Trondheim og har 38 ansatte. Kontoret har to avdelinger; avdeling for boligsosialt programarbeid og forskning (BoProF) og avdeling for kommunikasjon, saksbehandling og bostøtte (KoSaB). I tillegg har kontoret en egen miljøgruppe knyttet til nasjonal fagansvar og regionalt arbeid innenfor energi og miljø.

Kontoret har prosjektledere med fagansvar innenfor viktige nasjonale oppgaver som forskning, energi og miljø og kunnskapsportalen. Det er også etablert egen stilling som prosjektleder for det boligsosiale programarbeidet i regionen.

# Region Bodø

## 2009 - et boligsosialt marathont!

Husbankens regiondirektør i Bodø, Mona Liss Paulsen, betegner 2009 som et boligsosialt marathont for regionkontoret. Hun kjøpte derfor treningsdrakter til alle de ansatte.

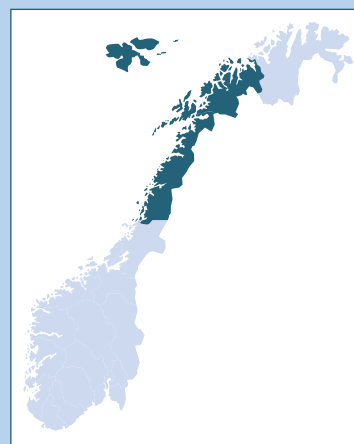
Myndighetene gikk inn i 2009 med høye boligsosiale ambisjoner: Antallet kommunale utleieboliger skulle økes kraftig. Utstrakt bruk av startlån skulle hindre at private bankers strenge utlånspolitikk under finanskrisen skapte flere vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennom regjeringas krisepakke ble Husbankens tilskudds- og lånerammer økt. Dessuten ble bostøtten utvidet til å gjelde mange flere i 2009.

- Ved inngangen av 2009 ble ledelsen og de ansatte ved Bodøkontoret enige om at økt synlighet måtte til, skulle vi klare å hjelpe flere vanskeligstilte i hus og dermed bidra til å realisere myndighetenes ambisjoner, sier regiondirektør Mona Liss Paulsen.

### Regional satsing

Husbanken i Bodøs regionale satsing tar som mål av seg å øke de kommunale beslutningstakernes boligpolitiske kompetanse og gi innblikk i de boligsosiale virkemidlene som finnes. Utsendte fra Husbankens Bodøkontor besøker regionrådene og presenterer boligsosial statistikk og antatte fremtidsutsikter for regionen. Dette følges opp med råd om hvordan Husbanken kan bidra med kompetanse og penger til å løse de boligsosiale utfordringene kommunene har.

Fem av Nordland og Sør-Troms sine regionråd fikk besøk av Bodøkontorets utsendte i 2009.



## Bodø

### Regionstyret Bodø

Leder: Lisbet Holand

Medlemmer: Guri Helene Ingebrigtsen, Arnfinn Ellingsen

Varamedlemmer: Gunnhill Andreassen, Halvor Hilmersen, Odd Arne Tunberg

### Regionkontoret er delt inn i:

- Markedsseksjonen arbeider utadrettet med å påvirke aktører til å sette boligpolitikk på dagsorden og til å bruke Husbankens virkemidler til å skape en bedre boligpolitikk: 9 ansatte
- Ressursseksjonen veileder søkere, behandler saker og fordeler Husbankens virkemidler: 9 ansatte
- Dokumentsenteret med nasjonale arkivoppgaver: 6 ansatte
- Økonomisenteret med nasjonale oppgaver innen økonomi: 5 ansatte
- Stab: 3 ansatte
- Kontoret har 33 ansatte totalt, og kontorstedet er Bodø



Foran fra venstre: Torunn Halvorsen, Trine Svendsgård, Einar Agersborg, Wenche Jæger, Linda Johnsen, Sissel Eide og Geir-Øystein Tobiassen. Andre rekke: Mette Skogen Revang, Arvid Olsen, Marit Iversen, Magna Magerøy, Jan-Arild Bøe, Mona Liss Paulsen, Siri Vasshaug og Lena Winther. Tredje rekke: Gunnar Engum, Evy Mørnes, Dag Sandvik, Marianne Norvik, Alf Strømsnes, Brit Larssen, Brita Kilen, Lena Jørgensen, Marit Mikalsen, Ann Tennes og Eva Støre Andersen. Ikke til stede da bildet ble tatt: Linn Edvardsen, Adelheid Kristiansen, Ann-Karin Bergland, Jorunn Johansen, Ellinor Vestvatn, Iris Linchusen og Stina Sønvisen som fotograferte.

Presentasjonen følges opp med en fagdag i regionen hvor problemstillingene utdypes. To slike fagdager ble gjennomført i 2009.

- Det er ingen tvil om at vi når vår målgruppe - beslutningstakere og saksbehandlere i kommunene - gjennom disse tiltakene og setter boligpolitikk på dagsorden, sier Mona Liss Paulsen regionsdirektør i Bodø.

### Informasjonsoffensiv

Regionkontoret har i 2009 hatt et utstrakt samarbeid med andre offentlige aktører for å forebygge og avskaffe bostedsløshet, KS, fylkesmennene i Nordland og Troms, kriminalomsorgen, IMDI og Helse Nord for å nevne noen.

Møter og konferanser er blitt brukt til å informere om Husbankens boligsosiale virkemidler.

Brev har blitt sendt ut for å gjøre kommunale beslutningstakere i regionen oppmerksom på de tilgjengelige ekstramidlene. De som signaliserte at de hadde planer om å skaffe boliger ble fulgt opp med telefonsamtaler.

Regionkontoret har avholdt ni kurs om nye bostøtteregler for kommunale saksbehandlere i regionen.

Andre aktører i bransjen har også fått informasjon om Husbankens ordninger via brev og besøk, så som banker, eiendomsmeglere og utbyggere.

24 pressemeldinger avstedkom 41 omtaler i lokale/regionale medier i 2009. I tillegg har regionkontoret brukt kronikker og leserinnlegg til å informere om Husbankens ordninger. Husbankens egen nettside og samarbeidspartneres informasjonskanaler er også flittig brukt til dette formål. Sosiale medier er dessuten tatt i bruk for å spre budskapet.

Det utadretta arbeidet har ført til økt bruk av Husbankens virkemidler i regionen.

Av de 3000 nye kommunale utleieboligene som skulle skaffes på landsbasis gjennom økt tilskuddsramme, skulle Bodøkontoret stå for 111. Resultatet ble over det dobbelte: 227 kommunale utleieboliger.

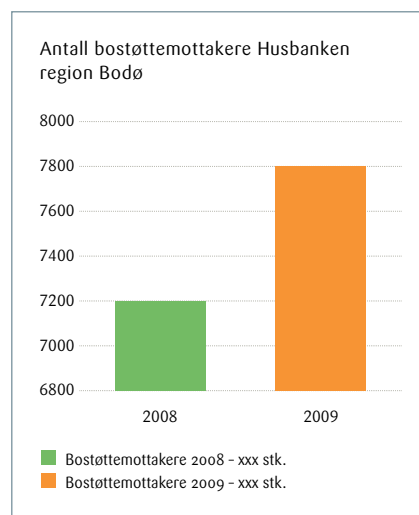
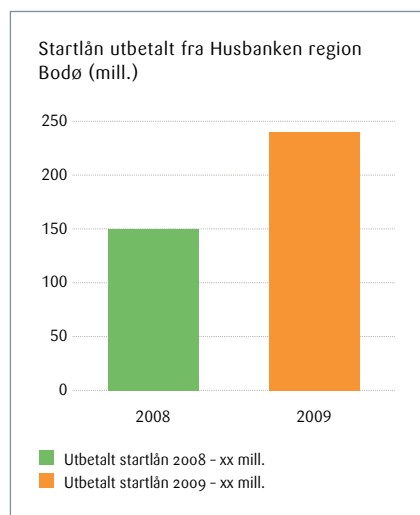
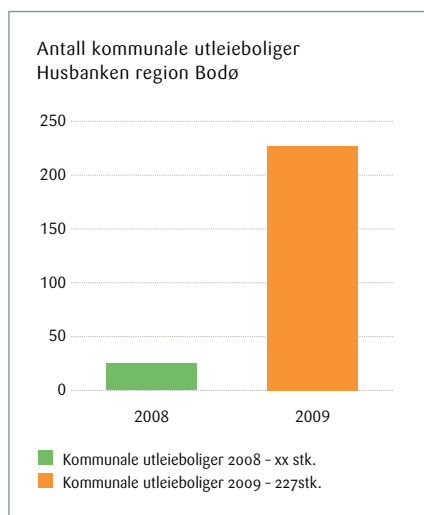
- Det betyr at 227 vanskeligstilte kan få ny bolig hos sin kommune. Det er jeg veldig glad for at mitt kontor har bidratt til, sier regiondirektør Paulsen.

Kommunene i Nordland og Sør-Troms økte sine startlånrammer fra 160 millioner kroner i 2008 til 241 millioner kroner i 2009.

Antall bostøttlemottakere i Nordland og Sør-Troms økte fra 7223 i desember 2008 til 7872 i desember 2009. Det ble altså nesten 650 flere bostøttlemottakere i regionen, noe som er en økning på 9 prosent.



Småhus - spesielle hus for spesielle behov.

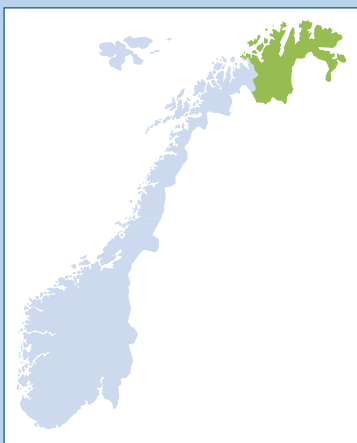




# Region Hammerfest

## Samarbeid med kommuner med de største utfordringene

Regionkontoret har samarbeidsavtaler med de største kommunene i regionen; Alta, Sør-Varanger, Hammerfest og Tromsø. Når det gjelder Tromsø, ble det i slutten av 2009 startet forhandlinger for å få på plass en langsiktig partnerskapsavtale.



### Hammerfest

#### Regionstyret Hammerfest

Leder: Geir Sagelv

Medlemmer: Randi Tennefoss,  
Linda Randal

Varamedlemmer: Ulf Tore Isaksen,  
Mona Jørgensen, Bjørn Odden

Husbankens regionkontor Hammerfest har 21 ansatte og dekker området Tromsø, Balsfjord, Karlsøy, Nord-Troms og Finnmark. Kontoret er organisert med to avdelinger hhv. Plan- og Utviklingsavdelingen og Administrasjonsavdelingen.

Kontoret har et spesielt ansvar for følgende fagområder: Stedsutvikling (små steder), klimatilpassede boliger, Statens Byggeskikkspris (sekretariat) og Husbankens nordområdearbeid.

Kontoret har også ansvaret for oppfølging av Husbankens restkrav etter tvangssalg.

Tromsø kommune er den største i regionen med omfattende boligsosiale utfordringer. Det krever aktiv samhandling for å møte disse utfordringene. I tillegg til kontinuerlig kontakt i forbindelse med planlegging og gjennomføring av konkrete byggeprosjekter, gjenspeiler dette seg også i flere utviklingsprosjekt. Kommunen er nå inne i siste fase i det 3-årige prosjektet "Samhandlingsarena for boligpolitiske utfordringer i Tromsø kommune". Som ledd i dette prosjektet har kommunen rullert sin boligsosiale handlingsplan. Regionkontoret deltar aktivt prosessen.

#### Boligsosiale kommunenettverk

I fortsettelsen av kommunenettverkene som ble opprettet i strategiperioden "På vei til egen bolig", er det i Finnmark opprettet en arena hvor kommunene møtes for faglig påfyll og erfaringsutveksling – Prosjektforum Finnmark. Initiativtakere er Fylkesmannen og Husbanken i samarbeid med Høgskolen i Finnmark.

De fleste prosjektene gjelder rus og boligpolitisk arbeid og er finansiert med kompetansetilskudd fra Husbanken og tilskuddsmidler forvaltet av Fylkesmannen. Tilbakemeldingene viser at deltakerne er svært fornøyde med denne formen for kompetanseheving.

I Troms er de boligsosiale kommunenettverkene videreført i 2009. Her samarbeider fylkesmannen og Husbankens regionkontorer i Bodø og Hammerfest. Samlingene har etter hvert fått en annen form enn i strategiperioden "På vei til egen bolig". Vertskommune har hatt ansvar for fagdager hvor egne utfordringer



Forvaltningsdirektør Mabel Johansen i Husbanken sammen med lokal ungdom på fotballbanen i Murmansk.

#### Grenseløst samarbeid

På en høyde i Murmansk by ligger et helt nytt nærmiljøanlegg. På en søndag formiddag spiller barn og unge fotball på kunstgressbanen, som er finansiert av norske bedrifter i byen.

Anlegget består av en kunstgressbane, skateboardanlegg, benker, streetbasket og leikeapparater.

Anlegget kostet en million kroner og ble gitt som gave til Murmansk i forbindelse med at byen nylig feiret 90-års jubileum. Husbanken Region Hammerfest har vært prosjektleder for anlegget.



Tromsø – største kommunene i regionen med omfattende boligsosiale utfordringer.

og tiltak er presentert. Hensikten har vært å bli bedre kjent med det boligsosiale arbeidet i fylket med en helhetlig tilnærning i presentasjonene. Andre dag har vært nettverkssamling med faglige innlegg og erfaringsutveksling.

### Forskning på boligsosialt arbeid og stedsutvikling nord i Norge

I 2009 sluttførte Norut Alta et flerårig prosjekt finansiert av Husbanken i samarbeid med fem kommuner i regionen. Prosjektet har resultert i fire rapporter som er publisert i Husbankens bibliotek. Prosjektet er presentert i presse og ved flere konferanser.

Det har hittil vært liten kunnskap om hvordan boligpolitikken implementeres i nord, hvor det er spesielle betingelser med kaldt klima, lange avstander og en liten befolkning. Forskerne har sett på hvordan kommunene jobber mot vanskelighetstilte; hvilken etterspørsel det er etter boliger og bistand, og hva kommunene bidrar med. Det er gjort intervjuer med brukere om hvordan de har blitt møtt i det kommunale hjelpeapparatet. Bevisstgjøring knyttet til et steds identitet spiller en sentral rolle for stedsutvikling. Hvem er det som artikulere ulike identiteter? Dette er spørsmål som søkes belyst i analyser av stedsidentitet i de fire kommunene Sør-Varanger, Tana, Lebesby og Nordreisa.

### Grenseløst om bolig- og levekår i nord

Denne årlige konferansen arrangeres i samarbeid mellom Husbanken, Finnmark fylkeskommune, Barentssekretariatet, NBBL, Murmansk oblast(fylke) og KS. Tema for årets konferanse var byplanleg-

ging og ombygging, samt energiøkonomisering. Konferansen i Monchegorsk samlet opp mot 150 deltakere, av disse var vel 50 norske.

Konferansenes tema har bidratt til stor interesse i russiske fagmiljøer, hos offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og ikke minst i media. Aktiviteter avledet av konferansene er bl.a. Energi- og miljøseminarer i forbindelse med den årlige EXPO-dom (bo-og byggeutstilling) i Murmansk. Etableringen av nærmiljøanlegget Maklakova for barn- og ungdom i Murmansk og oppstart av byfornyelseprosjekt i Murmansk by, hvor vennskapskommunen Tromsø deltar. Det er opprettet et samarbeid mellom Husbanken og Arkhangelsk oblast. Arbeid med boligpolitiske spørsmål er også skrevet inn i samarbeidsavtalene som er inngått mellom Troms og Finnmark fylkeskommuner, Murmansk oblast og Arkhangelsk oblast. Et annet viktig prosjekt som Husbanken deltar i er bo-, levekår- og stedsutvikling av Teriberka, som er vertskapskommune for landanlegget tilknyttet utbygging av Stockmanfeltet.

### Restkrav

Innkrevning av restkrav etter tvangssalg for hele landet utføres ved regionkontoret i Hammerfest. Hovedmålet for arbeidet er å bidra til at personer som har kommet i en vanskelig økonomisk situasjon får gjort opp for seg og gis en ny start i sitt videre liv. Gjeldsordninger er et viktig hjelpemiddel, noe som bidrar til at låntakers totale økonomiske situasjon ryddes opp i. Låneporteføljen for denne gruppen har de senere år blitt arbeidet ned fra ca 2 000 saker til 600 ved årets slutt i 2009.



## Statens Byggeskikkpris 2009 – Preikestolen Fjellstue

“Preikestolen Fjellstue får Statens byggeskikkpris for 2009 fordi den representerer fremragende formgivning der nyskapende trearkitektur, miljø og stedsforståelse står i fokus. Både arkitektene og byggheren har vist mot og eksperimentell lyst som har resultert i et nytt formspråk. Bruken av tre er så konsistent at fjellstua trer frem som et estetisk gjennomarbeidet prosjekt. Fjellstua er bygget i massivtre uten lim i en kompleks form og av en størrelse som representerer en ny bruk av denne treteknologien.

Bygget gir gode bruksmuligheter for alle, inkludert funksjonshemmede. Universell utforming er ivaretatt også utendørs.

Preikestolen Fjellstue fremstår som et forbilde når det gjelder energi og miljø. Bygget har en vesentlig høyere energistandard enn sammenlignbare bygninger, og energibehovet er også langt lavere enn det norsk regelverk krever. ....”

*Utdrag fra juryens begrunnelse*

Husbanken bidrar i det statlige arbeidet med å fremme god byggeskikk og bærekraftig stedsutvikling. Statens Byggeskikkpris har vært delt ut siden 1983 og er et viktig virkemiddel i byggeskikkarbeidet. Husbanken har vært sekretariat for juryen som oppnevnes av kommunaldepartementet. Fra 2009 har region Hammerfest hatt sekretariatsansvaret.

# Hovedmål

Viktigst er økt bosetting av vanskeligstilte





# Økt bosetting av vanskeligstilte

Husbanken har prioritert innsatsen mot de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i samhandling med kommunene. Etablering i egen bolig er avgjørende for velferdssituasjonen for den enkelte samtidig som det er en viktig del av kampen mot fattigdom.

## Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet

### Kartleggingen av bostedsløse

NIBR har på oppdrag fra Husbanken kartlagt bostedsløse i 2008 (NIBR rapport 2009:17). Antall bostedsløse i Norge økte fra 5 500 i 2005 til 6 100 i 2008, men det er grunn til å tro at uten økt bevissthet og innsats fra Husbanken og hjelpeapparatet, ville tallene vært betydelig høyere. Bostedsløsheten er høyest i de fire største byene, men tallene for antall bostedsløse per 1000 innbyggere har gått ned og er langt lavere enn for andre storbyer i Norden.

Andelen unge bostedsløse under 24 år øker fra 21 til 24 prosent. 48 prosent av de unge bostedsløse hører hjemme i kommuner med færre enn 40 000 innbyggere, mens 31 prosent er fra de fire største

byene. Samtidig viser demografiske tall at ungdomskullene i denne gruppen vil øke i årene som kommer. Husbanken har derfor det siste året lagt vekt på å finne gode metoder som kan redusere bostedsløsheten blant unge.

Programmene mot bostedsløshet som er gjennomført de senere årene, har i likhet med flere forskningsprosjekter avdekket mange utfordringer knyttet til kommunikasjon, samarbeid og forankring innad i kommunene. Bostedsløshet er i de fleste tilfeller ett viktig element i en kompleks helhetssituasjon, og berører oftest flere ulike fagetater i kommunen. Samordning og forankring av tiltak internt i kommunen framheves ofte som et suksesskriterium i arbeidet mot bostedsløshet. Det langsiktige arbeidet med bostedsløshetsspørsmål i kommunene har etter hvert bidratt til en økende bevissthet om og forståelse for

problemstillingen i mange grener av hjelpeapparatet. Det er også flere eksempler på at det er satt økt fokus på samarbeid internt i kommunene og forankring av boligsosialt arbeid i kommunenes generelle planlegging.

### Husbankens ungdomssatsing

Det siste året har Husbanken ledet et prosjekt som skal finne modeller for å fange opp unge med behov for bolig og booppfølging. Arbeidet er gjort på oppdrag av Kommunal- og regionaldepartementet. 39 unge med aktuell bakgrunn er spurt om råd om hva som skal til for å bo godt og trygt. De unges anbefalinger og studier av ulike vellykkede prosjekter, er grunnlag for løsninger for bedre samordning mellom alle relevante aktører. De unge understreker også at bosituasjonen er helt avgjørende for å kunne delta i samfunnslivet på en god måte.



Unge vet best hva som skal til for å bo.



Et fåtall av de bostedsløse er uteliggere. Ennå er ikke alle nødd.

Bostedsløs ungdom, og andre unge med utfordringer i forhold til boligsituasjonen, vil som hovedregel ha behov for hjelp til mer enn bolig. For å finne stabile tiltak må etablering i bolig ses i sammenheng med utdanning, fagopplæring, arbeid, fritidsvirksomhet, helse og boligsosial oppfølging.

Et slikt tverrsektorielt samarbeid er nødvendig for ulike grupper av ungdom som er sårbare på boligmarkedet i overgangsfasen til voksenlivet. Det kan for eksempel gjelde ungdom som har vært under omsorg av barnevernet, som har psykiske problemer, som misbruker rusmidler, som utviser kriminell adferd og ungdom med flyktningstatus.

Tiltak for ungdom prioriteres også av Husbanken til boligsosiale prosjekter innenfor kompetansetilskudd både til boligsosiale prosjekter og til bærekraftig bolig- og byggkvalitet.

#### Økt boligsosial kompetanse i kommunen

Gjennom ulike former for informasjons- og kunnskapsformidling, bidrar Husbanken til å styrke kompetansen i kommunene innenfor det boligsosiale feltet. Det dreier

seg både om å utnytte de tradisjonelle økonomiske virkemidlene som bidrar til at vanskeligstilte har mulighetene til å etablere seg og om tiltak som bidrar til at den enkelte mestrer selve det å bo. Den kunnskapen som kommunene tilegner seg innenfor det boligsosiale feltet, blir forsøkt formidlet og videreført gjennom konferanser og seminarer som Husbanken arrangerer i samarbeid med kommunene. Erfaringene fra arbeidet med strategien "På vei til egen bolig" blir også tatt med

*"For å finne stabile tiltak må etablering i bolig ses i sammenheng med utdanning, fagopplæring, arbeid, fritidsvirksomhet, helse og boligsosial oppfølging."*

i det videre arbeidet. Blant annet er det sterkt fokus på varige boligløsninger for de som er mest vanskeligstilte. Spesiell oppmerksomhet rettes mot dem som løslates fra fengsler eller de som skrives ut fra institusjonsopphold. Siden fokuset er rettet på langsiktige og varige boligløsninger, er det en målsetning at ingen skal oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidige boliger. Prosjektet FRI som vant Bostedløseprisen for 2009, er et godt eksempel på vellykket innsats for å bosette løslatte.

Husbankens målrettede innsats og samarbeid med kriminalomsorgen har resultert i at antall opphold i midlertidig bolig for personer som er løslatt fra fengsel har gått ned. Det samme gjelder antall personer som oppholder seg i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder. Dette er et resultat av Husbankens og kommunes innsats. Hittil er det inngått totalt 45 samarbeidsavtaler mellom region/fengsel og de enkelte kommunene.

Andelen opphold i midlertidige boliger for personer som er utskrevet fra institusjon er tilnærmet uendret. Dette kan være et resultat av at for personer som har behov for oppfølgingstjenester og boligjenester i større grad enn løslatte fra fengsel, involverer flere tjenestefelt og at det derfor tar lengre tid å komme frem til gode løsninger. Det viser at Husbanken må fortsette samhandlingen på tvers av fagområdene i det samlede hjelpeapparatet for å bekjempe bostedløshet.



### Satsing mot kommunene med de største boligsosiale utfordringene

Husbankens strategi for å oppnå økt bosetting av vanskeligstilte er å rette hovedvekten av innsatsen mot de kommunene som opplever de største boligsosiale utfordringene. Disse kommunene skal få bistand fra Husbanken både gjennom kompetanseoverføring og gjennom de økonomiske virkemidlene (kompetansetilskudd, boligtilskudd, bostøtte og startlån.) Kompetansetilskudd skal i hovedsak brukes til å igangsette gode utviklingstiltak for bostedsløse.

Samtlige kommuner er nøye utvalgt i forhold til graden av boligsosiale utfordringer. Med dialogmøter settes rammer for samarbeidet. Den helhetlige satsingen gir også muligheter for å knytte den boligsosiale satsingen opp mot miljø, energi og universell utforming. Med en slik helhetlig tilnærming ivaretas tverretattlig samarbeid, politisk forankring, aktiv bruk av virkemidler, strategisk fordeling av midler og ikke minst et partnerskap mellom Husbanken og kommune-Norge.

### Økt boligsosial aktivitet i kommunene

Satsingen mot kommunene fører til økt bruk av Husbankens virkemidler. Gjennom hele 2009 har rapportene fra kommunene vist økt startlånbruk. Dette skyldes dels at tilgang på kreditt til bolig fra private banker har vært knapp, men også at Husbanken har prioritert å holde informasjonsmøter med kommunene, der blant annet bruk av de boligsosiale ordningene har vært tema.

I tillegg har Husbankens inngåelse av samarbeidsavtaler med kommuner generert økt forbruk. Som eksempel kan avtalen mellom Husbanken og Drammen kommune nevnes. Den har et boligsosialt tyngdepunkt og strukturerer et forhold med mange kontaktparter. Drammen kommune økte som en følge av avtalen sitt startlånopptak med 20 millioner kroner.

### Utleieboliger

I 2009 ble i alt 2 441 utleieboliger finansiert med boligtilskudd. Dette er vel 500

færre enn måltallet, men en økning på 150 prosent fra 2008. Samtidig er hele rammen på 813 mill kroner benyttet. Hovedårsaken til at målet om 3 000 utleieboliger ikke er nådd er at gjennomsnittlig tilskuddsutmåling har ligget relativt høyt, vel 24 prosent. Mange av prosjektene som er finansiert er kostnadskrevende og inkluderer oppfølgingstjenester. Det er også arbeidet målrettet for å øke antall boliger til flyktninger.

### Boligtilskudd til etablering

Kommunene viderefordeler boligtilskudd til etablering gjerne i kombinasjon med startlån og bostøtte. Antall boligtilskudd til etablering har gått noe ned i forhold til i fjor. Det ble gitt 1706 tilskudd mot 1995 året før.

Budsjettrammen på 365 mill. kroner ble benyttet fullt ut. I tillegg ble det gitt 56 mill. kroner til tilpasning i egen bolig.



Endelig hjemme – oppfølging nytter.



## Bostøtten det viktigste boligsosiale virkemidlet

Bostøtte gir husstander med lave inntekter og høye bortgifter mulighet til å skaffe seg og bli boende i en god bolig.

Bostøtten er dermed helt sentral i bekjempelsen av bostedsløshet og fattigdom. Flere av de øvrige virkemidlene fungerer også bedre i kombinasjon med bostøtte. Etter de siste års forbedringer, er bostøtten blitt et enda mer dynamisk og målrettet virkemiddel.

### Viktige endringer 2007 - 2009

#### 2007:

- Bevilget 2,3 mrd. kroner til ordningen
- Avvikling av meldeplikten (at man skulle si fra om inntektsøkninger fra ligningsinntekt)
- Innføring av månedlige vedtak i bostøtten. Viktig endring som gjorde det mulig å søke bostøtte hver måned for nye søkere, og utbetalingen kommer mye raskere, måneden etter.

#### 2008:

- Bevilget 2,4 mrd. kroner til bostøtteordningen
- Mottakere av den nye kvalifiseringsordningen får rett til bostøtte.
- Ikke lenger krav til finansiering av privat leide boliger for en del støtteberettigete (dermed gjelder krav til finansiering for gruppen pensjonister med inntekt over minstepensjon påplussset 30 prosent).
- Omsorgsboliger med det nye investeringstilskuddet fra Husbanken kommer inn i bostøtteordningen.

#### 2009: (regelverksendringene ble gjort gjeldende fra 1. juli)

Bevilget 2,7 mrd. til bostøtteordningen (for 2010 er det beregnet at det vil skje en ytterligere økning med 1 mrd. kroner)

- Alle skal kunne få bostøtte, unntatt studenter uten barn og militært tjenesteppliktige.
- Finansieringskravet skal fjernes for alle boliger.
- Økte innteksgrensene, spesielt for barnefamilier og andre store husstander.

#### Effekten av endret regelverk:

14 500 flere bostøttemottakere.

De nye mottakerne er hovedsaklig:

- Enslige forsørgere og barnefamilier.
- Enslige, et flertall er menn.
- Unge, over halvparten av hovedsøkerne i gruppen er under 35 år

Det ligger betydelig arbeid bak innføringen av ny bostøtte. Nytt regelverk er innarbeidet i IT systemene. Det er også utarbeidet en ny forskrift og nytt informasjonsmateriell. Det har blitt drevet opplæring av omlag 1000 kommunale saksbehandlere, og det har gått ut informasjon til kommuner og potensielle søkere for å gjøre de nye reglene kjent.

Det har etter omleggingen ikke vært unormalt mange henvendelser eller klager til Husbanken. En undersøkelse blant saksbehandlere i kommunen, som ble gjennomført i etterkant av omleggingen, tyder på at de i hovedsak er fornøyd med Husbankens kompetanse, informasjon og formidlingsarbeid.

### Startlån

Hele rammen på 4,8 mrd kroner for startlans-ordningen er videreført til kommunene. Kommunene har gitt i alt 7 893 startlån, mot 6 546 i 2008. Gjennomsnittslånet gikk ned fra vel 615 000 kroner per bolig til nær 600 000 kroner per bolig som dekker ca 50 % av kostnaden. Dette viser at startlån må kombineres med annen finansiering som boligtilskudd og bostøtte eller privat finansiering. Om lag 66 prosent av husholdningene som fikk innvilget startlån kom fra leid bolig, privat, kommunal eller fra foreldrenes bolig.

### Bostøtte

Bostøtten er helt sentral for å gi de vanskeligstilte i kommunene en økonomisk mulighet til å bosette seg og/eller beholde en egnet bolig. Den nye bostøtten ble lansert som planlagt 1.juli, og Husbanken har utført et omfattende informasjonsarbeid mot saksbehandlerne i kommunen, interesse og brukerorganisasjoner samt andre velferdsetater. Etter omleggingen av regelverket har 14 500 flere husholdninger mottatt bostøtte. De nye mottakerne er dels enslige forsørgere og barnefamilier, men først og fremst enslige menn som er forholdsvis unge.



[LINK TIL BROSYREN](#)

# Et velfungerende boligmarked

Et velfungerende boligmarked kan bidra til å nå regjeringens mål om at alle skal kunne bo trygt og godt, og legge til rette for at det bygges et tilstrekkelig antall gode boliger med bærekraftig kvalitet til lavest mulig pris. Statens virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked, er primært lover og forskrifter, organisering, kunnskap og kommunikasjon og tilgang til bolig- og byggefinansiering.

## Økt aktivitet for å bedre kunnskapen om boligmarkedet

For å øke kompetansen om hva som til enhver tid skjer på boligmarkedet samt om Husbankens måloppnåelse, er det igangsatt flere prosjekter innenfor de to hovedområdene: Bedre datagrunnlag og Bedre boliganalyser og -indikatorer. Bedre statistikk- og datagrunnlag vil gi bedre indikatorer og analyser av boligmarkedet og boligpolitisk måloppnåelse, der Husbanken har lagt særlig vekt på de boligsosiale utfordringene.

Det er etablert et samarbeidsprosjekt mellom Statistisk sentralbyrå (SSB) og Husbanken, der en tar sikte på å koble Husbankens bolig- og personrelaterte data

opp mot SSBs ulike datakilder innenfor bolig- og bygningsområdet. Norsk Heiskontroll, Statistisk sentralbyrå, Statens Kartverk, Statens Byggetekniske etat og Husbanken har etablert et samarbeidsprosjekt der målet er å koble Norsk Heiskontroll sin database over bygg med heis sammen med SSBs matrikkeldata for å ha kunnskap om tilgjengeligheten i boligmassen.

En god oversikt over omfanget av bostedsløse og vanskeligstiltes boligbehov er en sentral forutsetning for at kommunene og staten skal lykkes i sitt arbeid med å skaffe boliger til de vanskeligstilte og forhindre bostedsløshet. Prosjektet Rapportering - Bostedsløse og Vanskeligstilte

på boligmarkedet (RBV- prosjektet) har som hovedmål å utvikle nasjonale og kommunale indikatorer knyttet til bostedsløse og vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse indikatorene skal utarbeides i tråd med internasjonale føringer og definisjoner som gjelder på området. Målet er at det skal foreligge nasjonale tall for de tre kategoriene: de bostedsløse, de som står i fare for å miste boligen og de som har en uegnet bolig.

Husbanken har invitert ledende boligforskere og analytikere fra de fem forskningsinstitusjonene SSB, NOVA, NIBR, FAFO og Asplan Viak til å utarbeide indikatorer som kan gi en systematisk oversikt over de kommunene som har de største

## Startlån og fastrente

I henhold til Husbankens retningslinjer om startlån, skal videreutlån til enkeltpersoner tilbys med utgangspunkt i Husbankens rentevilkår. Kommunene har anledning til å legge til 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader og kreve gebyr for å dekke de faktiske kostnadene ved låneforvaltningen. Kommunene kan også velge å tilby lempeligere vilkår enn de selv har i Husbanken.

For kommunene kan det være en utfordring å få en god balanse mellom rentene på innlånene fra Husbanken og videreutlåne til enkeltpersoner. Kommunene kan selv velge om de ønsker å binde renten på innlånene og til hvilket tidspunkt. Valg av fast rente er ikke knyttet til utbetalingstidspunktet fra Husbanken. Kommunene kan velge kombinasjoner av fast og flytende rente på startlånporteføljen. Fordelen med å ha kombinasjoner av ulike bindingstider og flytende rente, er at det kan bidra til å redusere forskjellen mellom inn- og utlånsrenten og gjøre det enklere for kommunene å tilby samme produktspekter som Husbanken. (Kommunene kan velge mellom flytende rente eller fastrenter med 3, 5, 10 og 20 års bindingstid.)



utfordringene på boligmarkedet med vekt på levekårsutfordringene. Forslaget til indikatorer er planlagt å være ferdig våren 2010. Utviklingen på boligmarkedet er en ledende indikator for den økonomiske utviklingen i Norge. Den internasjonale finanskrisen har demonstrert behovet for pålitelig statistikk og indikatorer som raskt kan fange opp endringene i boligmarkedet. Boligprodusentenes Forening har derfor, med støtte fra Husbanken, tatt initiativet til etableringen av et boligbarometerprosjekt basert på data fra egne medlemsbedrifter som grunnlag for raskere å kunne si noe om forventet utvikling på boligmarkedet.

Engelske og irske ordninger for delt eierskap beskrives og drøftes i en rapport

fra NIBR "Fra leie til eie - delt eierskap" (NIBR-notat 2009: 115). Rapporten omhandler også et forsøksprosjekt i Fræna kommune. Prosjektet er en del av kommunens boligsosiale handlingsplan. Disse erfaringene er bakgrunnsmateriale for et eventuelt forslag til en norsk ordning.

#### **Mindre nybygging, men også lavere vekst i byggekostnadene**

Boligprisene har økt i 2009 uavhengig av at boligbyggingen samtidig er kraftig redusert. En lavere vekst i byggekostnadene skulle også isolert sett tilsi en høyere boligproduksjon. Det ble i 2009 igangsatt bygging av om lag 19 700 nye boliger, og dette er 23 prosent færre enn året før. Siden finanskrisen og et nedadgående boligmarked på slutten av 2008 har

ordrerreservene eller verdien av boligprodusentenes beholdning av boligprosjekter gått ned med over 20 prosent. Samtidig lå boligprisene over 11 prosent høyere i fjerde kvartal 2009 enn på samme tid i 2008, da boligprisene var spesielt lave. Boligprisveksten, som var størst på begynnelsen av året, kan i hovedsak tilskrives det markante fallet i styringsrenten og pengemarkedsrentene.

Boligprisene i Norge har steget betydelig mer enn i andre vesteuropeiske land de siste 15 årene. Rammebetingelsene for å investere i bolig er gode, herunder fratrukket fra gjeldsrenter og lav beskatning av bolig. Byggekostnadene målt ved byggekostnadsindeksen har imidlertid bare steget med drøyt 2 prosent i det siste året.



Husbankens hovedkontor er lokalisert i Drammen.



Det betyr at utviklingen nå er på linje med bevegelsene i konsumprisindeksen. I 2008 steg byggekostnadene med 5,7 prosent. Utviklingen i byggekostnadene m.m. er vist i figuren nedenfor.

### Husbanken demper effekten av finanskrisen

Igangsettingen av nye boliger ville antakelig vært enda lavere om regjeringen ikke hadde iverksatt nødvendige tiltak, blant annet gjennom Husbanken for å dempe virkningene av finanskrisen. Husbanken fikk våren 2009 økt utlånsrammen fra 12 til 14 mrd kroner som et ledd i Regjeringens tiltakspakke. Finanskrisen og nedadgående boligmarked førte til at relativt mer av boligetterspørselen rettet seg mot Husbanken. Mot slutten av 2009 ble så utlånsrammen ytterligere økt fra 14 til 16 mrd kroner, og Husbankens rolle i boligmarkedet og i motkonjunkturpolitikken ble dermed ytterligere forsterket.

Sysselsettingen i bygge- og anleggsvirksomhet nådde en topp på i alt 190 000 personer i tredje kvartal 2008, dvs. i kvartalet før finanskrisen satte inn for fullt. I andre kvartal 2009 hadde antall sysselsatte i denne næringen falt til 178 000. Sysselsettingen har imidlertid steget igjen i løpet av annet halvår. Det er rimelig å anta at en intensivt bruk av Husbankens virkemidler har bidratt til dette.

Økt fokus på husbanklån bidrar også til flere boligprodusenter tilpasser seg kvalitetskrav til universell utforming og miljø,

som igjen bidrar til en mer bærekraftig boligmasse. Antall boliger som har fått tilsagn om grunnlån til oppføring har økt med mer enn 50 prosent sammenliknet med 2008. Av de boligene som ble igangsatt i 2009, har 27 prosent fått tilsagn om grunnlån fra Husbanken. Denne andelen var snaut 15 prosent i 2008.

Kommunene har i 2009 i større grad enn i tidligere år benyttet seg av anledningen til å ta opp startlån, sannsynligvis fordi private banker fortsatt er mer tilbakeholdne med å gi lån til nye boligprosjekter enn de var før finanskrisen. Kommunene ga vel 7 300 Startlån i 2009, som er en økning på 15 prosent sammenliknet med tall for 2008.

### Husbanken finansierer utbedring i fraflyttingskommuner

Et arbeidsmål for Husbanken er å finansiere utbedring av eksisterende boligmasse i kommuner med betydelig fraflytting som alternativ til nybygging. Kommuner med betydelig netto fraflytting er i hovedsak lokalisert på Vestlandet, i Midt-Norge og i Nord-Norge. Unntaksvis fins noen fraflyttingskommuner på indre Østlandet og på Sørlandet (Setesdal).

Husbankens regionkontor har satt fokus på denne problemstillingen i de kommunene det gjelder. På Vestlandet er det gitt finansiering til kjøp og utbedring av utleieboliger til både Bømlo og Flora kommune. Særlig har Flora kommune meldt om problemer med fraflytting. Husbanken har en samarbeidsavtale med kommunen, der

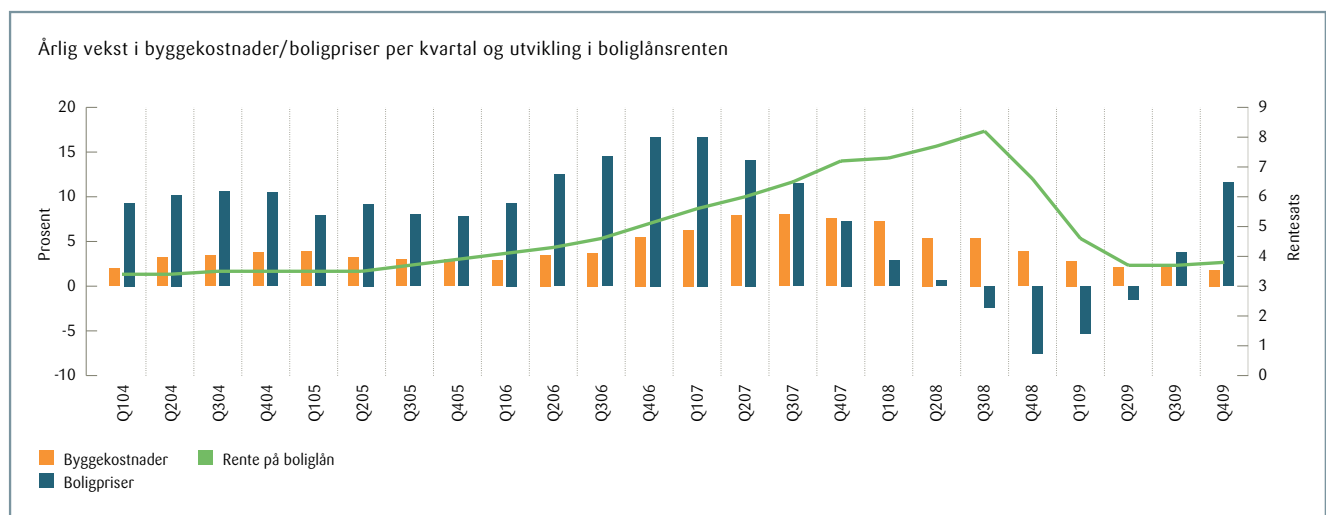
fråflytting er et av de berørte aspektene. Innenfor Region Midt - Norge har Husbanken foretatt en egen kartlegging av fraflyttingskommuner. Ervervet kunnskap via regionkontorets kartlegging er brukt i informasjon om Husbankens virkemidler og møter med kommuner, eiendomsmeglere og banker.

I Nord-Norge benyttes virkemiddelpakka aktivt på forskjellige måter. Region Bodø har gitt noe lån til utbedring av utleieboliger og til tilrettelegging av eksisterende eneboliger i små kommuner, men det er en relativt liten andel. Etterspørselen etter lån til utbedring har imidlertid økt i 2009. Regionkontoret legger vekt på at Husbanken skal være til stede i områder hvor private banker ikke tar risiko.

Innenfor Region Hammerfest bruker fraflyttingskommunene i økende grad startlånet aktivt til kjøp/utbedring. Her må kommunen ofte fullfinansiere prosjektet, fordi det nærmest er umulig å få privatbankfinansiering.



Husbankens regionkontor i Hammerfest.



# Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger

Husbanken skal være en drivkraft i arbeidet med å realisere nasjonale miljømål i boligsektoren. Det dreier seg om å redusere energibehovet, endre energibruken, stimulere til bedre miljøkvaliteter og fremme universell utforming.



Riktig høyde - for store og for små.

## Grunnlån går til bærekraftige boligprosjekter

Miljøkvalitet er ett av de sentrale til-delingskriteriene i Husbankens grunnlån. I dette inngår dempet energibruk, redusert bruk av helse- og miljøfarlige stoffer i bygningsmassen, redusert mengde byggavfall og økt gjenbruk/ombruk av byggematerialer.

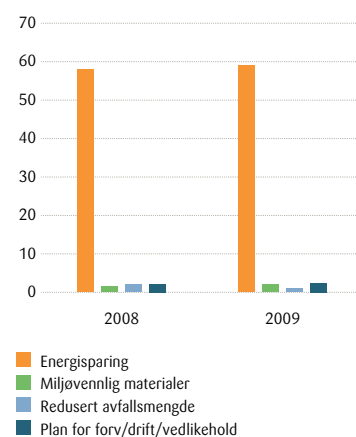
Figuren til høyre viser antall boliger godkjent for grunnlån til oppføring og utbedring og utbedring fordelt på ulike miljøkvaliteter. Nær 60 prosent av nye boliger godkjent for grunnlån til oppføring hadde en eller annen form for miljø-kvalitet. Så godt som alle disse har lagt inn energisparing. Energisparing på 40 prosent eller mer var mest vanlig for boliger med grunnlån til oppføring. For de andre miljøkvalitetene var det

lavere prosentandeler for nye boliger. Det er viktig å være oppmerksom på at mange boliger tilfredstiller til flere av miljøkravene, samtidig som de også tilfredstiller krav til kvaliteter innenfor universell utforming.

## Kompetansetilskudd til miljø- og energiprosjekter

I 2009 ble det gitt tilsagn om kompetansetilskudd til i alt 280 prosjekter. Det samlede tilsagnsbeløpet var på 93 millioner kroner. Av disse ble det gitt tilsagn for 5,9 millioner kroner fordelt på 19 prosjekter innenfor miljø og energi. Det ble i tillegg gitt tilsagn til 18 prosjekter innenfor stedsutvikling med tilsagnsbeløp på til sammen 3,1 mill. kroner.

Andel boliger med grunnlån til oppføring fordelt etter type miljøkvalitet <sup>1)</sup> (prosent)



<sup>1)</sup> En bolig kan ha flere kvaliteter

## Gode miljøprosjekter som har fått tilskudd i 2009

### *By- og boligutstilling 2009-2018, Drammen kommune (Future Built)*

Drammen kommune har fått tilskudd til gjennomføring av fagutviklingsprogram til By- og boligutstillingen. Programmet skal sikre at utbyggere, eierdomsutviklere, planleggere, byggesaksbehandlere og andre involverte skal få nødvendig skoloring i fremtidsrettet og klimavennlig byggeri. Det er ment at programmet skal gå over 2 år, og det gis i første omgang tilskudd til gjennomføring av programmet for 2009.

### *Bustadutstillinger i Møre og Romsdal 2012*

For å bidra til å skape en god arena og stimulere til og utvikle gode for- bildeprosjekter når det gjelder energisparing og lavere klimautslipp, har Møre og Romsdal Arkitektforening (MAF) tatt initiativ til et boligutstillingsprosjekt som foreløpig har fått arbeidstittelen bb2012 (berekraftige bygg/bustader 2012). Målet er å få ferdig et utvalg prosjekter til juni 2012.

### *Økonomi knyttet til bygging og drift av passivhus, Trøndelag Forskning og Utvikling AS*

I dette prosjektet forventer man å kunne tallfeste evt. merkostnader knyttet til passivhus. Det gjelder både byggekostnader og driftskostnader og dermed totale kostnader knyttet til byggets levetid.

FUTURE  
BUILT

KLIMAEFFEKTIV  
ARKITEKTUR  
OG BYUTVIKLING  
OSLO—DRAMMEN

## Forbildeprosjekter med kompetansetilskudd

I teksten under er det gitt en kort beskrivelse av to prosjekter som har fått kompetansetilskudd og som har som mål å fremme miljø og energikvaliteter.



### *Juberg Gårdsbarnehage – passivhusbarnehage på Frosta*

Barnehagen er et meget godt eksempel på tilpasning til lokal byggeskikk. Barnehagen har form som et langhus basert på vikingfunn i nærområdet og er kledd med trepanel og torv på taket for å tilpasse seg lokal byggeskikk.

For Husbanken fremstår barnehagen som et pilotprosjekt på energi og miljø. Helhetstankegangen i forhold til miljø har vært viktig i prosjektet. Barnehagen er bygget etter prinsippene om passivhus. De har benyttet lokale håndverkere som

har blitt lært opp på byggeplass. Barnehagen har basert driften, bla. i forhold til mat, på økologiske prinsipper og dette er også en viktig del av pedagogikken i barnehagen. Utbygger har gjennom dette prosjektet også bevist at det er mulig å bygge kvalitet til en relativt lav kostnad.

For å effektivisere byggeprosessen valgte utbygger materialet ISORAST 2000, som er det første sertifiserte byggesystemet for passivhuskonstruksjoner. Den lokale ISORAST leverandøren og direktøren for ISORAST fra Tyskland har deltatt aktivt inn i prosjektet og brukt dette som et referansebygg hvor utbygger har gitt tilbakemeldinger underveis. Utbygger og ingeniør har valgt ett system som styrer lys, varme og ventilasjon. På denne måten oppstår det ingen konflikt mellom varme og ventilasjon som kan oppstå hvis man velger separate systemer.

Barnehagen har kun benyttet lavemisjonsmaterialer og har en gjennomtenkt løsning i forhold til lys og har oppnådd meget gode dagslysforhold inne. Barnehagen fremstår som et kvalitetsbygg med godt inn klima, god akustikk og gode lysforhold.



### Brøset - planlegging og realisering av en klimanøytral bydel i Trondheim

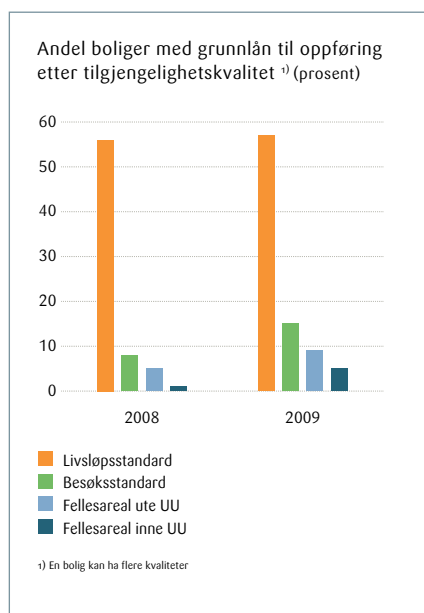
Trondheim kommune ønsker å utvikle en klimanøytral bydel på Brøset, et unikt prosjekt med fokus på bred samhandling og helhetlig utvikling. Utviklingen skal skje i samarbeid med NTNU/SINTEF i tilknytning til det tverrfaglige forskningsprosjektet "Towards a carbon neutral society".

- Utvikling av en framtidrettet bydel med gode livsvilkår hvor det enkleste er å velge å leve miljøvennlig. I bydelen skal det være lavt energiforbruk, miljøvennlig transport og framtidsetta avfalls løsninger.
- Positivt bidrag til nasjonale og internasjonale målsetninger om reduksjon av klimagassutslipp gjennom helhetlig planlegging.
- Kompetansespredning og kunnskapshøving for alle på byutviklingsområdet, i bransjen og i nettverket Framtidens byer.



### Øke antall universell utformede boliger og bygg

Viktige arbeidsmål for Husbanken er å øke antallet universelt utformede boliger, bygninger og uteområder, samt øke bevissthet og kunnskap om universell utforming blant sentrale faggrupper involvert i byggeprosessen, kommuner og forbrukere.



Målet er at bolig- og bygningsmassen skal brukes av alle. For å oppnå dette er universell utforming en viktig strategi. Universell utforming innebærer at boliger og bygninger i størst mulig grad skal kunne benyttes av alle uten spesiell tilrettelegging eller spesiell løsning.

Husbanken skal bidra til at antallet boliger, bygninger og boområder som utformes etter prinsippet om universell utforming øker. Dette målet skal nås ved hjelp av økonomisk og juridisk hjelpemidler, samt styrket satsing på informasjon og kompetanseheving blant sentrale aktører og forbrukere flest.

For å nå målet om flere universelt utformede boliger er grunnlån til oppføring og utbedring et viktig virkemiddel. Figuren til venstre viser antall boliger godkjent for grunnlån til oppføring og utbedring fordelt på ulike tilgjengelighetskvaliteter.

Omtrent halvparten av de 11 994 boligene som fikk godkjenning om grunnlån til i 2009 tilfredsstiller kravene til universell utforming. Omtrent 36 prosent tilfredsstiller kravene til livsløpsstandard.

Det er særlig nye boliger som tilfredsstiller kravene til kvaliteter innen universell utforming. Mens bare 1 av 6 boliger som har fått grunnlån til utbedring tilfredsstiller kravene til universell utforming, gjelder dette 3 av 4 nye boliger. For boliger med utbedringslån er det hovedsakelig fellesarealet som er universelt utformet. For boliger som har fått grunnlån til oppføring, har 58 prosent av disse boligene livsløpsstandard.

### Ny handlingsplan for universell utforming

Regjeringen har som mål å oppnå flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygninger på attraktive steder. Kommunal- og regionaldepartementet har i tildelingsbrevet for 2009 gitt Husbanken og Statens bygningstekniske etat i oppdrag å gjennomføre et nytt program for informasjon om universell utforming rettet mot kommuner, fylkeskommuner, bygge- og eiendomsnæringen samt boligeiere. Dette arbeidet er knyttet opp mot regjeringens politikk om å sikre gode levekår for alle og er definert som tiltak i Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet

2009-2013 – “Norge universelt utformet innen 2025”.

I denne planen er informasjonsarbeidet rettet mot kommune og byggenæring beskrevet som to tiltak som skal gjennomføres i handlingsplanperioden; ett informasjonsprogram for byggsektoren (B3) og et kompetanseprogram for politikere og ansatte i kommunene og fylkeskommunene (K5). Programets hovedmål er at politikere og ansatte i kommuner og fylkeskommuner skal ha god kompetanse og rutiner på universell utforming og tilgjengelighet innenfor plan- og bygningslovens virkeområde innen 2014. Programarbeidet er delt i to hovedfaser, utviklingsfasen og implementeringsfasen. Utviklingsfasen er definert fra januar 2009 og til juni 2010, implementeringsfasen fra august 2010 til og med november 2013.

Arbeidet vil bli organisert som et prosjekt og vil bli markedsført som Informasjons- og kompetanseprogrammet for universell utforming i byggsektoren.

Arbeidet med informasjon og kompetansebygging vil omfatte styrking av dette feltet innen plan- og bygningslovens virkeområde.

Målene for arbeidet er å oppnå at byggebransjen prosjekterer og utformer nye og eksisterende byggverk i tråd med krav til universell utforming og tilgjengelighet og brukbarhet, og å oppnå at kommunen benytter universell utforming som strategi ved utvikling og gjennomføring av aktiviteter i kommunal regi.

#### Kompetansetilskudd til prosjekter med fokus på universell utforming

I 2009 ble det gitt tilsagn om kompetansetilskudd til i alt 280 prosjekter. Det samlede tilsagnsbeløpet var på 93 mill. kroner. Av disse ble det gitt tilsagn for 4,5 mill. kroner fordelt på 23 prosjekter med fokus på universell utforming.

I tillegg har Husbanken gitt tilsagn om boligtilskudd til heis til i alt 27 prosjekter. Det samlede tilsagnsbeløpet var på 7,7 mill. kroner.

Nedenfor presenteres kort noen eksempler på konkrete kompetanseprosjekter med fokus på universell utforming som har fått tilskudd i 2009.

#### God lyd i skolen, Hørselshemmedes Landsforbund

Formålet er å lage filmer om tiltak og løsninger som skaper gode lydforhold i

lokaler for skolebarn ved å vise konkrete, gode eksempler. Det legges vekt på gjennomførbare løsninger og forbedringer i eksisterende rom. Hovedmålgruppen er skoler med 1. til 10. trinn, men filmene vil være relevante for alle institusjoner der flere barn er samlet.

#### Oppbygging av forskningslaboratorium for universell utforming, Høgskolen i Gjøvik

Et forskningslaboratorium vil være viktig i forhold til å ha et vitenskapelig begrunnet utgangspunkt for beslutninger som kan ha store konsekvenser, eksempelvis i arbeid med standarder, forskrifter og ved utarbeidelse av prekvalifiserte/standardiserte løsninger og produkter.

#### Arkitekt-konkurranse, ByggConcept AS

Prosjektets mål er å gjennomføre arkitektkonkurranse for å planlegge boliger for unge i etableringsfasen i nært samarbeid med Os kommune. Kommunen er kontakket for å prioritere prosjektet for etablering av unge i etableringsfasen og bruk av startlån. Videre har kommunen tilbud om etablering av kommunalt disponerte boliger i prosjektet.



Tilgjengelig uteområde for alle – i Groruddalen.

# En effektiv og brukerorientert forvaltning

Husbanken skal være en profesjonell og attraktiv arbeidsplass med engasjerte og kompetente medarbeidere i et arbeidsmiljø preget av verdiene, åpenhet, samspill og mangfold.

Husbanken skal videreutvikle og stimulere til gode arbeidsformer og -metoder der Regjeringens boligpolitikk, Husbankens strategiske plattform og den enkeltes resultater står i fokus. God personalpolitikk synliggjør, ansvarliggjør og gir det nødvendige handlingsrom til hver enkelt medarbeider.

## Personal

Husbanken har 356 ansatte. Av disse er 217 kvinner (61 prosent) og 139 menn (39 prosent). Pr 31.12.09 er 9 ansatte i permisjon for å jobbe i andre eksterne stillinger (4 kvinner og 5 menn). 8 ansatte har fødsels- eller omsorgspermisjon, alle er kvinner. I løpet av 2009 er det ansatt 18 nye medarbeidere og 28 ansatte har sluttet. Gjennomsnittsalderen er 49,2 år.

## Styrene

I de 7 styrene er det 4 kvinnelige og 3 mannlige styreledere. Det er til sammen 13 kvinnelige og 10 mannlige styremedlemmer. Totalt er det 57 prosent kvinner i styrene. Fra 01.01.10 er Husbankloven endret. Husbanken har blitt et forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og Regionaldepartementet. En konsekvens av endringen, er at styrene er avviklet fra samme dato.

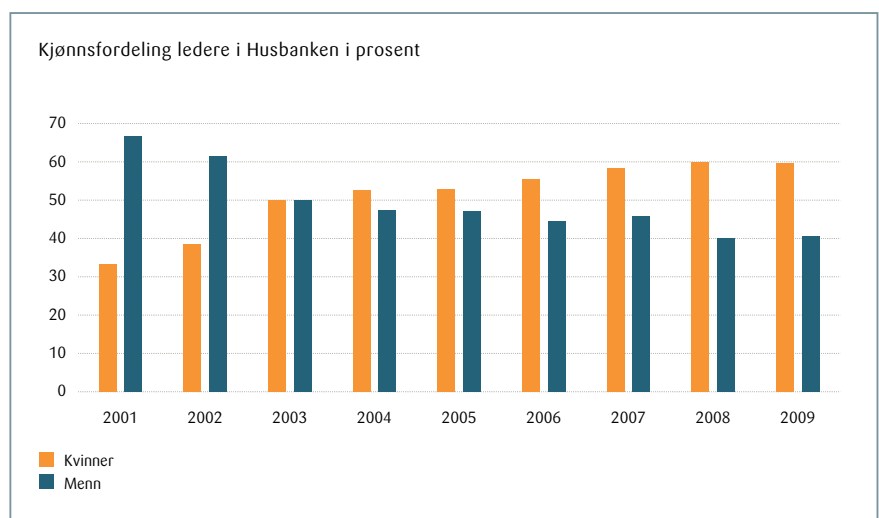
## Stillingsgrupper

Det er overvekt av kvinner i saksbehandlerstillinger, lederstillinger og i de få kontorstillingene som er igjen. For høyere sakshandbehandlerstillinger uten lederansvar, er det overvekt av menn.

Husbanken ønsker å ha samme fordeling mellom kvinner og menn i ledende stillinger som i personalet forøvrig. Ved årsskiftet 2009/10 var det 59,5 % kvinner i ledende stillinger.

## Lønn

Husbanken har de siste årene lagt vekt på å utjevne lønnsforskjellene mellom kvinner og menn. Ved lokale lønnsforhandlinger har kvinner fått en større del av midlene enn en pro rata fordeling skulle tilsi. I 2009 har det ikke vært forhandlinger etter Hovedtariffavtalen 2.3.3. I forhandlinger etter særskilt grunnlag, Hovedtariffavtalen 2.3.4, har kvinner fått 50,9 % og menn 49,1 % av lønnsmidlene.



[LINK TIL BROSJYREN](#)



Kvinner tjener i gjennomsnitt lønnstrinn 57,3 etter statens lønnsregulativ og menn lønnstrinn 62,3. Det er forholdsvis små lønnsforskjeller mellom kvinner og menn når vi sammenligner stilling for stilling.

### Tiltak for å fremme likestilling

Husbanken har en tilfredsstillende status på området likestilling. Det er god kjønnsbalanse i ledelsen og relativt lik lønn innen de forskjellige stillingskategoriene. Den positive utviklingen som har vært på området de siste årene, vil bli fulgt opp ved utarbeidelse av lønns- og rekrutteringspolitikk, og planer for kompetanseutvikling.

### Medarbeidere med innvandringsbakgrunn

I 2008 og 2009 var Husbanken med i prosjektet til Fornyings- og administrasjonsdepartementet med moderat kvotering av innvandrere med ikke-vestlig bakgrunn. Det ble i forbindelse med prosjektet utarbeidet handlingsplaner. Prosjektet ble avsluttet 31.12.2009. Husbanken har valgt å videreføre arbeidet med å øke tallet på ledere og medarbeidere med innvandringsbakgrunn etter prosjektperioden.

### Tilrettelegging for medarbeidere med nedsatt funksjonsevne

Husbanken tilrettelegger arbeidsplassen for ansatte som har eller får nedsatt funksjonsevne. I 2010 skal det utarbeides en veileder, for interne og eksterne kurs, om hvordan kurs og lokaler kan tilrettelegges for deltakere med nedsatt funksjonsevne. Ny rekrutterings- og bemanningspolitikk vil ha et fokus på ikke diskriminering. Det skal også ha utarbeides rutiner for behandling av klager på diskriminering ved ansettelse.

### Kompetansehevede tiltak

Husbanken har en stabil arbeidsstokk med relativt lav utskifting av medarbeidere. Oppgavene har de siste årene blitt vesentlig endret og mer krevende. Dette har ført til nye krav til ansatte sin kompetanse. Det er sterkt fokus på å gi medarbeiderne opplæring for å ta på seg nye arbeidsoppgaver og bruke nye metoder i utføring av arbeidet. Ansatte blir oppfordret til å ta kurs og gjennomføre studium som gir studiepoeng.



Aktivt HMS arbeid ved bandytrening i Drammen for Husbankansatte.

Husbanken ønsker å ha et enda større fokus på å ha en kompetanseutvikling som er i samsvar med de strategiske valg for de kommende år. Arbeidet med å definere hva slags kompetanse Husbanken må ha i fremtiden og kjøp av et verktøy for kompetanse- og medarbeideroppfølging startet i 2009. Verktøyet vil bli tatt i bruk i 2010.

### Utvikling av ledelse

I november 2009 inngikk Husbanken en avtale med eksternt konsulentfirma om utvikling og gjennomføring av et toårig lederutviklingsprogram. Programmet har som mål at:

- 1) Det skal være etablert en varig struktur som sikrer at ledere i Husbanken kontinuerlig reflekterer og lærer omkring eget lederskap.
- 2) Medarbeidere i Husbanken skal oppleve god ledelse, tilstedeværelse og at det gis god støtte særlig til Husbankens utadrettede virksomhet i gjennomføring av strategisk plattform og prioriteringer i de årlige styringsdokumenter.

### Helse, miljø og sikkerhet

Gjennomsnittlig sykefravær i 2009 var 5,6 prosent, fordelt på 6,5 prosent for kvinner og 4,4 prosent for menn. Sykefraværet var lavere i 1. og 2. kvartal enn i siste del av året. Korttidsfraværet har økt i 4. kvartal, mens langtidsfraværet har gått noe ned. Det totale fraværet utgjorde 6,1 prosent i 4. kvartal, mot 4,6 prosent i 2. kvartal.

Alle kontor har etablert samarbeidsfora mellom ledelsen og de ansatte der helse, miljø- og sikkerhet, og saker etter Hovedavtalen diskuteres. Flere kontor har tilbud om massasje for ansatte en eller flere ganger i uka. Noen kontor har egne trimrom eller disponerer trimrom, og det er gitt tilbud om trening i arbeidstiden eller delvis dekning av treningsavgift for ansatte som trener i fritiden.

Det er i 2009 gjennomført en større arbeidsmiljøkartlegging i regi av Statens Arbeidsmiljøinstitutt, STAMI. I tillegg er det gjennomført to målinger av medarbeiderengasjement med såkalt Human Kapital Indeks (HKI) og en måling av kunnskapsindeks.

### Grønn Husbank

Husbanken ønsker å fremstå som en grønn etat både eksternt og internt. Ved flere kontor er det gjennomført tiltak for å møte miljøutfordringen. Regionkontoret i Hammerfest og Husbanken i Drammen er Miljøfyrtårnsertifisert. Det er laget en egen Miljøpolicy med vekt på å redusere reisevirksomheten, forbedre kildesorteringen og forbedre ENØK-tiltakene. Husbanken tok i 2008 i bruk videokonferanseutstyr ved alle kontor, noe som har ført til redusert reisevirksomhet i forbindelse med møte- og opplæringstiltak både i 2008 og 2009.

Husbanken har en avtale med det ideelle selskapet Fair om å sende brukt It-utstyr til gjenbruk i utviklingsland.

# Effektiv forvaltning

Husbanken effektiviserer for å prioritere ressursene til bolig-sosialt arbeid



# Husbanken – et kunnskaps- og kompetansesenter

En av Husbankens viktigste oppgaver er å etablere seg som et attraktivt og framtidsrettet kunnskaps- og kompetansesenter. For å styrke og videreutvikle rollen har det vært arbeidet på flere viktige områder i 2009. Ett satsingsområde er å utvikle en kunnskapsportal på nettet.

## Nettet – vår viktigste formidlingskanal

Husbankens nettsider er den viktigste kanalen for effektiv formidling av kompetanse og kunnskap som det er lite hensiktsmessig at den enkelte kommune eller bransjeaktør framskaffer på egen hånd. I 2009 ble det igangsatt et arbeid med å utvikle nettstedet til å bli en kunnskapsportal. Se egen faktaboks.

Husbanken lanserte i 2009 en ny løsning for publisering av elektroniske nyhetsbrev og publiserer nå i alt fem ulike nyhetsbrev innenfor de viktigste satsingsområdene. Antall abonnenter stiger stadig, og det er nå mer enn 2 300 abonnenter som mottar ett eller flere av brevene.

Husbanken har også fortsatt arbeidet med å bygge opp og videreutvikle det boligfaglige biblioteket. Ved utgangen av 2009 var det registrert nesten 900 kompetansetilskuddsrapporter hvorav mer enn 400 er tilgjengelig elektronisk. Totalt er det nå 4 200 oppføringer knyttet til Husbankens bibliotek. Av disse er 550 elektroniske. Arbeidet med å gå over til bibsys som bibliotekløsning, ble også slutført i 2009.

## Kompetansetilskuddet

Asplan Viak la i 2009 fram rapporten "Evaluering av Husbankens kompetansetilskudd". Rapporten viser at tilskuddet er et viktig virkemiddel i forhold til utviklingen av den nasjonale boligpolitikken og for å

utløse utviklingsprosjekt hos kommuner og andre aktører i målgruppen. Ordningen er også viktig for Husbanken som organisasjon i rollen som velferdsaktør og kompetansesenter. Av Husbankens kompetansetilskudd ble 80,4 mill. kroner gitt av regionkontorene til 255 utviklings- og pilotprosjekter og informasjonstiltak knyttet til gjennomføring av god boligpolitikk i kommunene. 12,6 mill. kroner ble gitt til forsknings- og utviklingsprosjekter i 2009 og midlene bidro til å finansiere 25 løpende og nye prosjekter. Dokumentasjon av og rapporter fra prosjektene er tilgjengelige på nettsidene. Noen av de regionale prosjektene er også omtalt i denne årsmeldingen.

## Husbanken.no blir kunnskapsportal

*Husbanken skal være et kompetansesenter for kommunene, annen forvaltning, organisasjoner og byggebransjen i arbeidet med å skaffe gode, miljøvennlige og tilgjengelige boliger til alle. Nettet skal være vår viktigste formidlingskanal. Derfor ønsker Husbanken å videreutvikle nettstedet husbanken.no til å bli en kunnskapsportal. Utviklingsarbeidet startet i 2009 og skal kunne ut i et nytt nettsted i 2011. Portalen skal være et åpent nettsted for alle, men vil i tillegg ha lukkede områder for kommunikasjon og fildeling.*

Kunnskapsportalen skal inneholde leveranser eller kunnskapspakker på alle områder der Husbanken har boligpolitiske oppdrag. Det boligsosiale arbeidet er kjerneoppgaven, men portalen blir også viktig for å formidle kunnskap om miljøvennlige boliger og tilgjengelighet for alle (universell utforming).

I tillegg vil den inneholde kunnskapspakker om omsorgsboliger og sykehjem,

barnehager, byggeskikk, stedsutvikling, områdeløft og klimatilpasning.

### Innholdet skal omfatte

- enkle, forståelige grunnlagstekster
- gode eksempler, foto og beskrivelser
- presentasjon av aktuell statistikk og analyse
- forklarende videosnutter
- utredninger og forskningsrapporter.

Det skal være enkelt for alle å få tak i relevant kunnskap som er nyttig. Dette sikres ved at portalen utvikles i nært samarbeid med de viktigste brukerne. Brukerne skal dessuten ikke bare være mottakere, men også viktige bidragsytere til kunnskapen i portalen gjennom erfaringsutveksling, tilbakemeldinger, informasjon om vellykkede prosjekter og lignende medvirkning.



### Forskning og utredning

Husbankens nye FoU-strategi ble vedtatt i januar 2009. Strategien legger opp til en tematisk spissing av boligforskningen i et levekårs- og velferdsperspektiv. Innsatsen skal videre understøtte behovet for innspill til politikkutvikling og for videreutvikling av Husbankens kjerneoppgaver. Å koble forskning og praksis blir et viktig

strategisk grep for kunnskapsutviklingen og kompetansebyggingen på boligfeltet. Det strategiske instituttprogrammet (SIP) "Boligsosial forskning - et dynamisk perspektiv" som ledes av NOVA, er et fireårig program som avsluttes i 2011. Hele 16 forskningsprosjekter pågår innenfor det boligsosiale feltet. I 2009 ble det publisert en rekke rapporter fra programmet som

er lagt ut på husbanken.no.. I tillegg ble det avlagt 5 mastergrader med stipend fra prosjektet.

For å styrke bolig- og velferdsforskningen ble det i 2009 også gjennomført et omfattende arbeid med å utforme et nytt flerårig boligforskningsprogram som skal styrke bolig- og velferdsforskningen. Forprosessen medførte en rekke møter og seminarer med boligforskere i Norge og med universitetsmiljøer i Sverige og England. Disse møtene dannet grunnlaget for refleksjonsnotatet "Boligen og velferdssammenheng". Det er også utarbeidet en programplan som vil danne basis for utlysning og utforming av konkrete forskningsprosjekt.

Det ble i 2009 også igangsatt to nye selvstendige forskningsprosjekt "Kommunalt boligpolitisk planarbeid og organisering" og "Samfunnsøkonomiske resultater av boligpolitiske tiltak". Det første prosjektet er en oppfølging av NOVAs prosjekt i 2007 som fokuserte på organiseringen av det boligsosiale arbeidet. Målet nå er å komme lenger i identifiserings- og suksessfaktorer innenfor kommunenes arbeid på det boligsosiale området.

Det andre prosjektet gjennomføres av NIBR og har som mål å synliggjøre de økonomiske konsekvensene av boligpolitiske tiltak. Slike tiltak har store velferdsgvinster, og det er grunn til å tro at ikke å gjennomføre boligpolitiske tiltak er mer kostbart sett i kommunaløkonomisk og samfunnsøkonomisk sammenheng.

### Kunnskaps- og kompetansedeling

Å spre kunnskap, legge til rette for erfaringsoverføring og kompetansedeling og gi opplæring i bruk av virkemidlene, utgjorde en stor del av Husbankens virksomhet. I 2009 ble det avholdt 812 seminarer, konferanser, fagdager, informasjonsmøter, opplæring og kurs m.v. med rundt 18 500 deltakere.

Gode prosesser og koordinert innsats er viktig for å møte utfordringene på det boligsosiale området, og gjennom samarbeidsavtaler og boligsosiale program får statlige og kommunale aktører en arena for erfaringsutveksling, kompetanseheving og samarbeid.



### Bedre og mer effektiv rapportering

For å forbedre statistikk- og datagrunnlaget, har Husbanken i 2009 jobbet tett sammen med SSB for å få til økt data-utveksling mellom SSB og Husbanken. Sammenkoblet datagrunnlag vil gi bedre mulighet for ulike boligfaglige analyser og bidra i utviklingen av indikatorer for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er viktig å få utviklet relevante indikatorer for å få oversikt over de vanskeligstiltes boligbehov og de boligsosiale utfordringene den enkelte kommune står overfor. Husbanken har derfor i 2009 jobbet med to prosjekter som begge vil bidra i arbeidet med å utvikle relevante indikatorer.

Bedre prognoser for mislighold og framtidige tap for Husbankens låneordninger vil også være nyttige resultater av en slik utvikling av datagrunnlaget.

Bokart er et kartleggingssystem som gir kunnskap om hvem er vanskeligstilte på boligmarkedet i en kommune, og i 2009 har det vært jobbet med å videreutvikle verktøyet. Data fra Bokart vil gi kommunene et bedre grunnlag for planlegging, og øke kunnskapen hos ansatte på tvers av tjenestestedene i kommunen. 100 kommuner har nå tatt i bruk Bokart.

### Støtte til boligfaglig utdanning

I samarbeid med Husbanken er det opprettet boligsosial videreutdanning ved høyskoler i alle landsdeler. Ansatte i kommuner, frivillige organisasjoner og andre instanser som har boligsosialt arbeid som ansvarsområde, kan søke Husbankens regionkontor om midler til å gjennomføre studiet. I 2009 ble det gitt 84 tilskudd til slik utdanning.

Husbanken ønsker å stimulere til økning i rekrutteringen av forskere til det boligfaglige feltet og har gjennom NOVA's boligforskningsprogram finansiert ett doktorgradsstipend og 12 mastergradsstipender. Fem av masterstudentene ble ferdige i 2009.

I 2009 ble det også gitt støtte til videreutvikling av "Bolig ABC" som er et undervisningsopplegg for ungdomsskoler. Opplegget er utviklet av Boligprodusentenes Forening, Husbanken, forskningsinstitusjoner og prosjektet Teknologi i skolen.

Bolig ABC er knyttet til læreplanene og er et hjelpemiddel for lærere og elever som vil bruke problemstillinger knyttet til bolig i undervisningen.

### Interne tiltak

Organisering av ressursene skal understøtte Husbankens rolle i velferdspolitikken. Bak organiseringen av Husbanken i regionkontorer, ligger tanken om at kunnskap om lokale forhold og kjennskap til kundene/brukerne gir de beste løsningene. I Husbanken har alle regionkontorene en betydelig kompetanse på det boligsosiale arbeidet siden dette er Husbankens høyest prioriterte oppgave, mens på spesielle fagfelt har enkelte kontor opparbeidet seg særlig kunnskap og kompetanse.

Nye arbeidsområder og mer komplekse boligsosiale utfordringer gjør at Husbanken trenger kompetanse på andre områder enn tidligere. I tillegg ses boligområdet i økende grad sammen med andre politikkområder som Husbanken trenger kompetanse på. Kompetansehevende tiltak som utdanning, kurs, intern kompetanseoverføring o.a. har derfor også vært en sentral oppgave i 2009. I tillegg har det vært jobbet med å få en mer strategisk og systematisk tilnærming til tiltak som skal iverksettes.

Husbanken jobber også kontinuerlig med å effektivisere den rene lånesaksbehandlingen og økonomistyringen internt blant annet gjennom ny teknologi. På den måten frigjøres ressurser til arbeidet med Husbankens kjerneoppgaver.



[LINK TIL FOU RAPPORTER](#)

## Strategisk instituttprogram (SIP) ved NOVA SIP er et fireårig program som avsluttes i løpet av første halvår 2011. Det er i alt 8 prosjekter knyttet til SIP:

(1) "God bolig til vanskeligstilte" som består av to delprosjekter. Ett med fokus på bosetting av unge vanskeligstilte og ett med fokus på det offentlige boligtilbudet til eldre med sammensatt problematikk.

(2) "Lokale forebyggende boligsosiale innsatser" hvor fokus er på helse og bolig. Prosjektet samarbeider tett med universitetet i Stirling.

(3) Boligkarrierer for lavinntekts-hushold. Studerer overganger mellom disposisjonsformer og ønsker å fremskaffe mer kunnskap om hvordan posisjonen på boligmarkedet for hushold med lave inntekter utvikler seg over tid.

(4) Innvandrere og boligmarkedet. Skal se på tre ulike grupper innvandrere og om deres boligvalg skiller seg ut fra nordmenns.

(5) Virkemidler i den boligsosiale politikken. En drøfting av innretningen av virkemidlene i den boligsosiale politikken. Særlig forholdet mellom norsk boligpolitikk og økonomisk teori vil bli belyst gjennom teoretiske analyser og internasjonale komparasjoner.

(6) Effekter av boligsosiale tiltak. Studie av hvordan ulike former for boligtiltak påvirker boligsituasjonen for hushold.

(7) Frivillige organisasjoners rolle i arbeidet mot bostedsløshet i Norge.

(8) Masteroppgavestipend. Syv stipendiater har fullført, to leverer snart og det skal lyses ut nye stipender i løpet av 2010.

# Effektiv låneforvaltning

Den sterke boligsosiale satsingen stiller økte krav til at også låneforvaltningen fornyes og effektiviseres. Det krever spisskompetanse både innenfor økonomiske og juridiske spørsmål.

Husbanken forsøker å finne løsninger slik at kunder med økonomiske problemer beholder boligen som er finansiert i Husbanken. Saksbehandlingen er tilpasset den enkelte kunden for å bidra til nedgang i antall fravikelser og dermed forhindre økning i antall bostedsløse.

## Renteutviklingen

Stortinet har bestemt av renten på lån i statsbankene skal være markedsbestemte. Rentene i Husbanken blir beregnet på grunnlag av utviklingen i rentenivået på statskasseveksler og statsobligasjoner tillagt en margin på 0,5 prosentpoeng. Husbanken tilbyr både flytende og faste renter. Den internasjonale finanskrisen førte til en økning av rentenivå i 2008 som fortsatte inn i 2009. Den flytende renten var i 1. kvartal 6,3 prosent, mens den i 4. kvartal var nede i 2,3 prosent. Også fastrentene på 3, 5 og 10 års rentebinding har hatt en nedgang i løpet av året. Tilbud om 20 års fastrentelån ble innført 1. juli med en rente på 4,6 prosent som økte til 4,9 prosent i desember,

## Utvikling i låneporteføljen

Lånerammen i Husbanken var på 14 mrd. kroner i 2009, etter en økning på 2 mrd. kroner i regjeringens tiltakspakke i forbindelse med finanskrisen. Ved utgangen av september 2009 var 90 prosent av lånerammen benyttet, og lånerammen ble ytterligere økt til 16 mrd. kroner i november 2009. Regjeringens tiltakspakke la til grunn at Husbanken skulle ha en aktiv rolle for å stimulere tilgangen til lån og medvirke til å holde aktiviteten i byggenæringen oppe. Som en følge av økt låneramme og finanskrisen, økte også etterspørselen etter lån i Husbanken. Pr. 31.12.09 er den samlede låneporteføljen 104,9 mrd. kroner fordelt på 62 825 lån. Låneporteføljen er redusert med 5 235 lån fra 2008, men har økt med 4,2 mrd. kroner. Dette følger tendensen fra de siste årene med færre, men større lån.

Private banker var i 2009 tilbakeholdne med å gi topplån på grunn av nedgang i etterspørselen etter boliger. Det medførte at flere prosjekter med tilsagn fra Husbanken ble utsatt.

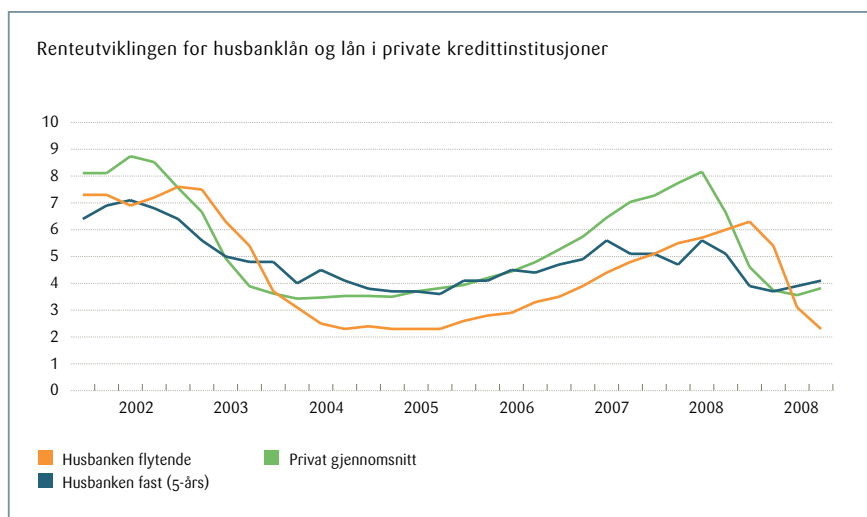
## Mislighold og tap

Lavt rentenivå og lav arbeidsledighet bidro til nedgang i antall misligholdte lån fra 904 i 2008 til 775 i 2009. Antall misligholdte lån utgjorde 1,23 prosent av den totale låneporteføljen, en liten økning fra 2008. Det har sammenheng med at antall lån i låneporteføljen er gått ned med ca 10 prosent fra 2008.

Husbanken sendte i 2009 ut 407 krav om tvangssalg til personlige låntakere. Kun 58 tvangssalg ble stadfestet (gjennomført). I de tilfellene låntaker ikke samarbeider med medhjelper i tvangssalget, kan det begjæres fravikelse (utkastelse). Det er svært få begjæringer om tvangssalg som faktisk blir gjennomført. Tallene for tvangssalg, stadfestelser og fravikelser er på samme nivå som i 2008. I 2009 ble det begjært 39 fravikelser, men kun 3 ble gjennomført. Det ble kun sendt ut 7 begjæringer om tvangssalg til juridiske kunder. Ingen av disse sakene er avsluttet per 31.12.09.

Husbanken definerer tap når eiendommen er solgt til en lavere pris enn samlet restgjeld. I 2009 var samlet brutto tap 16,6 mill. kroner mot 12,7 mill. kroner i 2008. Tap på personlige låntakere var 10,8 mill. kroner, som er en økning på 5,6 mill. kroner fra 2008. Tap på startlån utgjorde 3,1 mill. kroner, som er en økning fra 1,2 mill. kroner i 2008. Ved tap på startlån har kommunen tapsrisikoen for de første 25 prosentene av restgjelden på tapstidspunktet, mens staten ved Husbanken har tapsrisikoen for de siste 75 prosentene. Tap på juridiske kunder var kr 2,7 mill. kroner.

Netto tap var totalt 13,6 mill. kroner etter at det var tilbakeført 3 mill. kroner av tidligere tap og er fortsatt stabilt lavt, rundt







Husbankens ansatte skal gjenspeile sammensetningen i befolkningen i Norge.

0,1 promille av forvaltningskapitalen siste tre år. Tapene er belastet risikofondet. Tapspotensialet er størst i kundegruppen juridiske kunder. Stiftelser med utleielån er spesielt utsatte for tap fordi avdragene starter å løpe samtidig som det ofte melder seg behov for midler til nødvendig vedlikehold. Stiftelser som har likviditetsproblemer, følges tett opp og etterspørselen på utleiemarkedet har vært økende. Likevel registreres en viss økning i tapene for aksjeselskaper i siste kvartal 2009. Som et resultat av finanskrisen stoppet salg av nye boliger nærmest opp, og Husbanken aksepterte derfor i noen tilfeller at ordinære utbyggerprosjekt ble endret til utleieprosjekter.

Husbanken har i 2009 hatt få henvendelser fra borettslag med alvorlige betalings-

problemer. For barnehagelån antas en høyere risiko for tap enn i andre saker. Det skyldes problemer knyttet til etterbruk av lokalene dersom det ikke lenger er behov for barnehagedrift når det nå nærmer seg full barnehagedekning. Det er imidlertid ikke registrert økning fra 2008 i antallet misligholdte lån til barnehager.

#### **Kundeservice og elektroniske tjenester**

Husbanken har fokus på en effektiv samhandling med kundene i forvaltningsfasen. Personlige låntakere kan i "Mitt Kunde-forhold" få informasjon om låneforholdet samt selv gjøre enkelte endringer på lånet. "Mitt Kunde-forhold" har i overkant av 29 000 brukere, som er en økning på nær 7 000 fra 2008. Det er i 2009 registrert 154 663 innlogginger. Husbanken har i 2009 arbeidet med å utvikle en tilsvarende

tjeneste for juridiske kunder, og dette vil tilbys i løpet av 2010. Husbankens eget callsenter besvarer generelle henvendelser fra kunder i forvaltningsfasen. I 2009 hadde callsenteret 40 000 samtaler, som var en økning på 2 200 fra 2008. Besvarte samtaler utgjør 96,6 prosent i snitt for 2009. Husbanken betjener i forvaltningsfasen også en egen e-postadresse for generelle henvendelser. I løpet av året har det vært en markant økning i antall kunder som benytter denne.

Husbanken tilbyr AvtaleGiro og eFaktura. Antall AvtaleGiro er i overkant av 15 000, og antall eFaktura-avtaler er omlag 8 500. Totalt gir dette en økning på nær 4 prosent fra 2008.

# Effektiv IKT-utvikling

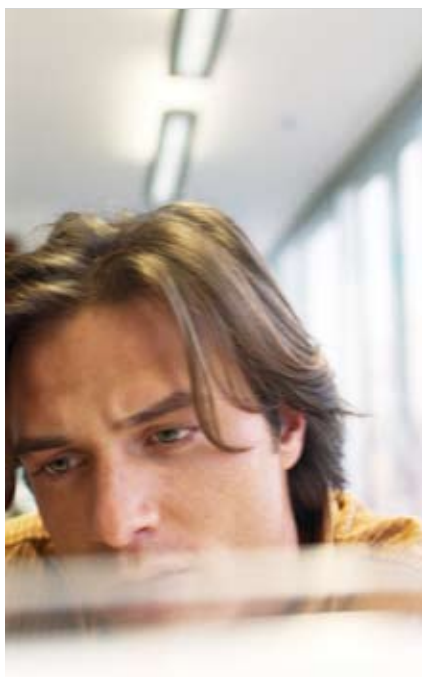
Bruk av ny informasjonsteknologi vil i betydelig grad endre hvordan Husbanken vil utføre sine oppgaver fremover. Det foregår en kontinuerlig effektivisering av saksbehandlingen samt at det planlegges med at kontakten med brukerne gjøres stadig mer elektronisk.

IKT er strategisk viktig for at Husbanken skal nå virksomhetsmålene innenfor kjerneområdet, - det boligsosiale arbeidet. Det er løpende fokus på en sikker og stabil driftssituasjon for å ivareta allerede etablerte og virksomme IKT-systemer med høy tilgjengelighet for interne og eksterne brukere.

## Modernisering

Husbankens nåværende IKT-strategi gjelder for perioden 2008-2010. Konkrete tiltak og planer er nedfelt i en IKT-handlingsplan for perioden 2009-2011 som revideres årlig. I tillegg til Husbankens strategiske plattform og styringsdokument, er det bl.a. tatt hensyn til følgende viktige føringer i IKT-politikken:

- Felles IKT-arkitektur i offentlig sektor, FAD 2008



- Stortingsmelding nr 17 (2006-2007), Et informasjonssamfunn for alle.

I 2009 har hovedsatsingene vært å fortsette moderniseringen av bostøttesystemet, forbedringer av Husbankens system for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd, samt gjennomføring av et forprosjekt for eDialog. Det er også utviklet et verktøy for fremskaffelse av kommunalt disponerte utleieboliger.

Etter fire år med prosjektarbeid ble den siste fasen for moderniseringen av bostøttesystemet satt i produksjon i mars 2009. Det var en viktig milepæl som ikke bare markerte Husbankens nye satsingsområde på det boligsosiale, men også et teknologisk skifte fra proprietære løsninger til et mer åpent og standardisert IT-system. I tillegg har en automatisert avgjørelsesprosesser for bostøtteregler ved å innføre en teknisk regelverksmotor i bostøtteapplikasjonen. Ved å konsolidere reglene på denne måten, kan de benyttes på tvers av organisasjonen i forskjellige virksomhetsprosesser. Denne økte fleksibiliteten gjorde det også enklere å innføre det nye regelverket for bostøtte i andre halvår 2009.

## Støttesystemer

Høsten 2009 ble bostøttekalkulatoren for det nye regelverket gjort tilgjengelig for kommunebrukere samtidig som den ble allment tilgjengelig for publikum (i en enklere versjon) på Husbankens hjemmeside på Internett. Tjenesten gjør det mulig å beregne bostøtte basert på forenklet informasjonskrav. Innen låneforvaltningen er det laget løsninger for å implementere felles kapitalforvaltning og regnskapsføring på grunnlag retningslinjer fra

Finansdepartementet. Videre er det foretatt nødvendige tilpasninger for endringer i beregningsmodellen for husbankrentene, iht. forslag i statsbudsjettet for 2010. Hovedløsningen for saksbehandling av Investeringstilskudd ble sluttført våren 2009, og systemet for rentekompensasjon er utvidet for skoleordningen. Det er også utviklet et system for utbetalingskontroll for økt oppfølging av midler som er utbetalt som lån og tilskudd.

## Samhandling med andre offentlige systemer

eDialog-prosjektet leverte sin forprosjektrapport i desember. Forprosjektet har beskrevet et langsiktig mål bilde for elektronisk samhandling hvor det bærende prinsippet i utformingen har vært en visjon om en fullelektronisk kundedialog. Alle kunderettede tjenester er forsøkt forankret i strukturerte kjerneprosesser i virksomheten og benytter felleskomponenter som eksempelvis eID, Altinn for å kunne nå målet om en brukerorientert og tjenesteorientert forvaltning. Tjenesteorienteringen vil kunne gi muligheter for bruk av tjenester på tvers av forvaltningen.

For å sikre en effektiv og målrettet bruk av Husbankens virkemidler ble det i løpet av høsten utviklet en simulator som tydelig viser husleiens betydning for økonomien i prosjektet. Formålet med simulatoren er blant annet å legge til rette for dialog og felles forståelse for premisene knyttet til finansiering av kommunale utleieboliger. En forutsetning for hurtig realisering av simulatoren har vært fornyingen av IKT-arkitekturen samtidig som en åpen og tjenesteorientert arkitektur er ivarettatt.



# Andre politikkområder

Arbeidet med å skape gode og trygge boliger og boområder inkluderer flere ulike politikkområder som studentboliger, barnehager, skoler, sykehjem og kirker.



Regjeringens krisepakke styrket rentekompensasjonsordningen for kirkebygg.

## Barnehagelån

Barnehagelån har vært et viktig virkemiddel for å oppnå regjeringens mål om full barnehagedekning. Flere kommuner har nådd eller er nær ved å nå dette målet. Likevel er hele rammen på vel 1,5 mrd. kroner benyttet i 2009. Det er samme nivå som for årene 2006 og 2007, noe lavere enn 2008. Husbankens finansierer både nye barnehageplasser, samt utbedring og kjøp av eksisterende plasser.

Totalt har Husbanken finansiert 5 351 barnehageplasser i 2009 som har gitt en netto tilvekst på 4 696 nye barnehageplasser i 2009.

## Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Investeringstilskuddet ble opprettet i 2008, og skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Målsettingen er at det skal bygges 12 000 nye sykehjemsplasser/omsorgsboliger innen år 2015.

Husbanken har gitt tilsagn om totalt 1 985 boenheter i 2009, fordelt på 748 omsorgsboliger og 1 237 sykehjemsplasser. Dette er nær en fordobling fra 2008 da det ble gitt tilsagn om 469 omsorgsboliger og 671 sykehjemsplasser.

## Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg

I 2002 ble det innført en ny tilskuddsordning for kommuner og fylkeskommuner som kan få kompensert renteutgifter knyttet til nybygg og utbedring av skolebygg. Ordningen skal stimulere kommuner og fylkeskommuner til å bygge nye skoleanlegg og rehabilitere og ruste opp eksisterende anlegg. Målet er å sikre at alle elever i grunnskolen og i videregående skole får gode læringsforhold. I perioden 2002 til 2007 har kommunene og fylkene





til sammen tatt opp lån for nær 15 mrd. kroner. I 2008 ble det ikke gitt noen investeringsramme, men i 2009 ble det gitt en ramme på til sammen 3 mrd. kroner etter en økning på 1 mrd. kroner i forbindelse med regjeringens tiltakspakke (St.prp. nr 37 (2008 - 2009)).

Ordnningen ble fra og med 2009 utvidet til også å gjelde offentlige svømmeanlegg som skolene bruker i undervisningen. Av en ramme på 3 mrd. kroner som ble satt av i 2009, ble 2,7 mrd. kroner benyttet. Det ble gitt en rentekompensasjon på 605 mill. kroner på grunnlag av en samlet investering på 14 748 mill. kroner.

Ved utgangen av 2009 hadde Husbanken registrert 1 629 prosjekter fordelt på 1 155 skoler. Bredbånd inngår i 671 prosjekter, og funksjonshemmedes behov er ivaretatt i 1 029 prosjekter i henhold til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler med videre.

Rentekostnadene for hele 20-årsperioden blir dekket med utgangspunkt i et tilsvarende lån med flytende rente i Husbanken. Rentekompensasjonen blir i hovedsak utbetalt en gang per år, i

desember. Privatskoler er ikke omfattet av ordningen.

### Rentekompensasjon til kirkebygg

Stortinget vedtok i statsbudsjettet for 2005 å bidra til en ekstraordinær innsats for å sette i stand kirkebygg. Midlene skal gå til sikring og bevaring av kirkebygg, kirkenes utsmykning og inventar. Fredede og verneverdige kirker har høy prioritet. Ordningen omfatter alle menighetskirker i Den norske kirke. Søknad kan fremmes av kirkeeier eller kommune på vegne av kirkeeier. Kompensasjonen beregnes tilsvarende ordningen for skoleanlegg med basis i et serielån i Husbanken med flytende rente med 20-års løpetid.

Investeringsrammen ble fra og med 2009 utvidet med 800 mill. kroner og i forbindelse regjeringen tiltakspakke utvidet med ytterligere 400 mill. kroner, slik at totalerammen blir 2,5 mrd. kroner.

Grunnlaget som utløste en rentekompensasjon på 23 mill. kroner i 2009, var i alt 660 mill kroner i ferdigstilte prosjekter. Av investeringsrammen i 2009 er det gitt 675 mill kroner i tilsagn, men disse utløser ikke noe rentekompensasjon før prosjektene er ferdigstilte.

Ved utgangen 2009 er det i alt 627 registrerte kirkeprosjekter. Kirkeprosjektene omfatter 433 fredede eller verneverdige kirker, 190 ordinære kirkebygg, 2 tillegg og påbygg og 2 nybygg. Utbedring av gulv, tak, vindu og tårn, generell overflatebehandling og utbedring av elektrisk anlegg er de tiltakene som flest søkere ønsker støtte til å gjennomføre.

Ved siden av rentekompensasjonsordningen er det fra 1. juli 2007 etablert en tilskuddsordning for de eldste kirkene, det vil si middelalderkirkene og andre kirker som er bygget før 1650. Tilskuddsordningen administreres av og finansieres fra Opplysningsvesenets fond. Mer informasjon er tilgjengelig i St. prp. nr. 1 (2009-2010) Kirke- og kulturdepartementet.

### Tilskudd til regional utvikling

Folk skal kunne bo der de ønsker. Stedsutviklingsprogrammet BLEST; BoLyst og Engasjement i Småbyer og Tettsteder har hatt en varighet på 4 år (2006 - 2009).

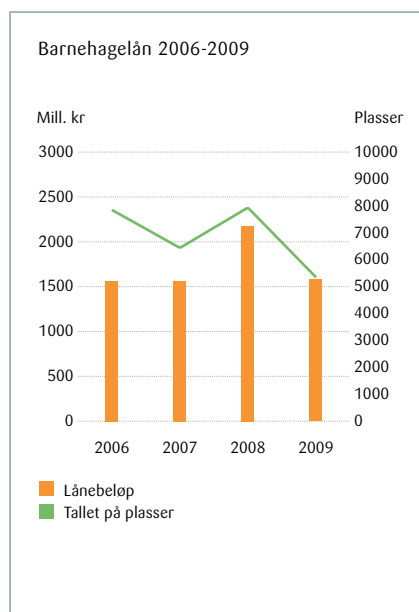
Prosjekter som mottar støtte retter seg mot mindre byer og tettsteder med en befolkning på opp til 15 000 mennesker i sentrum.

Hele tilsagnsrammen på 6 millioner kroner ble brukt i 2009 til prosjekter innenfor stedsutvikling i kommunene: Hasvik, Lenvik, Suldal, Kvinnherad, Iveland og Farsund og til oppfølging av nettverket for gjenreisingsbyene.

### Tilskudd til studentboliger

Husbanken fikk fra 2004 ansvaret for å forvalte tilskudd til studentboliger. Kunnskapsdepartementet har gitt tilsagn om støtte til bygging av nye studentboliger, eller til kjøp og rehabilitering av eksisterende boligmasse som i dag ikke utgjør et tilbud om studentboliger. Husbanken skal gi råd, sikre kvaliteten, godkjenne byggeprosjektene og betale ut tilskudd til prosjekt til studentskipnaden.

I 2009 var aktiviteten høy, og regjeringens tiltakspakke økte rammen betydelig. Samlet tilskuddsbeløp var 350,5 mill. kroner mot 186,1 mill. kroner i 2008. Husbanken godkjente 21 prosjekter med 1 486 hybelenheter mot 7 prosjekter med 78 hybelenheter året før. Det ble spesielt lagt vekt på at studentsamskipnadene skal ha et tilfredsstillende tilbud av studentboliger for studenter med funksjonshemming.



# Årsberetning og regnskap

Hovedstyret er særlig opptatt av situasjonen for de bostedsløse



# Hovedstyrets beretning for 2009

2009 var et svært begivenhetsrikt år i boligpolitikken. Utviklingen av Husbanken som en velferdsetat med bosetting av vanskeligstilte i boligmarkedet som hovedoppgave fortsatte med full styrke.

Samtidig oppsto det i kjølvannet av finanskrisen en situasjon i boligmarkedet som ga Husbankens rolle som virkemiddel i en statlig motkonjunkturpolitikk fornyet aktualitet. Husbankens ledelse og ansatte har etter hovedstyrets mening taklet de økte utfordringene på en svært god måte, og det er oppnådd meget gode resultater gjennom året.

## Roller, mål og strategier

Rollefordelingen i boligpolitikken har gjennom mange år ligget fast.

- Regjeringen og Stortinget vedtar lover, fastsetter boligpolitiske mål og legger de økonomiske rammene gjennom statsbudsjettet. Husbanken er et gjennomføringsorgan som ved hjelp av økonomiske virkemidler og utvikling og formidling av kompetanse og kunnskap, skal sette kommunene i stand til å gjennomføre en

lokalt tilpasset boligpolitikk som legger til rette for at alle skal kunne bo godt og trygt.

- Kommunene har ansvaret for at også vanskeligstilte skal ha et godt boligtilbud. Kommunen planlegger og tilrettelegger også for utbygging av boliger i privat regi.
- Private bygger, eier og forvalter boliger og samarbeider med kommuner og offentlige etater i det boligsosiale arbeidet.

Essensen i de boligpolitiske hovedmålene har også gjennom flere år omhandlet de samme satsingsområdene. Viktigst for Husbankens arbeid er målet om økt bosetting av vanskeligstilte og målet om bygging av flere miljøvennlige boliger med universell utforming.

Husbanken utviklet i begynnelsen av 2009 en ny strategisk plattform som tydeliggjør hvordan etaten skal arbeide for å oppnå best mulig boligpolitisk måloppnåelse. I den strategiske plattformen understrekes det blant annet at de boligsosiale utfordringene er Husbankens kjerneoppgave, og at kommunene er den viktigste kunden/samarbeidspartneren. Videre legges det vekt på at Husbanken skal ta initiativ til formalisert samarbeid med andre aktører på både statlig, regionalt og lokalt nivå, at Husbanken skal være andrelinje i forhold til sluttbrukerne og at Husbanken skal videreutvikle sin rolle som kompetansesenter, særlig gjennom videre utvikling av [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no).

## Boligpolitiske resultater

Allerede ved framleggelsen av statsbudsjettet høsten 2008 utropte Regjering-



Husbankens hovedstyre, fra venstre: Henning Olaussen, Barbro Lill Hætta-Jacobsen (nestleder), Kristian Wibe (leder), Liv Røssland og Ingjerd Schau.



gen 2009 til et boligsosialt satsingsår. Hovedsatsingsområdene var en betydelig og etterlengtet utvidelse av den statlige bostøtteordningen og et økt ambisjonsnivå for framskaffelse av nye kommunalt disponerte utleieboliger. Så slo finanskrisen inn for fullt, og med Regjeringens tiltakspakke i januar ble det allerede økte ambisjonsnivået hevet videre gjennom en betydelig utvidelse av Husbankens utlånerammer og rammene for flere ulike tilskuddsordninger.

Hovedstyret vil rose kommunene for en svært god innsats i 2009. Kommunenes budsjetter var allerede lagt da ekstrebevilgningene fra tiltakspakken kom, men veldig mange kommuner utviste stor fleksibilitet og kreativitet for å få fram nye prosjekter til søknad om tilskudd i løpet av året. Tallene for 2009 viser følgende sen-

*”Husbankens ledelse og ansatte har etter hovedstyrets mening taklet de økte utfordringene på en svært god måte, og det er oppnådd meget gode resultater gjennom året.”*

trale resultater for bruken av Husbankens økonomiske virkemidler til boligsosiale formål:

- Antall husstander som mottok bostøtte økte gjennom hele annet halvår, og i desember utbetalte Husbanken bostøtte til 13 400 flere husstander enn i samme måned i 2008. Totalt ble det utbetalt 2,7 milliarder kroner i bostøtte i 2009, en økning på 280 mill. kroner.
- Kommunene økte låneopptaket til startlån med 800 mill. kroner til 4,8 mill. Antall husstander som fikk innvilget startlån til boligetablering økte med vel 20 prosent til nær 7 900.
- Husbanken ga tilsagn om boligtilskudd til framskaffelse av i overkant av 2 400 kommunalt disponerte utleieboliger, mer enn en dobling i forhold til året før.
- Kommunene fikk tilsagn om investeringsstilskudd til ca. 1 250 sykehjemsplasser og 750 omsorgsboliger, hvilket tilsvarer nær en dobling fra 2008.

Samtidig økte etterspørselen etter grunnlån til oppføring av nye boliger kraftig etter at byggenæringen i flere år hadde vist synkende interesse for finansiering til nye boligprosjekter fra Husbanken. Regjeringen utvidet Husbankens låneramme to

ganger i løpet av året, og antall boliger det ble gitt tilsagn om finansiering til økte med 50 prosent til om lag 5 400 boliger. Denne økningen kom mens den totale boligbyggingen i samme periode sank med 24 prosent til i underkant av 20 000 boliger, det laveste antallet siden 1998. En økt andel boliger finansiert av Husbanken gir flere miljøvennlige boliger med universell utforming. Hovedstyret er tilfreds med at administrasjonen gjennom smidig og effektiv saksbehandling har klart å unngå en betydelig økning av saksbehandlingstidene.

#### Organisasjon, ledelse og ansatte

Husbankens organisasjon var på overordnet nivå uendret i 2009. Hovedstrategien er en sterk regionalisering av oppgaver og ressurser. Ved de ulike regionkontorene foregår en stadig tilpasning av organisa-

sjonen for å oppnå best mulig måloppnåelse og effektiv drift.

Antall ansatte i Husbanken ble i 2009 noe redusert gjennom naturlig avgang. Antall ansatte var 356 ved utgangen av året, mens turnover i løpet av året var på 5,2 prosent. Kvinneandelen blant alle ansatte i Husbanken er 61 prosent, og styret merker seg med tilfredshet at kvinneandelen på ledernivå er på om lag samme nivå. Et annet gledelig utviklingstrekk er at sykefraværet ble redusert fra 6,1 prosent i 2008 til 5,6 i 2009. Hovedstyret ber administrasjonen holde fram det gode arbeidet med å forebygge sykefravær også framover.

Husbanken gjennomfører hvert halvår undersøkelser som kartlegger medarbeidernes tilfredshet med arbeidsoppgaver og arbeidsmiljø. Resultatene brukes aktivt i de enkelte enhetene for å utvikle arbeidsmiljøet ytterligere i positiv retning. Hovedstyret er godt fornøyd med at resultatene fra målingene i gjennomsnitt viser et stabilt høyt tilfredshetsnivå blant Husbankens ansatte.

Nye oppgaver og nye krav krever ny og endret kompetanse. Husbanken satser

derfor mye på kompetanseutvikling blant ledere og medarbeidere. I 2009 ble det inngått avtale om å sette i gang et lederutviklingsprogram for alle ledere i etaten. Ansatte oppfordres til å ta kompetansehevende kurs og utdanning. Dette er etter styrets mening den rette veien å gå for å styrke Husbankens posisjon som kompetansesenter for boligpolitikk.

Husbanken er en pådriver for en bærekraftig boligsektor både gjennom miljøkrav ved finansiering og gjennom utviklingsprosjekter. Husbanken har også satt fokus på miljø internt gjennom en miljøpolicy med tilhørende handlingsplan. Det er også oppnådd betydelige miljøgevinster gjennom utstrakt bruk av videokonferanseutstyr, som reduserer omfanget av møtereiser betraktelig. Hovedstyret er tilfreds med at kontorene i Drammen og ett regionkontor er sertifisert som Miljøfyrtårn, og at flere regionkontorer jobber med slik sertifisering.

29. mai 2009 vedtok Stortinget en ny Lov om Husbanken. Fra 1.1.2010 er Husbankens hovedstyre og regionstyret avviklet, og Husbanken er fra denne dato et statlig forvaltningsorgan som styres direkte fra Kommunal- og regionaldepartementet.

#### Utfordringer

Etter hovedstyrets mening står Norge fortsatt overfor store boligpolitiske utfordringer i årene framover. Andelen eldre i befolkningen øker. Innvandringen er høy. Befolkningspresset på de store byene og områdene rundt er høyt. De boligpolitiske utfordringene varierer mye fra kommune til kommune - det er stor forskjell på hva det trengs statlig bistand til i Bærum og i Båtsfjord. Hovedstyret mener Husbanken må spisse innsatsen i årene framover, og sette inn størstedelen av innsatsen i kommunene hvor utfordringene er størst. Det bør også stilles krav til kommunal vilje til langsiktig satsing for å skaffe alle gode boforhold.

Hovedstyret er særlig opptatt av situasjonen for de bostedsløse. Nye tall som ble lagt fram i 2009 viste at antallet personer som regnes som bostedsløse (de fleste bor i midlertidige boliger) er økende etter år med nedgang. Særlig bekymringsfullt er det etter hovedstyrets mening at en



Fortsatt sitter noen på gaten. Veien tilbake til fengsel er kort hvis du ikke lærer å bo.



Spesiell oppmerksomhet rettes mot boligtilbud til løslatte fra fengsler.

Økende andel av de som rammes av bostedsløshet er barn og unge. I 2008 var nærmere 400 av de bostedsløse barn. Andelen unge i alderen 18-24 år blant de bostedsløse økte fra 21 til 24 prosent fra 2005 til 2008. Dette er en utvikling som må stoppes. Hovedstyret mener regjeringen må sette i verk tiltak for å avskaffe bostedsløshet blant barn under 18 år, og forsterke arbeidet med å motvirke bostedsløshet blant ungdom.

Basert på vår erfaring som hovedstyremedlemmer vil vi benytte vår siste årsberetning til å komme med noen konkrete forslag til tiltak i arbeidet mot bostedsløshet. Regjeringen må sørge for at de berørte departementene har et mer forpliktende samarbeid.

*“Det må gå tydelige og samordnede politiske signaler til velferdsetatene som har ansvar for unge, slik at de kan opp-  
tre godt og enhetlig i forhold til kommunene. Husbanken må  
intensivere innsatsen og i enda større grad fokusere på  
rollen som støttespiller og pådriver for kommunenes arbeid  
mot bostedsløshet, og samarbeide godt med de øvrige vel-  
ferdsetatene.”*

Virkemidlene må dimensjoneres og utformes slik at det finnes et godt tilbud til personer og familier som står i fare for å bli bostedsløse. Dette gjelder både i forhold til bolig og til oppfølgingstjenester. I dag har kommunene for få boliger til disposisjon. Det er svært bra at det i 2009 ble gitt tilsagn om tilskudd til framskaffelse av rekordmange kommunalt disponerte ut-

leieboliger, men mange kommuner selger unna gamle og dårlige boliger når de skaffer seg nye. I tillegg til å videreføre et høyt tilskuddsbudsjett bør Regjeringen derfor vurdere å stille krav om at boligtilskuddet skal resultere i en nettotilvekst av boliger.

I tillegg er det på høy tid at det gjøres et løft for å heve standarden på de kommunale boligene. Et godt og målrettet virkemiddel vil være å innføre en rentekompensasjonsordning for oppgradering av kommunale boliger, slik vi allerede har for oppgradering av skoler og svømmeanlegg.

For å forebygge bostedsløshet må Regjeringen bygge videre på den styrkingen av bostøtteordningen som har skjedd i

2009. Det mest effektive vil være å heve inntektsgrensene, som i dag er svært lave. En slik ytterligere styrking av ordningen vil bidra til at flere kan bli boende i sine boliger når inntektene svikter. Høyere bostøtte fra staten gjør det også enklere for kommunene å investere i nye boliger, fordi leieinntektene sikres.

Bekjempelse av barnefattigdom er et sentralt område i regjeringens fattigdomspolitik. Skal vi oppnå resultater, må satsingen på boligpolitiske tiltak utvides. Kommunene må tilføres økonomiske rammer slik at de kan finansiere gode oppfølgingstjenester. Kompetansen og samarbeidet innad i kommunene må styrkes. Kommuner som er villig til å satse langsiktig på boligsosialt arbeid bør premieres økonomisk. At barn og ungdom har gode og trygge boliger styrker effekten av andre fattigdomsreducerende tiltak og forebygger sosial eksklusjon og skolefravall. Det fortjener barna, og det tjener samfunnet på.

#### Videre drift

Med utgangspunkt i den positive utviklingen og de gode resultatene i 2009 og de store boligpolitiske utfordringene samfunnet står overfor i årene framover, er det ingen tvil om at forutsetningene for videre drift av Husbanken er til stede.

#### Hovedstyret takker de ansatte

2009 bød på store utfordringer for Husbankens ansatte, med økt oppgaveomfang og behov for fleksibilitet og omstillingsvilje. Hovedstyret vil takke de ansatte i Husbanken for deres engasjement og den betydelige innsatsen som ble lagt ned gjennom året for å bidra til at alle i Norge skal kunne bo godt og trygt.

# Nærmere vurdering av regnskapstall

Driften av Husbanken er i 2009 hjemlet i Lov om Den norske stats Husbank. Finansiering av driften skjer gjennom bevilgninger på statsbudsjettet. Tilskuddsordningene finansieres også med bevilgninger over statsbudsjettet. Når det gjelder lånevirkksomheten, har staten både en utgifts- og inntektsside.

Husbankens virksomhet gir omfattende velferdsgevinster. Husstander som kan etablere seg i egen bolig eller kan fortsette å bo i egen bolig gjennom støtte fra Husbanken, øker sin velferd meget betydelig og kan delta i samfunnsliv og arbeidsliv på en god måte. Dessuten vil det redusere behovet for overføringer til husstandene fra andre offentlige budsjetter. Innsparin-

gen vil kunne overstige beløpet til bostøtte eller boligtilskudd.

## Velferdsgevinster av Husbankens virksomhet

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

seg selv og delta i samfunnslivet på en ordentlig måte.

Det boligsosiale arbeidet gjennom veiledning, utvikling, tilskudd og lån gir resultater ved at vanskeligstilte kan etablere seg og bli boende i egen bolig. Dette gir positive gevinster både for den enkelte og samfunnet. Den enkelte kan delta i samfunnslivet og arbeidslivet, noe som gir skatteinntekter. Videre belastes det kommunale hjelpeapparatet i mindre grad slik at behovet for dyre og uhensiktsmessige midlertidige løsninger reduseres og sosialhjelpsbudsjettet går ned.

Bostøtten er et effektivt virkemiddel for å bosette vanskeligstilte og gir mulighet for husstander å beholde boligen sin. Bosituasjonen bidrar positivt til en stabil livssituasjon og reduserer behovet for andre typer støtte. Det er tidligere vist at bostøtten driftes på en effektiv måte og at de økonomiske bevilgningene til bostøtte er relativt lave i forhold til bostøtten i Norden for øvrig. Husbanken mener at den satsingen som er gjort på bostøtte i 2009, gir store gevinster og ønsker å satse på ytterligere forbedring av ordningen i årene som kommer.

## Driften av lånevirkksomheten - statens rentemargin

Lånevirkksomheten i Husbanken vurderes fortløpende for å gjøre administrasjonen av den så effektiv som mulig, slik at ressursene kan prioriteres til boligsosialt arbeid som gir større velferdseffekter.



Krisepakken innebærer oppgradering for mange skolebygg.



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

Rentemarginen er satt til 0,5 prosentpoeng. Dette vil si at staten har en renteinntekt på Husbankens lånevirkosomhet på 0,5 prosent som utgjorde en inntekt på 514 mill kroner til staten. (Se note 16 i regnskapet). Inntekten overstiger de samlede administrasjonskostnadene som er på 295,6 mill kroner og nettotapet ved lånevirkosomheten på 13,3 mill kroner.

Staten har også gebyrinntekter ved låneforvaltningen på 14,8 mill kroner i 2009, en mindre nedgang fra året før som en følge av at antall lån er redusert. Gebyrinntektene skal i prinsippet dekke de administrative kostnadene ved etablering av lån og forvaltningen av lånene deretter.

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

### Formål

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken, der hovedmålsettingen er at alle skal kunne bo trygt og godt. Husbanken har gradvis endret seg fra en boligbank til en velferds-etat. Husbanken skal medvirke til å utvikle og formidle kunnskap om mål, metoder og resultat innenfor sitt område, og skal være et kompetansesenter for boligpolitikk. Husbanken skal i tillegg forvalte bostøtte, låne- og tilskuddsordninger. Både de økonomiske virkemidlene og den kunnskap Husbanken formidler til sine brukere og samarbeidspartnere skal bidra til at målene for boligpolitikken nås.

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med Statlige Regnskapsstandarder (SRS) og veiledningsnotater som er utarbeidet i forbindelse med Finansdepartementets utprøving av periodiseringsprinsippet i utvalgte statlige virksomheter. Husbanken har valgt å benytte en tilpasset bankstandard for resultatregnskapsoppstillingen. I samsvar med tidligere års praksis benyttes



kontantprinsippet ved bokføring av tap og verdsettelse av utlånsporteføljen. For bostøtte og andre tilskuddsordninger banken forvalter, følges kontantprinsippet i henhold til økonomireglementet.

Etter dagens regnskapspraksis vil Husbankens nettoresultat etter avregning med statskassen alltid tilsvare summen av tap på utlån og resultatet av virksomheten for det tidligere boligselskapet Sifbo. Innføring av felles regler for kapitalforvaltning og regnskapsføring for statsbankene (Husbanken, Lånekassen og boligutlånsdelen i Statens pensjonskasse) fra og med 01.01.10, vil imidlertid medføre endringer i dette.

Til og med 2009 ble tapene finansiert ved bruk av Husbankens risikofond. Både risikofondet og grunnfondet, som pr 31.12.09 utgjorde henholdsvis 44,8 mill kr og 20 mill kr, ble avvirket pr 01.01.10 som følge av ny Husbanklov og innføring av felles regnskapsregler for statsbankene. Som følge av dette vil tapene fra og med 2010 finansieres i form av årlige bevilgninger.

### Spesielle forhold

I tilknytning til avviklingen av grunnfondet og risikofondet har Husbanken i løpet av 2009 avsluttet en separat bankkonto utenfor konsernkontoordningen som ved forrige årsskifte hadde en saldo på 109,9 mill kr. I tillegg er det i 2009-regnskapet foretatt en korreksjon av tidligere års regnskapsførte avdrag på innlån med

120 mill kr. Begge disse transaksjonene påvirker Husbankens mellomværende med statskassen, som i løpet av året viser en netto endring på 194,0 mill kr.

Mellomværende med statskassen påvirkes for øvrig ytterligere pr 01.01.10 som følge av avviklingen av grunnfondet og risikofondet, samt at endret praksis for periodisering av renter for desember måned vil medføre regulering av inngående balanse for Husbankens samlede utlån.

### Renter og låneforvaltning

Netto utlån har økt med 3,6 mrd kr i forhold til 31.12.08, og utgjør nå om lag 104,6 mrd kr. Det er i 2009 utbetalt 12,6 mrd i nye lån, mot 12,2 mrd i 2008. Antall lån er redusert fra 68 060 ved utgangen av 2008 til 62 825 ved utgangen av 2009.

Som følge av endring i rentenivået er renteinntekter på utlån til kunder redusert med 309,8 mill kr, eller 6,7 %, i forhold til 2008. Den flytende renten er redusert fra 6,3 % i 1. kvartal til 2,3 % i 4. kvartal.

Husbankens flytende rente beregnes med grunnlag i statens innlånsrente på kortsiktige lån, tillagt en rentemargin på 0,5 prosentpoeng. De flytende rentene justeres hvert kvartal, men pga en observasjonsperiode på 3 måneder skjer renteendringene i Husbanken noen måneder i etterkant av endringer i markedsrenten. Fastrenten fastsettes ut i fra rentenivået på statsobligasjoner, tillagt en rentemargin

på 0,5 prosentpoeng. Rentesaften for nye fastrentelån justeres hver måned. Fastrente har tidligere blitt tilbudt med 3, 5 og 10 års bindingstid, men fra 1. juli 2009 lanserte Husbanken også tilbud om lån til 20 års fastrente.

Antall lån med fast rente utgjør om lag 44 % av totale antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen imidlertid langt høyere, med ca 60 % på fast rente og 40 % på flytende rente.

Rentestøtten er om lag 3,3 mill kr lavere enn i 2008, på grunn av redusert volum av eldre subsidierte lån.

### Tap

Regnskapsførte tap utgjør 13,6 mill kr mot 9,9 mill kr foregående år. I forhold til total utlånsmasse på 104,6 mrd kr anses tapene likevel som relativt små.

For grunnlån er regnskapsførte tap på omtrent samme nivå som i fjor, mens tapene på startlån har økt med ca 2 mill kr (fra 1,1 mill kr i 2008 til 3,1 mill kr i 2009). Også for andre lån viser tapene en netto økning på om lag 2 mill kr i forhold til fjoråret. Tilbakeførte tap er på omtrent samme nivå som for fjoråret.

Det vises for øvrig til kommentarene innledningsvis angående finansiering av tap og endret regnskapspraksis fra og med 2010.

### Gebyrer

Andre gebyr- og provisjonsinntekter viser en nedgang på 0,7 mill kr i forhold til 2008, mens gebyrkostnadene er redusert med 0,3 mill kr.

### Inntekter

Inntekt fra bevilgning er om lag 3% høyere enn forrige år. Andre driftsinntekter har økt med 17,8 mill kr. Dette er en fordobling i forhold til fjoråret, og skyldes tilbakebetalinger av boligtilskudd gitt tidligere år.

### Lønn og administrasjonskostnader

Samlet sett viser lønn og administrasjonskostnader kun mindre endringer i forhold til fjoråret, med en reduksjon på 1,1 mill kr (0,4 %). Lønnskostnadene har isolert sett økt med ca 4 %, men dette oppveies av tilsvarende reduksjon av øvrige adminis-

trasjonskostnader, blant annet som følge av reduserte utgifter til konsulenttjenester. Lønnskostnadenes andel av totale driftskostnader utgjør nå omlag 63 %, mot 62 % i 2008.

### Investeringer og avskrivninger

Det er i løpet av 2009 investert for 23,1 mill kr i immaterielle eiendeler og varige driftsmidler. Av dette gjelder 19,3 mill kr modernisering av bostøttesystemet og tilpasninger som følge av regelendringer. At ny versjon av bostøttesystemet ble tatt i bruk i løpet av året er også hovedårsaken til økning i avskrivningskostnadene i forhold til tidligere år.

### Tilskuddsforvaltningen

Det er i 2009 totalt utbetalt 6 175,6 mill kr i ulike typer tilskudd og bostøtte. I forhold til 2008 er dette en økning på 232,4 mill kr (4 %). Den største økningen gjelder bostøtte, der utbetalingene har økt fra 2 420,9 mill kr i 2008 til 2 701,6 mill kr i 2009. Økningen på 280,7 mill kr (12 %) kommer som naturlig følge av at bostøtteordningen ble utvidet fra 1. juli 2009, slik at flere kan være berettiget til bostøtte. Mindreutgiften i forhold til budsjett på 252 mill kr skyldes først og fremst at innføring av nye mottakere har fulgt et annet mønster enn lagt til grunn på budsjetteringstidspunktet. Høsten 2009 har antall bostøttemottakere stort sett økt med omkring 2 000 per måned, og ved utgangen av året er ca. 14 400 nye mottakere kommet til som følge av regelendringene. Dette er en nettotilvekst ut over den alminnelige utskiftingen av mottakere som alltid foregår.

Videre er boligtilskudd til etablering, utbedring og utleie økt med 201,1 mill kr (30 %) i forhold til 2008. Tilnærmet hele budsjettposten på 874,1 mill kr er utbetalt i løpet av 2009. Det har i 2009 vært høy fokus på fremskaffelse av utleieboliger til vanskeligstilte, og boligtilskuddet har bidratt til finansiering av i alt 2 441 utleieboliger.

Det er utbetalt 120,6 mill kr i investerings-tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Dette er en økning i forhold til fjoråret på 76,7 mill kr (175 %). Utbetalingene er likevel 371,5 mill kr lavere enn budsjettert, noe som hovedsakelig skyldes

at det tar lengre tid fra tilsagn gis til utbetaling finner sted enn opprinnelig lagt til grunn i budsjettet.

Videre ble det utbetalt 243 mill kr i tilskudd til bygging av studentboliger. Dette er 102,5 mill kr (73 %) mer enn i 2008.

For kompetansetilskudd og tilskudd til bolig-, by og stedsutvikling har det vært en mindre økning i forhold til fjoråret med henholdsvis 3,5 mill kr (4 %) og 2,8 mill kr (6 %). For begge tilskuddspostene er utbetalingene lavere enn budsjettert. For kompetansetilskuddet ble hele tilsagnsrammen på 93,2 mill kr belastet i 2009, men faktiske utbetalinger viser en mindre-utgift i forhold til budsjettet på 23,2 mill kr som følge av at prosjekter ble ferdigstilt senere enn forutsatt, jf ordningen med tilsagnsramme. Også for tilskudd til bolig-, by og stedsutvikling ble tilskuddsrammen på 43 mill kr belastet, men faktiske utbetalinger viser en mindreutgift på 26,0 mill kr noe som skyldes at ikke alle prosjektene ferdigstilles samme år som tilsagn gis.

Tilskuddspostene i tilknytning til rentekompensasjonsordningene viser reduksjon i forhold til fjoråret. Kompensasjon for renter og avdrag på lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser er redusert med 240,1 mill kr (14 %), mens rentekompensasjon på lån til skoleanlegg/svømmeanlegg og kirkebygg er redusert med 156,7 mill kr (20 %). For begge disse kompensasjonsordningene er utbetalingene lavere enn budsjettert, med henholdsvis 53,1 mill kr og 49,1 mill kr, som følge av lavere rente enn opprinnelig antatt for 3. og 4. kvartal.

Oppstartstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem er redusert med 42,1 mill kr (84 %). Ordningen er under avvikling, men det har i 2009 vært restutbetalinger på nær 8,0 mill kr.

Øvrige tilskuddsposter viser mindre endringer i forhold til fjoråret.

Det vil for de fleste av tilskuddspostene bli søkt om overføring av ubrukte bevilgninger til neste år. Bostøtteordningen er gitt som en overslagsbevilgning, og ubrukt bevilgning kan således ikke overføres til neste år.

# Resultatregnskap pr 31.12.

Beløp i hele 1000 kroner	Noter	2009	2008	2007
<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>				
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	6	2 090	5 976	9 163
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	6,15	4 382 470	4 692 318	3 999 783
<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>		<b>4 384 560</b>	<b>4 698 294</b>	<b>4 008 946</b>
<b>Rentekostnader og lignende kostnader</b>				
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital (statskassens fordringer)	6	2 090	5 976	9 163
Andre rentekostnader og lignende kostnader (av innlån fra staten)	6,16	4 400 169	4 713 315	4 020 916
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>		<b>4 402 259</b>	<b>4 719 291</b>	<b>4 030 079</b>
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter (rentestøtte)	6	-17 699	-20 997	-21 133
<b>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</b>				
<b>Gebyrinntekter</b>	1	<b>14 795</b>	<b>15 515</b>	<b>17 120</b>
<b>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</b>				
<b>Gebyrkostnader</b>		<b>2 088</b>	<b>2 387</b>	<b>2 626</b>
<b>Andre driftsinntekter</b>				
Inntekt fra bevilgninger	1	332 237	321 671	315 538
Andre driftsinntekter	1	32 235	14 480	14 547
<b>Sum andre driftsinntekter</b>		<b>364 473</b>	<b>336 151</b>	<b>330 085</b>
<b>Lønn og generelle administrasjonskostnader</b>				
Lønn og sosiale kostnader	2	202 455	194 463	176 019
Øvrige administrasjonskostnader	3	93 137	102 268	103 285
<b>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</b>		<b>295 591</b>	<b>296 731</b>	<b>279 304</b>
<b>Avskrivninger mv. av varige driftsmidler og immatrimelle eiendeler</b>				
<b>Ordinære avskrivninger</b>	4, 5	<b>12 105</b>	<b>7 849</b>	<b>7 400</b>
<b>Tap på utlån, garantier mv..</b>				
<b>Tap på utlån</b>	3B, 14	<b>13 577</b>	<b>9 857</b>	<b>10 638</b>
<b>Resultat før avregninger</b>		<b>38 208</b>	<b>13 845</b>	<b>26 104</b>
<b>Avregninger</b>				
<b>Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)</b>	7	<b>-51 501</b>	<b>-23 403</b>	<b>-34 598</b>
<b>Resultat for regnskapsåret</b>		<b>-13 293</b>	<b>-9 558</b>	<b>-8 494</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>				
<b>Overført fra Risikofondet</b>	14	<b>13 293</b>	<b>9 558</b>	<b>8 494</b>
<b>Tilskuddsforvaltning</b>				
Overføringer fra statskassen til tilskudd til andre	8	6 175 604	5 943 169	6 297 565
Utbetalinger av tilskudd til andre	8	-6 175 604	-5 943 169	-6 297 565
<b>Sum tilskuddsforvaltning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Balanse

Beløp i hele 1000 kroner	Noter	2009	2008	2007
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler og immaterielle eiendeler</b>				
<b>Rettigheter og lignende immaterielle eiendeler</b>	4	<b>53 601</b>	<b>39 235</b>	<b>28 917</b>
<b>Varige driftsmidler</b>				
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	5	3 125	3 125	3 125
Maskiner og transportmidler	5	2 797	4 502	4 071
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	14 520	16 217	14 409
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 442</b>	<b>23 844</b>	<b>21 605</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
<b>Obligasjoner og andre fordringer (utlån)</b>	15	<b>104 553 366</b>	<b>100 949 119</b>	<b>96 935 630</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>104 627 409</b>	<b>101 012 198</b>	<b>96 986 152</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
<b>Fordringer</b>				
Kundefordringer	9	41 697	41 822	38 458
Andre fordringer	10	13 870	7 660	12 681
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	11	835 621	1 150 208	983 909
<b>Sum fordringer</b>		<b>891 188</b>	<b>1 199 690</b>	<b>1 035 048</b>
<b>Kasse og bank</b>				
Bankinnskudd	12	0	109 946	103 855
Andre kontanter og kontantekvivalenter	12	0	17	6
<b>Sum kasse og bank</b>		<b>0</b>	<b>109 963</b>	<b>103 861</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>891 188</b>	<b>1 309 653</b>	<b>1 138 909</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>105 518 597</b>	<b>102 321 851</b>	<b>98 125 061</b>
<b>VIRKSOMHETSKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Innskutt virksomhetskapital</b>				
Grunnfond	14	20 000	20 000	20 000
Risikofond	14	44 792	58 086	67 644
<b>Sum virksomhetskapital</b>		<b>64 792</b>	<b>78 086</b>	<b>87 644</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for langsiktige forpliktelser</b>				
Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler	4, 5	72 918	61 955	49 397
<b>Sum avsetning for langsiktige forpliktelser</b>		<b>72 918</b>	<b>61 955</b>	<b>49 397</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
Øvrig langsiktig gjeld	16	104 823 607	100 922 102	96 865 104
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 823 607</b>	<b>100 922 102</b>	<b>96 865 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Leverandørgjeld		5 791	0	0
Skyldig skattetrekk		6 917	7 352	6 433
Avsatte feriepenger		17 527	16 842	15 431
Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	11	291 831	673 982	611 992
Annen kortsiktig gjeld	13	290 236	422 041	367 535
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>612 302</b>	<b>1 120 217</b>	<b>1 001 391</b>
<b>Avregning med statskassen</b>				
Avregning med statskassen (bruttobudsjeterte)	7	-55 022	139 491	121 525
<b>Sum avregning med statskassen</b>		<b>-55 022</b>	<b>139 491</b>	<b>121 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>105 453 805</b>	<b>102 243 765</b>	<b>98 037 417</b>
<b>Sum virksomhetskapital og gjeld</b>		<b>105 518 597</b>	<b>102 321 851</b>	<b>98 125 061</b>
Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån pr 31.12.		12 128 409	10 797 584	12 685 703
Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd pr 31.12.		2 173 531	889 628	450 316
Utbetalingsforpliktelser bostøtte		300 812	203 437	191 034

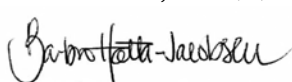
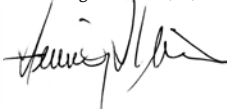
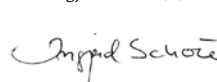
Kristian Wibe (SP)

Barbro Lill Hætta-Jacobsen (AP)

Heming Olaussen (SV)

Ingjerd Schou (H)

Liv Røssland (FRP)


# Kontantstrømpoppstilling etter den direkte modellen

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
<b>Innbetalinger</b>			
Innbetalinger fra fremmede kapitler (*)	0	521	407
Innbetalinger av avgifter, gebyrer og lisenser	15 119	16 046	17 165
Innbetalinger av renter	4 716 909	4 622 753	3 982 645
Innbetaling av avdrag	8 549 110	8 095 634	9 581 611
Innbetaling av refusjoner	6 773	5 467	4 379
Andre innbetalinger (**)	139 387	16 953	12 177
<b>Sum innbetalinger</b>	<b>13 427 298</b>	<b>12 757 374</b>	<b>13 598 384</b>
<b>Utbetalinger</b>			
Utbetalinger av lønn og sosiale kostnader	-178 797	-166 619	-155 622
Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-103 535	-113 408	-114 996
Utbetaling av tilskudd	-3 472 639	-3 523 963	-3 961 606
Utbetaling av bostøtte	-2 701 592	-2 420 940	-2 335 960
Utbetaling av nye lån	-12 566 336	-12 157 874	-12 031 108
Utbetalinger fra fremmede kapitler (*)	0	-5 879	-4 567
<b>Sum utbetalinger</b>	<b>-19 022 899</b>	<b>-18 388 683</b>	<b>-18 603 859</b>
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (se avstemming)</b>	<b>-5 595 601</b>	<b>-5 631 309</b>	<b>-5 005 475</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	2 100
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-23 068	-20 407	-12 534
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-23 068</b>	<b>-20 407</b>	<b>-10 434</b>
<b>Netto endring i kantar og kontantekvivalenter</b>	<b>-5 618 669</b>	<b>-5 651 716</b>	<b>-5 015 909</b>
<b>Avstemming(***)</b>			
Periodens resultat	-13 293	-9 558	-5 055 070
Periodens resultat HTU (/SIFBO pr 31.12.07)	0	-5 797	-248
Utbetalt bostøtte og tilskudd til andre	-6 175 604	-5 943 169	0
Netto inn- og utbetalinger låneforvaltning	629 872	598 825	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmiddel	0	0	-2 016
Bokført verdi av avhendet anleggsmiddel	0	0	-84
Ordinære avskrivninger	12 105	7 849	7 400
Netto avregninger	51 501	23 403	-34 598
Brutto inntekt fra bevilgning (bruttobudsjetterte)	-343 200	-334 229	0
Arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført kap. 5700/5309	22 158	21 242	20 125
Rentestøtte	0	0	21 133
Avsetning utsatte inntekter (tilgang anleggsmidler)	-23 068	-20 407	12 534
Endring i ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler	10 963	12 558	0
Endring i kundefordringer	125	-3 364	144 026
Endring i leverandørgjeld	5 790	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	23 068	20 407	-10 434
Tidsavgrensede renter på ansvarlig lånekapital	2 090	5 976	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	201 892	-5 045	-108 243
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-5 595 601</b>	<b>-5 631 309</b>	<b>-5 005 475</b>

(\*) Kontantstrømpoppstillingen har tidligere år inkludert Husleivitutvalget (HTU), som Husbanken har ført regnskap for. Dette er endret fra 2009, og er årsaken til at det ikke lenger fremkommer noe beløp på postene for innbetalinger og utbetalinger fra fremmede kapitler.

(\*\*) Husbanken har i 2009 gjort opp en separat bankkonto (utenfor konsernkontoordningen) i tilknytning til grunnfondet og risikofondet. Innstående beløp ble overført annen bankkonto i tilknytning til konsernkontoordningen, og fremkommer i kontantstrømpoppstillingen som andre innbetalinger.

(\*\*\*) Metoden for avstemming av kontantstrømpoppstillingen mot resultatregnskapet er endret med virkning fra regnskapsåret 2008. Det medfører at tallene for 2007 ikke kan sammenlignes direkte med tallene for 2008 og 2009.

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med de anbefalte statlige regnskapsstandardene (SRS). Husbanken har valgt å benytte en tilpasset bankstandardmal for resultatregnskapsoppstillingen. I samsvar med tidligere års praksis benyttes kontantprinsippet ved bokføring av tap og verdsettelse av utlånsporteføljen. For bostøtte og andre tilskuddsordninger banken forvalter, følges kontantprinsippet i henhold til økonomireglementet.

### TRANSAKSJONSBASERTE INNTEKTER

Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. I Husbankens balanse inngår opptjente, ikke betalte gebyrinntekter til dekning av utgifter for administrative tjenester til forvaltning av lån og innkrevning av renter og avdrag.

### INNTEKTER FRA BEVILGNINGSFINANSIERTE AKTIVITETER

Bevilgninger inntektsføres i den periode da aktiviteten som bevilgningen er forutsatt å finansiere er utført, det vil si i den perioden kostnadene påløper. Ved avleggelse av årsregnskapet er årets endelige bevilgning til drift inntektsført. Endelig bevilgning til drift tilsvarer årets bevilgninger og eventuelle belastningsfullmakter på post 01-29. Ubenyttet bevilgning som ikke kan overføres til neste regnskapsår, er ikke inntektsført.

Investeringsbevilgninger føres som *Ikke inntektsført bevilgning* knyttet til anleggsmidler i balansen med det beløpet som faktisk er investert i regnskapsperioden. Overførbar investeringsbevilgning inntektsføres ikke.

### KOSTNADER

Kostnader som gjelder transaksjonsbaserte inntekter, regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader som finansieres ved bevilgning regnskapsføres i den periode aktivitetene som bevilgningen er forutsatt å finansiere er utført.

### PENSJONER

Det er i SRS lagt til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Det er således ikke foretatt beregning eller avsetning for eventuell over-/under-dekning i pensjonsordningen som tilsvarer NRS 6. Årets pensjonskostnad tilsvarer derfor årlig premiebeløp til Statens Pensjonskasse (SPK). Premiesatser fremgår av note 2.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Ved utarbeidelse av åpningsbalansen er det lagt til grunn at bruksverdi basert på gjenanskaffelsesverdi representerer verdien for fysiske eiendeler, mens virkelig verdi benyttes når det gjelder finansielle eiendeler. Ved fastsettelse av gjenanskaffelsesverdi er det tatt hensyn til slit og elde, teknisk funksjonell standard og andre forhold av betydning for verdifastsettelsen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger og nedskrives til virkelig verdi ved eventuell bruksendring.

### Immaterielle eiendeler

Eksternt innkjøpte immaterielle eiendeler er balanseført. Dette omfatter nye systemer og moderne IT-løsninger som er utviklet i prosjektsamarbeid med eksterne konsulentsfirma. Slike større investeringer er balanseført som varige immaterielle eiendeler med avskrivning over forventet fremtidig brukstid.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. For å utligne resultatvirkningen av avskrivninger blir en tilsvarende inntekt bokført. Det reduserer forpliktelsene som ble etablert på investeringstidspunktet.

### FINANSIERING AV PERIODISERTE POSTER

Omløpsmidler / kortsiktig gjeld

Nettobeløpet av alle balanseposter, med unntak av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler, har motpost i Avregning med statskassen. Avregningen gir således et uttrykk for statens eierkapital når det gjelder kortsiktige poster og eventuelle finansielle anleggsmidler.

### Anleggsmidler

Balanseført verdi av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler har motpost i regnskapslinjen *Ikke inntektsført bevilgning* knyttet til anleggsmidler (med unntak av boliger aktivert før utarbeidelsen av åpningsbalansen, se kommentarer i note 5). Dette representerer finansieringen av disse anleggsmidlene. Ved tilgang av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler balanseføres anskaffelseskostnaden. Samtidig går anskaffelseskostnaden til reduksjon av resultatposten Inntekt fra bevilgninger og til økning av balanseposten *Ikke inntektsført bevilgning* knyttet til anleggsmidler.

Avskrivning av anleggsmidler kostnadsføres. I takt med gjennomført avskrivning inntektsføres et tilsvarende beløp under *Inntekt fra bevilgning*. Dette gjennomføres ved at finansieringsposten *Ikke inntektsført bevilgning* knyttet til anleggsmidler oppløses i takt med at anleggsmidlet forbrukes i virksomheten. Konsekvensen av dette er at avskrivningene har en resultatnøytral effekt.

Ved realisasjon/avgang av driftsmidler resultatføres regnskapsmessig gevinst/tap. Gevinst/tap beregnes som forskjellen mellom salgsvederlaget og balanseført verdi på realisasjonstidspunktet. Resterende bokført verdi av ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidlet på realisasjonstidspunktet, inntektsføres.

### FORDRINGER

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

### SELVASSURANDØRPRINSIPP

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

### STATENS KONSERNKONTOORDNING

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

Husbanken er en bruttobudsjettert virksomhet, og tilføres dermed ikke likvider gjennom året. Virksomheten har en trekk-rettighet på sin konsernkonto som tilsvarer netto bevilgning. Forskjellen mellom inntektsført bevilgning og netto trekk på konsernkontoen inngår i Avregning med statskassen. Ved årets slutt gjelder særskilte regler for oppgjør/overføring av mellomværende. For bruttobudsjetterte virksomheter nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank ved overføring til nytt regnskapsår.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte modellen tilpasset statlige virksomheter.



# Revisjon av regnskapet for 2009 for Husbanken

## Riksrevisjonen er revisor for Husbanken

I henhold til lov om Riksrevisjonen av 7. mai 2004 er Riksrevisjonen revisor for Husbanken. Ved avslutning av den årlige revisjonen utsteder Riksrevisjonen et avsluttende revisjonsbrev (beretning) som oppsummerer konklusjonene fra revisjonsarbeidet. Revisjonsbrevet blir først offentlig

når Riksrevisjonen har rapportert om resultatene av revisjonen til Stortinget i oktober/november, jfr lov om Riksrevisjonen § 18.



# Noter

## 1 SPESIFIKASJON AV DRIFTSINNETEKTER

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Inntekt fra bevilgninger</b>			
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-01(*)	307 200	298 278	291 050
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-45	15 000	14 300	13 606
Inntektsført investeringsbevilgning fra tidligere år, kap 2412-45	0	651	0
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-72	21 000	21 000	21 000
- brutto benyttet til investeringsformål / varige driftsmidler av årets bevilgning / driftstilskudd	-23 068	-20 407	-12 534
+ utsatt inntekt fra forpliktelse knyttet til investeringer (avskrivninger)	12 105	7 849	7 400
- utbetaling av tilskudd til andre (HTU)	0	0	-4 984
<b>Sum inntekt fra bevilgninger</b>	<b>332 237</b>	<b>321 671</b>	<b>315 538</b>
<b>Gebyrer og lisenser</b>			
Etableringsgebyr	1 227	1 095	1 442
Forvaltningsgebyr	10 753	11 356	12 151
Varslingsgebyr	2 681	2 969	3 431
Andre gebyr vedr. låneforvaltning	135	95	96
<b>Sum gebyrer og lisenser</b>	<b>14 795</b>	<b>15 515</b>	<b>17 120</b>
<b>Andre inntekter</b>			
Morarenter ved for sent innbetalte terminer på lån	4 606	4 070	3 827
Tilbakebetalte boligtilskudd bevilget før regnskapsåret	24 853	9 943	8 275
Husleieinntekter og andre tilfeldige inntekter	2 777	467	549
Salg av eiendom(**)	0	0	1 896
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>32 235</b>	<b>14 480</b>	<b>14 547</b>
<b>Øvrige bevilgninger</b>			
Inntektsbevilgning kap. 5312.01 Gebyrer .m.v.	-18 800	-18 787	-19 000
Inntektsbevilgning kap. 5312.90 Avdrag.	-8 239 000	-8 614 000	-9 311 000
Inntektsbevilgning kap. 5615,80 Renter	-4 585 000	-4 713 000	-4 036 500

(\*) I tillegg til årets bevilgning på kapittel 2412.01 ble det overført 2,779 mill kr i ubrukt bevilgning fra 2008 til 2009. Ubenyttet del av årets bevilgning på kapittel 2412.01 på 4,932 mill kr søkes overført til 2010.

(\*\*) Gevinst ved salg av boligeiendom fra gjenværende boligmasse som ble overtatt ved fusjon med Selskapet for Innvandrers- og Flyktningeboliger i 1997. Overskudd fra boligutleie samt salgsggevinst eller -tap avregnes til eget risikofond som forvaltes av Husbanken.

## 2 LØNN OG SOSIALE KOSTNADER

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
Lønninger	143 989	138 447	128 409
Feriepenger	17 879	17 054	15 845
Arbeidsgiveravgift	22 265	20 920	19 231
Pensjonskostnader	16 158	15 808	9 646
Sykepenger og andre refusjoner	-7 194	-5 753	-4 379
Andre ytelser	9 357	7 987	7 267
<b>Sum lønn og sosiale kostnader</b>	<b>202 455</b>	<b>194 463</b>	<b>176 019</b>
<b>ANTALL ÅRSVERK:</b>	<b>344</b>	<b>340</b>	<b>340</b>

Godtgjørelse til hovedstyret og de seks regionstyrene utgjorde 932 139 kr. Lønn og godtgjørelse til administrerende direktør var 1 050 321 kr.

### Pensjonskostnader

Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2009 har vært 10,46 prosent. Premiesatsen for 2008 var 10,19 prosent.

## 3 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
Husleie	25 170	24 386	27 216
Vedlikehold egne bygg og anlegg	623	926	163
Felleskostnader og vedlikehold boliger	439	255	1 100
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	4 735	3 768	4 204
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	4 139	4 714	2 171
Mindre utstyrsanskaffelser	790	825	4 663
Lisenser og leie av maskiner, inventar og lignende	4 873	4 031	3 349
Konsulenter og andre kjøp av tjenester fra eksterne	14 165	19 142	17 667
Reiser og diett	14 750	16 059	19 862
Porto, kontor- og IKT-tjenester	18 150	19 504	17 572
Øvrige driftskostnader, inkludert markedsføring	5 303	8 657	5 318
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>93 137</b>	<b>102 267</b>	<b>103 285</b>

## 3B TAP PÅ UTLÅN SPESIFISERT PR REGION OG FORMÅL - 2009

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån/ etabl.lån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt
<b>Regionkontor:</b>						
Øst	273	0	23	865	-951	210
Sør	362	0	34	622	894	1 912
Vest	1 207	0	212	123	-152	1 390
Midt-Norge	4 446	0	10	221	599	5 276
Bodø	286	826	780	1 268	-686	2 474
Hammerfest	793	315	750	0	457	2 315
<b>Sum</b>	<b>7 367</b>	<b>1 141</b>	<b>1 809</b>	<b>3 099</b>	<b>161</b>	<b>13 577</b>



**3B TAP PÅ UTLÅN SPESIFISERT PR REGION OG FORMÅL - 2008**

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån/ etabl.lån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt
<b>Regionkontor:</b>						
Øst	430	0	98	0	-1 399	-871
Sør	15	0	84	535	200	834
Vest	341	0	58	423	-685	137
Midt-Norge	6 819	2	200	261	62	7 343
Bodø	1 244	0	59	0	-181	1 122
Hammerfest	43	101	1 055	0	93	1 292
<b>Sum</b>	<b>8 892</b>	<b>103</b>	<b>1 554</b>	<b>1 219</b>	<b>-1 910</b>	<b>9 857</b>

**4 IMMATERIELLE EIENDELER**

Beløp i hele 1000 kroner	Anlegg under utførelse	Rettigheter mv.	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2008	1 366	43 624	44 990
Tilgang i 2009	578	19 708	20 286
Avgang anskaffelseskost i 2009	0	0	0
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe	-983	983	0
Anskaffelseskost 31.12.2009	961	64 315	65 276
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2008	0	0	0
Nedskrivninger i 2009	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2008	0	5 755	5 755
Ordinære avskrivninger i 2009	0	5 920	5 920
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2009	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2009</b>	<b>961</b>	<b>52 640</b>	<b>53 601</b>
Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	5-12 år / lineært	

Av total netto tilgang og overført fra anlegg under utførelse gjelder 19,3 mill kr modernisering og tilpasning av bostøttesystemet som følge av nytt regelverk. Ny versjon er tatt i bruk i 2009 og medfører økning i avskrivningskostnadene i forhold til tidligere år.

## 5 VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i hele 1000 kroner	Øvrige bygninger	Maskiner, transportmidler	Driftsløsøre, inventar verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2008	3 125	15 975	26 954	46 054
Tilgang i 2009	0	1 729	1 053	2 782
Avgang anskaffelseskost i 2009 (1)	0	0	0	0
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2009	3 125	17 704	28 007	48 836
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2008	0	11 473	10 736	22 209
Nedskrivninger i 2009	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2008	0	0	0	0
Ordinære avskrivninger i 2009	0	3 434	2 751	6 185
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2009	0	0	0	0
<b>Balansført verdi 31.12.2009</b>	<b>3 125</b>	<b>2 797</b>	<b>14 520</b>	<b>20 442</b>
Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	3-15 år lineært	3-15 år lineært	

Summen av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler er 1 125 høyere enn posten "Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler" under langsiktig gjeld i balansen. Dette gjelder verdien av boliger overtatt fra det tidligere boligselskapet SIFBO i 1997. Verdien av disse boligene inngår ikke i "Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler", jfr også omtale i prinsippnoten.

## 6 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt bankinnskudd	2 090	5 976	9 163
Renteinntekt av utlån	4 382 470	4 692 318	3 999 783
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>4 384 560</b>	<b>4 698 294</b>	<b>4 008 946</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Renter og lignende kostnader på statskassens fordringer	2 090	5 976	9 163
Rentekostnad	4 400 169	4 713 315	4 020 916
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>4 402 259</b>	<b>4 719 291</b>	<b>4 030 079</b>
<b>Rentestøtte fra staten</b>	<b>17 699</b>	<b>20 997</b>	<b>21 133</b>
<b>Grunnlag beregning av rentekostnad på investert kapital</b>			
Balansført verdi immaterielle eiendeler	53 601	39 235	28 917
Balansført verdi varige driftsmidler	20 442	23 845	21 605
<b>Sum</b>	<b>74 043</b>	<b>63 080</b>	<b>50 522</b>
Gjennomsnittlig kapitalbinding i regnskapsåret	68 562	56 801	47 997
Fastsatt rente for regnskapsåret:	4,69 %	4,64 %	3,75 %
<b>Beregnet rentekostnad på investert kapital:*</b>	<b>3 216</b>	<b>2 636</b>	<b>1 800</b>

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

## 7 NETTO AVREGNING BEVILGNINGSFINANSIERT VIRKSOMHET (BRUTTOBUDSJETTERTE VIRKSOMHETER)

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	Endring	
<b>AVREGNING MED STATSKASSEN (PERIODISERT OG KONTANT)</b>				
<b>Omløpsmidler</b>				
Kundefordringer	41 697	41 822	-125	
Andre fordringer	13 870	7 660	6 210	
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	835 621	1 150 208	-314 587	
Kasse og bank (1)	0	109 963	-109 963	
<b>Sum</b>	<b>891 188</b>	<b>1 309 653</b>	<b>-418 465</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Leverandørgjeld	-5 790	0	-5 790	
Skyldig skattetrekk	-6 917	-7 352	435	
Avsatte feriepengar	-17 527	-16 842	-685	
Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	-291 831	-673 982	382 151	
Annen kortsiktig gjeld	-290 236	-422 041	131 805	
<b>Sum</b>	<b>-612 301</b>	<b>-1 120 217</b>	<b>507 916</b>	
<b>Langsiktige forpliktelser</b>				
Anleggsmidler (Boliger SIFBO)	1 125	1 125	0	
Netto utlån, langsiktige poster (finansielle anleggsmidler - langsiktig gjeld)	-270 242	27 016	-297 258	
Virksomhetskapi tal (grunnfond og risikofond) (2)	-64 792	-78 086	13 294	
<b>Sum</b>	<b>-333 909</b>	<b>-49 945</b>	<b>-283 964</b>	
<b>Avregning med statskassen</b>	<b>-55 022</b>	<b>139 491</b>	<b>-194 513</b>	
<b>Hovedposter fra kontant mellomværende som inngår i avregning med statskassen:</b>				
Utlån	Utlån (3)	31 975	130 764	-98 789
Anleggsmidler	Boliger SIFBO	1 125	1 125	0
Virksomhetskapi tal	Grunnfond	-20 000	-20 000	0
	Risikofond	-44 792	-58 086	13 294
Omløpsmidler	Bankkonto	0	109 945	-109 945
	Øvrig beholdningskonto (kassebeholdninger)	0	17	-17
	Forskudd ansatte/lønnslån mv.	597	459	138
	Andre fordringer	10	801	-791
Kortsiktig gjeld	Skattetrekk	-6 917	-7 352	435
	Annen gjeld	1 057	-625	1 682
<b>Avregning med Statskassen / kontantbasert mellomværende, jf. S-rapport</b>		<b>-36 945</b>	<b>157 048</b>	<b>-193 993</b>

(1) Bankkonto utenfor konsernkontoordningen som opprinnelig ble opprettet i tilknytning til grunnfond og risikofond er gjort opp i løpet av 2009. Transaksjonen medførte endring i mellomværende med statskassen tilsvarende inntående beløp pr 31.12.08.

(2) Avvikles pr 01.01.10 som følge av ny Husbanklov og i forbindelse med innføring av felles regler for kapitalforvaltning og regnskapsføring for statsbankene.

(3) Mellomværende i tilknytning til utlån justeres pr 01.01.10 i forbindelse med innføring av felles regler for kapitalforvaltning og regnskapsføring for statsbankene.

### Avstemming av periodens resultat mot endring i mellomværende med statskassen

Konsernkonto utbetaling	-19 049 452
Konsernkonto innbetaling	13 430 782
Netto trekk konsernkonto	-5 618 670
Netto inn/utbetaling tilskuddsforvaltning	6 175 604
Inntektsført fra bevilgning	343 200
Netto inn/utbetaling låneforvaltning	-629 872
Arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført på kap. 5700/5309	-22 158
Rentekostnader ansvarlig lånekapital	-2 090
Forskjell mellom inntektsføring og netto trekk på konsernkonto	246 014
Resultat av periodens aktiviteter før avregning mot statskassen	-51 501
<b>Sum endring i avregning med statskassen</b>	<b>194 513</b>



## 8 TILSKUDDSFORVALTNING

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Spesifikasjon av utbetalte tilskuddsordninger etter formål:</b>			
Bostøtte	2 701 592	2 420 940	2 335 960
Bolig-, by- og stedsutvikling.	45 832	43 047	571
Boligkvalitet	0	0	14 087
Boligtilskudd til etablering, utbedring og utleie	874 070	672 998	596 263
Kompetansetilskudd	82 833	79 374	63 302
Oppstartstilskudd omsorgsboliger og sykehjem	7 979	50 111	1 258 218
Kompensasjon renter/avdrag lån omsorgsboliger/sykehjem	1 461 566	1 701 683	1 405 527
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser	120 603	43 875	0
Rentekompensasjon lån til skoleanlegg og kirkebygg	628 353	785 092	535 484
Bygging av studentboliger	243 057	140 530	84 834
Andre tiltak	9 719	5 519	3 319
<b>Sum tilskuddsforvaltning</b>	<b>6 175 604</b>	<b>5 943 169</b>	<b>6 297 565</b>

## 9 KUNDEFORDRINGER

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Spesifikasjon av utbetalte tilskuddsordninger etter formål:</b>			
Kundefordringer til pålydende	41 697	41 822	38 458
Avsatt til forventet tap	0	0	0
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>41 697</b>	<b>41 822</b>	<b>38 458</b>

## 10 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Fordringer:</b>			
Forskuddsbetalt lønn	0	16	0
Reiseforskudd	3	0	0
Personallån	594	442	420
Andre fordringer på ansatte	0	0	20
Forskuddbetalte kostnader	6 210	5 356	10 985
Andre fordringer	7 063	1 847	1 256
<b>Sum</b>	<b>13 870</b>	<b>7 661</b>	<b>12 681</b>

**11 OPPTJENTE, IKKE FAKTURERTE INNTEKTER / FORSKUDDSBETALTE, IKKE OPPTJENTE INNTEKTER**

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)</b>			
Ikke forfalte renter av utlån	834 969	1 149 922	981 113
Periodiserte avregninger utlegg mv.	0	0	2 692
Refusjonskrav fødsel- og sykepenges	652	286	104
<b>Sum</b>	<b>835 621</b>	<b>1 150 208</b>	<b>983 909</b>
<b>Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter (gjeld)</b>			
Forskuddsbetalte renter fra kunder	290 542	424 309	425 055
Betalte ikke avregnede terminer fra kunder*	1 289	249 673	186 937
<b>Sum</b>	<b>291 831</b>	<b>673 982</b>	<b>611 992</b>

\* Rutiner for behandling av innbetalinger/interimsposteringer er endret i 2009.

**12 BANKINNSKUD, KONTANTER OG LIGNENDE**

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
Øvrige bankkonti*	0	109 946	103 855
Håndkasser og andre kontantbeholdninger	0	17	6
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>	<b>0</b>	<b>109 963</b>	<b>103 861</b>

\* Bankkontoen er oppgjort i løpet av 2009 i forbindelse med avvikling av grunn- og risikofond.

**13 ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Gjeld</b>			
Påløpne ikke forfalte renter innlån	283 880	415 089	357 595
Påløpt ikke forfalt pensjonsinnskudd	3 614	3 580	1 840
Påløpte kostnader	2 187	3 292	4 066
Annen kortsiktig gjeld	555	80	4 033
<b>Sum</b>	<b>290 236</b>	<b>422 041</b>	<b>367 534</b>

**14 INNSKUTT VIRKSOMHETSKAPITAL OG FOND <sup>1)</sup>**

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Grunnfond</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
Risikofondets beholdning pr 1.1.	58 085	67 643	76 137
Disponering av resultat:	-13 293	-9 558	-8 494
<b>Risikofondets beholdning pr 31.12</b>	<b>44 792</b>	<b>58 085</b>	<b>67 643</b>
<b>Spesifikasjon av periodens resultat:</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Tap på utlån	-13 577	-9 857	-10 638
Overskudd husleie boliger	284	299	248
Netto gevinst ved salg boliger	0	0	1 896
<b>Årsresultat</b>	<b>-13 293</b>	<b>-9 558</b>	<b>-8 494</b>

1) Husbankens innskutte virksomhetskapital omfatter Grunnfond og Risikofondet. Grunnfond består av opprinnelig innbetalt fast kapital på 20 mill. kroner. Risikofondet tilføres kapital ved bevilgning over statsbudsjettet, siste gang var i 1998. Risikofondet benyttes til dekning av tap på utlån. Videre avregnes periodens resultat fra forvaltning og salg av boliger til fondet. Dette er boliger som ble overtatt fra det avviklede selskapet Sifbo i 1997. Det har ikke vært salg av Sifbo-boliger i 2009. Grunnfondet og risikofondet avvikles pr. 01.01.10 som følge av ny husbanklov og endring i reglene for regnskapsføring og kapitalforvaltning i statsbankene.

**15 OBLIGASJONER OG ANDRE FORDRINGER**

Banken tilbyr alternative rentevilkår i det låntaker kan velge mellom flytende eller fast rente. For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 3, 5 eller 10 års bindingstid. Fra 1. juli 2009 tilbys også fast rente med 20 års bindingstid. Fra 2007 er reglene for fast-renteaftale endret, slik at kunden kan velge overgang til flytende rente mot oppgjør av over-/underkurs.

**15A UTVIKLINGEN I RENTEVILKÅR**

Utlånsrente i % p.a. etterskuddsvis:	2009		2008		2007	
	Flytende	Fast	Flytende	Fast	Flytende	Fast
1. kvartal	6,3	3,6 - 4,7	5,1	5,1-5,4	3,5	4,4 - 4,7
2. kvartal	5,4	3,0 - 4,2	5,5	4,7-5,0	3,9	4,8 - 5,1
3. kvartal	3,1	2,9 - 4,9	5,7	4,9-5,9	4,4	5,1 - 5,6
4. kvartal	2,3	3,0 - 4,9	6,0	5,0-5,7	4,8	5,6 - 5,1

Grunnlaget for den flytende rente er gjennomsnitt for statskasseveksler i kvartalsvise observasjonsperioder, slik at renten for 1. kvartal bestemmes av utviklingen i 3. kvartal året før, osv. Rentetilbudet for fastrente endres månedlig. Etter utløpet av hver måned bestemmes hvilken fastrente som tilbys med virkning to måneder etter observasjonsmåneden.



**15B FORDELING AV UTLÅN ETTER RENTENIVÅ**

Beløp i hele 1000 kroner	2009		2008		2007	
	Antall (*)	Beløp	Antall (*)	Beløp	Antall (*)	Beløp
Særvilkår/spesialvilkår	2 838	1 907 100	4 010	2 245 983	4 597	2 590 545
Flytende rente	34 943	40 386 623	41 223	48 589 241	32 368	57 016 699
Fast rente	27 893	62 259 643	26 290	50 113 894	38 575	37 328 386
<b>Sum antall/restgjeld</b>	<b>65 674</b>	<b>104 553 366</b>	<b>71 523</b>	<b>100 949 118</b>	<b>75 540</b>	<b>96 935 630</b>

(\*) Kolonnen viser antall dellån. Dersom ett lån er gitt med både en del fast rente og en del flytende rente, vil lånet fremkomme som to lån i denne oversikten. Av denne grunn vil antall lån i denne oversikten være noe høyere enn det som oppgis i øvrige sammenhenger.

**15c RESTKRAV PÅ TAPSFØRTE LÅN**

Restkrav omfatter tapsførte utlån etter realisering av pant, hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt. Fordringene inngår i brutto utlånsportefølje og beholdes for oppfølging og mulig inndrivelse. I balansetallet for utlånene er disse restkrav fratrukket med 96,7 mill kr. Regnskapet viser således bankens nettotall for utlån.

**16 ØVRIG LANGSIKTIG GJELD**

Beløp i hele 1000 kroner	2009	2008	2007
<b>Innlån fra staten</b>			
Samlet innlån pr 01.01.	100 922 102	96 865 104	94 415 606
+ Opptak nye lån i året	12 566 996	12 176 627	12 031 108
- Nedbetaling avdrag	-8 665 491	-8 119 629	-9 581 610
<b>Sum</b>	<b>104 823 607</b>	<b>100 922 102</b>	<b>96 865 104</b>

Innlånssystemet fungerer slik at utlånsvirksomheten finansieres ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomiregelverket.

Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder. Den flytende og faste rentesatsen varierer i takt med markedsrente for statspapirer med tilsvarende løpetid med et tillegg av en margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde en inntekt på 494 mill kr til staten i 2008. For 2009 er rentemarginen beregnet til 514 mill kr.

## Hovedtall fra virksomheten

Tilskudd bevilget fra Husbanken	2009		2008		2007	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
<b>Totalt</b>	<b>7 413</b>		<b>6 369</b>		<b>5 076</b>	
Bostøtte	2 701,6	136 000 husständer	2 420,9	126 100 husständer	2 336,0	129 700 husständer
Boligtilskudd - etablering	364,8	1 822 boliger	325,5	1 412 boliger	333,1	1 448 boliger
Boligtilskudd - utleieboliger	812,8	2 441 boliger	231,0	977 boliger	185,0	884 boliger
Boligtilskudd - tilpasning	56,1	2 799 husständer	85,0	2 509 husständer	86,3	2 988 husständer
Kompensasjonstilsk. omsorgsboliger mv.	1 462,0	42 035 boenheter	1 701,7	41 596 boenheter	1 405,5	40 503 boenheter
Skoleanlegg - rentekompensasjon	628,0	193 prosjekter	761,7	0 prosjekter	524,0	61 prosjekter
Kirkebygg - rentekompensasjon	23,4	172 prosjekter	23,4	0 prosjekter	11,4	96 prosjekter
Kompetansetilskudd	93,3	280 prosjekter	92,5	328 prosjekter	81,0	393 prosjekter
Tilskudd til bolig-, by- og stedsutvikling	43,0	50 prosjekter	43,0	42 prosjekter	43,0	22 prosjekter
Tilskudd til regionalutvikling	6,0		9,0		4,0	
Investeringsstilskudd	926,2	1 985 boenheter	499,4	1 140 boenheter		
Tilskudd til studentboliger	295,8	1 591 boliger	175,8	780 boliger	66,8	333 boliger

Utlån, tilsagn/godkjenninger	2009		2008		2007	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
<b>Totalt</b>	<b>15 957</b>		<b>12 374</b>		<b>11 043</b>	
<b>Lån til nye boliger mv</b>						
Grunnlån til oppføring	7 739	5 413 boliger	5 457	3 551 boliger	5 099	4 192 boliger
Lån til barnehager	1 553	5 470 plasser	2 117	7 935 plasser	1 743	7 593 plasser
<b>Lån til kjøp og utbedring av bolig</b>						
Startlån	4 832	7 893 husständer	3 833	6 493 husständer	3 534	5 955 husständer
Grunnlån til utbedring	1 306	4 349 boliger	728	3 466 boliger	527	2 021 boliger
Grunnlån til kjøp av utleieboliger	568	469 boliger	239	247 boliger	140	155 boliger
<b>Låneramme</b>	<b>16 000</b>		<b>13 000</b>		<b>13 000</b>	

	2009	2008	2007
<b>Kostnader/finansiering - boliger med grunnlån</b>			
Gjennomsnittlig lån pr bolig (kr)	1 630 900	1 715 100	1 484 200
Gjennomsnittlig bruksareal (BRA)	84	94	83
Gjennomsn. byggekostn. pr kvm (kr)	21 000	19 100	19 550
Byggekostnadsindeks for boliger i alt (2000=100)	143,2	139,9	132,4
<b>Kostnader i gj.snitt pr bolig ( kr )</b>			
Tomtepris	238 400	228 700	197 100
Byggekostnader	1 765 300	1 792 500	1 622 900
Prosjektkostnader	2 155 500	2 162 100	1 958 500
Husbanklån i pst av prosjektkostnadene	75,7	79,3	75,8
<b>Miljøkvaliter og universell utforming 1)</b>			
Energisparing, antall boliger	6 145	4 126	2 926
Universell utforming, antall boliger	6 180	3 485	3 269

1) Boliger godkjent for grunnlån til oppføring og utbedring.

	2009	2008	2007
Utbetalinger i mill. kroner			
Lån	12 566	12 158	12 031
Bostøtte	2 702	2 421	2 336
Boligtilskudd til etablering, utbedring og utleie	874	673	596
Bolig- by- og stedsutvikling	46	43	1
Tilskudd til boligkvalitet		0	14
Oppstart.tilskudd til omsorgsboliger m.m.	8	50	1 258
Kompens.tilskudd-oms.boliger m.m.	1 462	1 702	1 406
Rentekompensasjon -skoleanlegg og kirkebygg	628	785	535
Kompetansetilskudd	83	79	63
Investeringsstilskudd-omsorgsboliger/sykehjem	121	44	
Tilskudd til studentboliger	243	141	85
<b>Sum bostøtte og tilskudd</b>	<b>6 167</b>	<b>5 938</b>	<b>6 294</b>
<b>Forvaltning</b>			
Gjennomsnittrente pr 31.12			
Innlån, pst	4,23	4,75	4,19
Utlån, pst	4,24	4,76	4,18
Renteinntekter, rentekostnader m.m., mill kr			
Renteinntekter utlån	4 382	4 692	4 000
Renteutgifter	4 400	4 713	4 021
Rentestøtte	18	21	21
Mottatte avdrag	8 549	8 096	9 582
Samlet innlån	104 824	100 922	96 865
Utestående lån	104 553	100 949	96 936
Utlånsvekst	3 604	4 013	2 501
Utbetalingsforpliktelser	14 603	11 891	13 327
<b>Mislighold</b>			
Tap (netto), mill kr	14	10	11
Tap i prosent av utestående lån	0,013	0,010	0,011
Misligholdte lån, antall	775	904	1 049
Misligholdt lån, mill kr	886	650	676
Misligholdt lån i pst av samlet utlån	0,84	0,64	0,70
Begjæringer om tvangssalg, antall	403	415	396
Gjennomførte tvangssalg, antall	52	56	6
Overtatte eiendommer i forv. pr 31.12, antall	5	5	5
<b>Administrasjon</b>			
Kunnskapsformidling, antall arrangementer	812	825	1 017
Kunnskapsformidling, antall deltakere	18 349	22 038	25 598
Administrasjonsutgifter inkl. tap på utlån, mill kr	315	312	293
Adm. utgifter i pst av utestående lån	0,30	0,31	0,30
Gjennomsnittlig antall årsverk	344	340	340
Driftskostnader pr årsverk ( kr )	916 000	918 000	862 000
Gebyrinntekter, mill kr	15	16	17

