

ÅRSMELDING 2012

Alle skal bo godt og trygt

INNHold

Dette er Husbanken	side 3
Organisering	side 5
Visjon, mål og verdier	side 5
Administrerende direktør	side 6
Husbankens rolle i boligforsyningen	side 9
Startlån gir resultater i boligpolitikken	side 12
Smartere og enklere med SIKT	side 14
Statens byggeskikkpris for 2012	side 16

DETTE ER HUSBANKEN

Helt siden starten i 1946 har Husbanken hatt en viktig rolle og vært regjeringens verktøy i boligpolitikken. Mens hovedoppgaven i starten var boligforsyning, er hovedoppgaven nå å hjelpe dem som faller utenfor boligmarkedet til bærekraftige boligløsninger.

Boligmarkedet har vært preget av sterk prisvekst de siste årene. Boligbyggingen har ikke holdt tritt med en sterk befolkningsvekst, og presset i boligmarkedet har bare økt. Husbanken målretter virkemidlene mot dem som trenger det mest for å skape størst mulig velferdsgvinster.

Utviklingen i nøkkeltallene viser høy aktivitet og at de boligsosiale virkemidlene er prioritert. Startlån til etablering av vanskeligstilte øker, mens bostøtten som går til husholdninger med lav inntekt og høye boutgifter, er stabilisert de siste tre årene.

NØKKELTALL FOR HUSBANKENS VIRKSOMHET

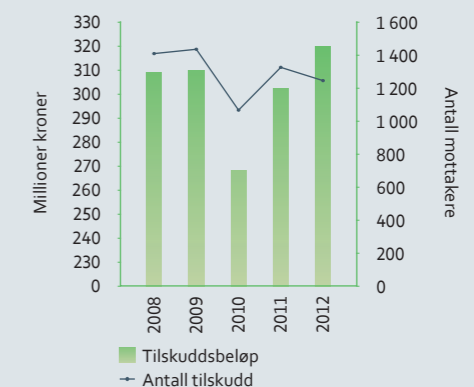
	2012	2011	2010	2009	2008
Bostøtte					
Utbetalt beløp i mill kr	3 087	3 177	3 121	2 701	2 420
Antall mottakere i løpet av året	152 600	155 500	149 700	136 708	126 090
Tilskudd til etablering					
Tilsagnsbeløp i mill kr	319	301	266	309	308
Antall boliger	1 242	1 322	1 064	1 431	1 405
Tilskudd til utleieboliger					
Tilsagnsbeløp i mill kr	432	391	411	805	235
Antall boliger	1 002	1 002	1 151	2 426	984
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser					
Tilsagnsbeløp i mill kr	1 099	1 178	448	926	494
Antall boenheter	1 186	1 230	948	1 985	1 140
Tilskudd til studenboliger					
Tilsagnsbeløp i mill kr	242	235	192	351	176
Antall boenheter	1 039	1 054	845	1 486	780
Startlån					
Tilsagnsbeløp i mill kr	7 028	6 075	5 248	4 422	4 028
Antall boliger	12 512	10 820	9 089	7 329	6 546
Grunnlån til oppføring					
Tilsagnsbeløp i mill kr	9 922	10 529	6 043	12 420	8 646
Antall boliger	5 287	5 697	3 932	7 554	5 041
Grunnlån til utbedring					
Tilsagnsbeløp i mill kr	881	583	613	1 306	728
Antall boliger	2 946	2 138	1 874	4 440	3 470
Tap på utlån					
Netto tap, mill kr	8	14	15	14	10
Tap i pst av låneporteføljen	0,007	0,012	0,014	0,013	0,010

Viktige virkemidler

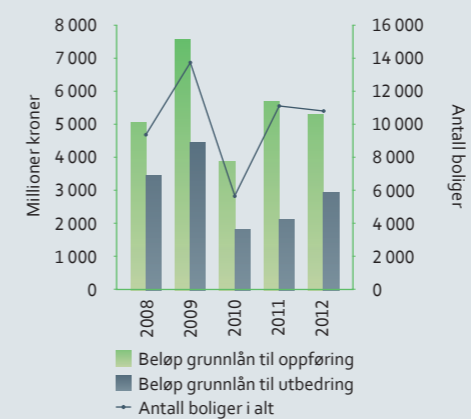
Bostøtte



Tilskudd til etablering



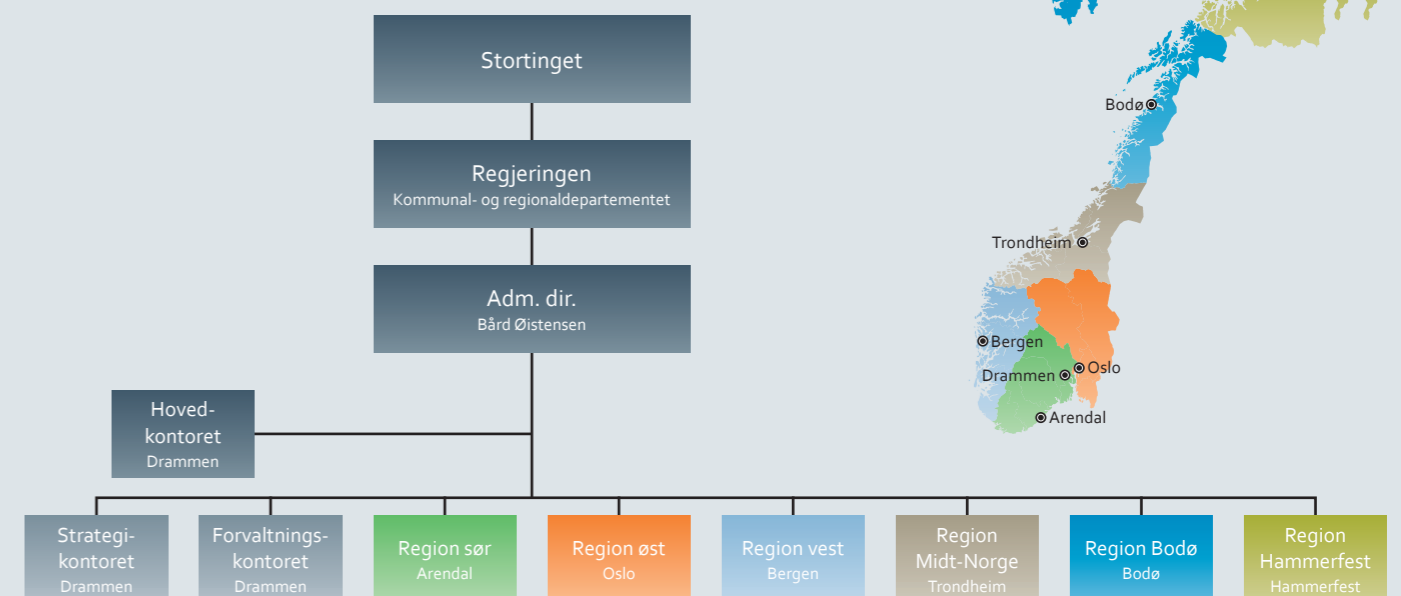
Grunnlån



Startlån



Organisasjonskart



ORGANISERING

Husbanken er et eget forvaltningsorgan direkte underlagt Stortinget, regjeringen og Kommunal- og regionaldepartementet. Stortinget vedtar i statsbudsjettet ressurser til driften og til låne- og tilskuddsordningene.

Faglige regionale råd, oppnevnt av departementet, gir Husbanken støtte i sitt arbeid. En uavhengig klagenemnd behandler klager fra Husbankens kunder på vedtak om lån og tilskudd. Det er Riksrevisjonen som fører kontroll med at ressursene benyttes i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

Husbanken har hovedkontor i Drammen og seks regionkontor med kontorsteder i Arendal, Oslo, Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest. Husbankens organisering bygger på nærhetsprinsippet og delegasjon: Den som er nærmest brukerne er best egnet til å tilby riktige løsninger.

Det er regionkontorene som utøver boligpolitikken i samhandling med kommunene og byggebransjen. Husbanken har vanligvis ikke direkte kontakt med sluttbrukerne av virkemidlene. Det er kommuner og byggebransje som i hovedsak har førstelinjetjeneste og har kontakten med enkeltpersoner.

VISJON, MÅL OG VERDIER

Alle skal bo godt og trygt er visjonen i boligpolitikken. Husbanken supplerer markedet der det trengs for å bosette vanskeligstilte og fremme bærekraftige boligløsninger. Slik skapes velferdsgevinster.

Med utgangspunkt i verdiene åpenhet, samspill og mangfold, skal Husbanken arbeide for størst mulig måloppnåelse. Hovedmålene i boligpolitikken er:

- Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet
- Et velfungerende boligmarked
- Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder.

Regjeringen har fastslått at boligpolitikken skal inngå som en sentral del av regjeringens velferdspolitik og at en god bolig er en forutsetning for å kunne delta i samfunnslivet. Husbanken legger dette til grunn i samarbeidet med kommunene og byggebransjen for å skape bærekraftige boligløsninger.

Det offentlige utvalget som utredet boligpolitikken i NOU: 2011:15 Rom for alle, mente at Husbankens boligsosiale rolle i samarbeid med kommunene burde forsterkes og videreutvikles. En ny boligmelding skal behandles i stortinget våren 2013. Situasjonen på boligmarkedet og mye mediaomtale rundt manglende boligbygging, sterk prisvekst på boliger og kommunenes håndtering av startlån, kan føre til at Stortinget endrer kursen i boligpolitikken.

Husbankens virkemidler skal tilpasses kommunenes situasjon for å skape størst mulige velferdsgevinster. På den måten utøver Husbanken boligpolitikken fleksibelt, men vektlegger likebehandling og tilgang til samme virkemiddelapparat over hele landet. Gjennomgående standarder for saksbehandling og betydelig vekt på samordning sikrer likebehandling og effektiv ressursutnyttelse.

De sentrale kontorene er lokalisert i Drammen fra 2005:

- **Hovedkontoret** er sekretariat for administrerende direktør og har ansvaret for kommunikasjon, HR- saker, internasjonale saker og kultur- og miljøarbeid.
- **Forvaltningskontoret** har ansvaret for drift og utvikling av Husbankens IKT-systemer, den bankfaglige saksbehandlingen av lån og oppfølgingen av kunder med betalingsproblemer.
- **Strategikontoret** har ansvar for strategikutvikling, rapportering, internkontroll og kontakt med overordnet myndighet.

Husbanken mener det er mest formålstjenlig å fortsette satsingen på det boligsosiale sporet ved å øke lån og tilskudd til kommunale utleieboliger, studentboliger og omsorgsboliger, som både gir gode boligsosiale løsninger og økt boligforsyning.

Strategien framover er samhandling

Erfaring viser tydelig at koordinering av tiltak og samhandling mellom velferdsaktørene gir best resultater. Husbanken er innstilt på å ta på seg en tydelig koordineringsrolle for å få til dette.

Befolkningsutviklingen skaper utfordringer ved at befolkningen blir eldre. Husbanken skal bidra til at boligmassen utvikles slik at flest mulig kan bli boende i egen bolig tilpasset deres eget funksjonsnivå, men også støtte kommunene i å bygge opp et godt tilbud av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Herunder ligger muligheter i nyutviklet omsorgsteknologi som Husbanken vil integrere i boligløsningene for grupper med spesielle behov.

En effektiv velferdspolitik krever helhetlige løsninger for den enkelte innbygger med mulighet for tverrfaglig oppfølging i boligen. Slik kan den sosiale boligpolitikken skape gode oppvekstvilkår for barn og unge, øke arbeidsdeltakelsen og trygge alderdommen. Spesielt skal den boligsosiale satsingen framover forebygges og bekjempe bostedsløshet, utjevne levekårsforskjeller og bidra til integrering og inkludering.

Bra å være etterspurt

- Når vi ser tilbake på den siste treårsperioden må vi langt tilbake i Husbankens historie for å finne tilsvarende etterspørsel, sier administrerende direktør Bård Øistensen.

-Vi har bidratt til at mange har fått hjelp til å kjøpe eller leie bolig. Å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet er jobb nummer 1. I en tid med stort press, økende antall grupper uten tilgang til boligmarkedet og stigende boligpriser, er det godt å vite at vårt arbeid hjelper stadig flere til egen bolig, sier husbankdirektøren.

Både økt antall boliger med universelle og bærekraftige kvaliteter og økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet er Husbankens kjerneoppgaver. Grunnlån bidrar til bygging av nye boliger og til kjøp av kommunale utleieboliger. Startlån, bostøtte og tilskudd bidrar til at de som er varig vanskeligstilte får hjelp til å eie eller leie en god bolig.

2012 var preget av fortsatt vekst i antall søknader om både startlån og grunnlån. Noen har vært bekymret for at Husbanken bidrar til ytterligere prispress ved å sette flere i stand til å etterspørre en bolig. Husbanken skal jo ikke være en konkurrent til, men et supplement til private kredittinstitusjoner.

-Jeg er ikke bekymret, tvert i mot er jeg veldig fornøyd. Aldri før har vi finansiert så mange boliger med universelle og bærekraftige kvaliteter. Våre kvalitetskrav ligger over kravene i plan- og bygningsloven. At rentene våre har vært så lave at utbyggere ser det som økonomisk lønnsomt å investere litt ekstra for å bygge enda bedre boliger, fører til at vi akkurat nå finansierer mange gode bygg for fremtiden. Vi merker også økt etterspørsel fra kommuner som vil bruke grunnlån til å kjøpe utleieboliger. Dette er i tråd med lånets formål og ble ytterligere forsterket i den nylige framlagte boligmeldingen. Virkemidlene våre er nå så kraftfulle at de bidrar til boligsosial måloppfyllelse. Vi følger likevel nøye med. Situasjonen og etterspørselen krever årvåkenhet.

Startlån og egenkapitalkrav

Ved to anledninger har kravene til egenkapital blitt skjerpet, siste gang fra 10 til 15 prosent i desember 2011. Både da Finanstilsynet innførte krav om 10 prosent egenkapital og siden 15 prosent, mer-

ket kommunene en økning i antall søknader om startlån fra unge mennesker som ikke har rukket å spare nok selv.

-Vi så allerede i 2011 at etterspørselen etter startlån ville øke i 2012. Derfor poengterte vi overfor kommunene at startlån skal gå til de som hverken nå eller innen rimelig tid har mulighet til å etablere seg på boligmarkedet. Dette har kommunene i stor grad fulgt, samtidig som de har utøvd godt bankhåndverk. Du må ha inntekt av en viss størrelse for å kunne betjene et startlån. I den offentlige debatten kan man få inntrykk av at det er gitt startlån til personer med svært høye inntekter. Når vi i ettertid går inn i de enkeltsakene som er trukket fram, ser vi at det har vært gode grunner til å gi akkurat disse personene det gjelder, startlån. Startlån skal ikke, og det er min påstand at det skjer i svært liten grad, gis til personer som kan spare en tid til man kan få lån i en privat bank. Det er likevel et tankekors at det nå vokser fram en gruppe unge som ikke får hjelp til egenkapitalen av foreldre, som tjener for godt til å få startlån, men som ikke klarer å spare det nødvendige beløpet. Dette er en situasjon som er skapt ut fra en god hensikt om å redusere gjeldsgraden, men som bør analyseres nærmere i regjeringens bebudede gjennomgang av startlånet, som vi hilser velkommen.

Gjeldsslaver?

Kritiske røster har hevdet at kommunene ikke har kunnskap om lånevirkosomhet og gir startlån til personer som kanskje ikke burde fått det. Det har blitt sagt at både kommunene og Husbanken utsetter folk uten god økonomi for en gjeldsbelastning de ikke kan bære.

-Vi er opptatt av at dem som får startlån skal ha mulighet til å tåle både renteoppgang og uforutsette utgifter. Tapene på startlånene er svært lave. På den annen side kan man si at i en tid der boligprisene stiger og omsetningstakten av brukte boliger er høy, er dette selvsagt. Hvis vi derimot ser på mislighold som et mål på om startlånemottakerne klarer sine gjeldsforpliktelser, er også denne andelen svært lav, om lag 0,6 prosent. Husbanken deler Finanstilsynets



Foto: Arash Nejad, nyebilder.no.

bekymring for den økende gjeldsgraden blant husholdningene. Det er likevel ikke noe i de analysene vi har gjort som antyder at kommunene ikke utøver en god lånesaksbehandling. Vi har likevel fokus på å kontinuerlig bidra til kompetanseutvikling i kommunene om både startlånet og andre ordninger. Husbankens bevisste satsing på kommunene med de største utfordringene, gir kompetanseheving på alle nivåer. Det gjensidig forpliktende samarbeidet gjør oss trygg på at det faglige nivået på vårt felt i kommunene er høyt. Jeg tror dette er en av hovedårsakene til at vi har så gode resultater å vise til både på forbruks- og tapsstatistikken.

Den «gamle» Husbanken

Stadig flere etterlyser den «gamle» Husbanken. Vi må gjenreise Husbanken, sies det. Hva hver og en legger i det, er uklart. Noen, for

eksempel dem som bygger boliger, vil ha Husbanken tilbake som en finansieringskilde for nøkterne boliger slik som i gamle dager.

– Etterspørselen etter en «ny» boligpolitikk bunner i en misforståelse om hva som er statens oppgave på boligmarkedet. Det er ikke statens oppgave å bygge boliger, men å legge til rette for at byggeprosessen blir forsvarlig og skjer i tråd med strategier for en bærekraftig samfunnsutvikling. For de gruppene som faller utenfor markedet, som ikke klarer seg uten et supplement, har staten en oppgave. Det samme gjelder for bygg med gode kvaliteter og for spesielle grupper, for eksempel studentboliger, omsorgsboliger og kommunale utleieboliger. I en tid der både leie- og eiemarkedet er tøft, vil flere studentboliger og kommunale utleieboliger avlaste det private leiemarkedet. Samtidig bidrar Husbanken gjennom den nye

«distriktssatsinga» til at det også skal være mulig å finansiere boliger til kommunale formål i deler av landet der private finansinstitusjoner er fraværende. Dette er eksempler på områder der staten har og må ta en supplerende rolle. Denne praksisen er også i tråd med gjeldende regelverk i EU og kommer ikke på kant med forbudet om statssubsidier.

Bostøtten flater ut

Alle kurver peker opp i Husbanken, kanskje med unntak av en, bostøtten. Statistikken viser at bostøtten ikke holder tritt med kostnadsutviklingen i samfunnet og at antallet mottakere ikke stiger i samme takt som tidligere.

– Vi må nok konstatere at bostøtten dekker stadig mindre av gapet mellom bokostnadene og husstandens inntekt. Det er et stort behov for å justere regelverket slik at bostøtten holder tritt med kostnadsutviklingen. Bostøtten er det viktigste enkelttiltaket for å beholde eid eller leid bolig, og derfor et viktig tiltak for å bekjempe fattigdom. For oss som fagdirektorat og statsbank er det alltid ønskelig at det legges til rette for enda kraftigere virkemidler, tydelige mål og høye ambisjoner. Stortingsmeldingen om boligpolitikken representerer et svært godt utgangspunkt for å lykkes med dette.

Tilskudd til egnede boliger

4000 personer venter i asylmottak på en kommune å flytte til. Et av hindrene er mangel på egnet bolig til rett tid.

– Dette er ikke et forbigående fenomen. Både tilskudd og tilgang på lån til gunstige vilkår for kommunene er Husbankens viktigste bidrag i denne sammenhengen i tillegg til veiledning og kompetanseoverføring. Samtidig vet vi at mange av dem som allerede leier kommunal bolig, i langt større grad kan kjøpe denne ved hjelp av startlån og slik frigjøre boligen til andre som trenger den. Mange kommuner tenker allerede nytt for å redusere den kommunale boligkøen. Lån til gunstige vilkår i tillegg til økt tilskudd er noe av det kommunene akkurat nå bør benytte seg mer aktivt av.

Behovet for omsorgsboliger er stort og økende. Omsorgsplan 2015 er målrettet innsats for å skaffe 12 000 sykehjems- og omsorgsplasser.

– Heller ikke her avtar behovet. Vi lever lenger og blir stadig flere. Samtidig vil flere klare seg lenger i eget hjem. Å legge til rette for at boligene som bygges i dag, kan bli omsorgsbolig i morgen, er avgjørende for å møte behovet for egnede boliger i fremtiden. Omsorgsteknologi, universell utforming og investeringstilskudd er kompetentære virkemidler. Nå gjenstår to år av Omsorgsplan 2015. Investeringstilskuddet er styrket siden planens oppstart i 2008. Etter at Regjeringen ytterligere styrket tilskuddet fra nyttår, ser vi igjen et oppsving. I Husbanken er vi opptatt av å formidle lærdom om gode løsninger til kommunene slik at de kan bygge omsorgsløsninger tilpasset innbyggerens behov. Det er viktig å tenke på både brukerperspektiv og kvalitet i tillegg til kvantitet.

Målretter Husbanken

NOU-en Rom for alle, som ble lagt fram i 2012, pekte på flere forhold ved boligmarkedet som ikke fungerer i samsvar med politiske målsettinger og hvor det er behov for supplement. Forholdet til leiemarkedet, startlånets innretninger, bostøttens utvikling med mere var sentrale temaer.

– NOU-en er fulgt opp med Stortingsmelding nr 17, Byggje, Bu, leve, som tar opp mange av disse utfordringene. Jeg er fornøyd med at stortingsmeldingen målretter Husbanken og tydeliggjør vår supplerende rolle. Etterspørselen og oppmerksomheten vi har opplevd de siste årene representerer nok heller starten på enn avslutningen av en tid med økt oppmerksomhet om boligpolitikk generelt og boligsosialt arbeid spesielt.



Husbankens rolle i boligforsyningen

Rollefordelingen i boligpolitikken har ligget fast gjennom flere år:

- Staten vedtar lover, fastsetter boligpolitiske mål og økonomiske rammer. Husbanken er gjennomføringsorgan og tilbyr lån, tilskudd og veiledning
- Kommunen planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og har ansvar for at vanskeligstilte har bolig
- Private bygger, eier og forvalter boliger.

Dette har vært en vellykket arbeidsdeling og bidratt til en stabil og god boligsektor. Det er utvilsomt slik at det store flertallet av norske husholdninger bor meget godt. Likevel er det noen som sliter i dagens marked, og utfordringen for denne gruppen er økende etter som prisutviklingen de siste årene har medført at inngangsbilletten til egen bolig har blitt dyrere for hvert år.

Det er Husbankens primæroppgave å sørge for at også husholdninger med problematiske boforhold gis mulighet til å skaffe seg egen bolig og beholde den. Slik skal Husbanken supplere markedet for å skape velferdsgevinster.

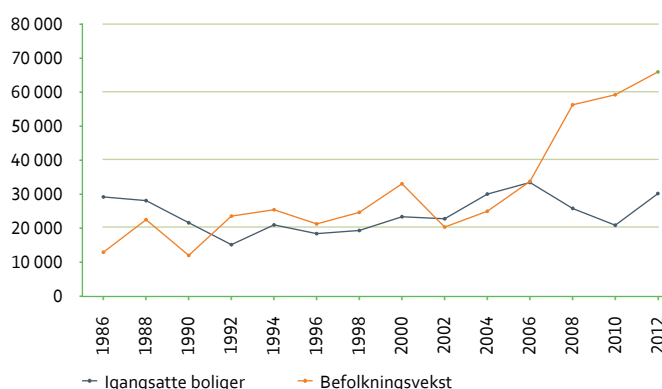
Husbankens rolle i boligforsyningen må ses i lys av dette. Strategien er å være selektiv for å maksimere velferdsgevinstene. I den siste offentlige utredningen om norsk boligpolitikk, NOU 2011:15 Rom for alle, gis sterk tilslutning til Husbankens boligsosiale rolle. Samtidig pekte utvalget på at Husbanken må sørge for kreditt i til boligbygging i tider kredittmarkedet ikke fungerer. Stortingsmeldingen Bygging-bu-lev (nr. 17 2012-2013) viderefører hovedlinjene i boligpolitikken, og understreker at Husbanken skal supplere de private bankene. Meldingen vil bli behandlet av Stortinget våren 2013. Husbanken regner med at den boligsosiale satsingen fortsetter, men er forberedt på å være endringsdyktig og fleksibel om Stortinget ønsker å endre kursen i boligpolitikken.

Bolig- og befolkningsutviklingen

En jevn boligbygging omtrent i takt med befolkningsutviklingen vil gi et boligmarked i balanse. I etterkant av finanskrisen i 2008 falt boligbyggingen fra et nivå på 30 000 eller flere igangsatte boliger per år til under 20 000 i 2009. Samtidig vokste befolkningen mer enn før. Mens befolkningsveksten lå på rundt 20 000 fra 1990 til begynnelsen av 2000-tallet, har befolkningsveksten siste fem år vært på over 60 000 årlig. Rundt 40 000 er arbeidsinnvandrere.

Sterk befolkningsvekst og relativt lav boligbygging har ført til at etterspørselen etter boliger øker langt mer enn tilbudet. Flere aktører har påpekt problemstillingen, blant annet har Prognosesenteret anslått at det årlige behovet for igangsatte boliger er i størrelsesorden 40 000 boliger.

Bolig- og befolkningsutvikling



Boligmarkedet

Det norske boligmarkedet er et deregulert marked der prisene i hovedsak blir bestemt av forholdet mellom tilbud og etterspørsel. Faktorer som demografi, inntektsutvikling, kreditttilgang og rentenivå er sentrale på etterspørselssiden. Tomtetilgang, pris på tomter, byggekostnader, offentlige boligkrav, utbyggingsavtaler mv. er sentrale elementer på tilbudssiden.

Sterk etterspørselsvekst kombinert med lavt tilbud på nye boliger, har ført til sterk prisvekst. På 10 år er prisene på blokkleiligheter økt med mer enn 100 prosent. Det er enighet om at det bør bygges flere boliger for å få en bedre balanse i boligmarkedet. Husbanken kan bidra i første rekke ved å stimulere til bygging av flere kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger, og ved å finansiere spesielt bærekraftige boligprosjekter.

Husbanken bidrar også gjennom kunnskapsutvikling og -formidling. Husbanken innehar og overfører boligkompetanse til kommunene og andre samarbeidspartnere gjennom veiledning og informasjon. I tillegg gir Husbanken kompetansetilskudd til forsknings- og utviklingsprosjekter, i 2012 77 mill kroner til 128 boligsosiale prosjekter.

Husbankens rolle framover

Det er lite som tyder på at Stortinget vil endre rollefordelingen i boligpolitikken. Husbankens rolle i boligforsyningen vil derfor fortsatt være selektiv for å skape størst mulig velferdsgevinster. Begrensede velferdsbudsjetter må styres til dem som trenger det mest.

En videre utvidelse av tilskuddsordningene som gir økt boligforsyning, kan bidra til å bedre balansen i boligmarkedet. For eksempel vil en ekstra bygd utleiebolig være med på å lette presset på utleieboligmarkedet som igjen vil ha effekt på eierboligmarkedet. Det samme vil gjelde for ekstra studentboliger, og flere omsorgsboliger og sykehjemsplasser som vil frigjøre andre boliger som kan tilbys i markedet. Disse selektive ordningene har i siste treårsperiode bidratt til rundt 10 prosent av de igangsatte boligene hvert år, og det er potensiale for å øke omfanget ytterligere.

Husbanken tar også sikte på å videreutvikle og spisse grunnlånet slik at det blir et mer aktivt virkemiddel på tilbudssiden som støtter opp under den boligsosiale rollen i boligforsyningen. Slik vil lånet komme vanskeligstilte på boligmarkedet til gode. Dette er i tråd med ESA-domstolens konklusjon om at Husbanken ikke skal konkurrere med de private bankene i det ordinære lånemarkedet, men likevel kunne tilby en rentefordel til utsatte grupper. (Bankforeningen klage til ESA-domstolen ble endelig avgjort i 2000 da det ble slått fast at Husbankens lånevirkosomhet ikke var i strid med EØS-avtalen).

Teknobyen st

– Et bygg har en praktisk og estetisk funksjon, men også en sosial, sa juryleder Erling Dokk Holm da juryen for Statens byggeskikkpris var på befaring på Teknobyen studentboliger i Trondheim. Studentboligene ble bygget etter passivhusstandard med en god isolasjon og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Med en sosial storstue på totalt 370 kvadratmeter og et kjøkken som 116 studenter må dele, gis det gode muligheter for kulturaktiviteter og fellesskap.

Aktuell forskning om boligmarkedet

Eieretablering blant hushold med lave inntekter (NOVA Notat 8/2012). En grunnleggende problemstilling er hvor mange av dagens leietakere som faktisk kan eie hvis de får tilgang til de boligsosiale virkemidlene, startlån, bostøtte og tilskudd til etablering. Resultatene fra flere typer analyser viser at etablering i egen bolig er fullt mulig. Startlån i kombinasjon med bostøtte gir mulighet til å bosette flere vanskeligstilte. Startlånet viser seg også å kunne utøves med fleksibilitet ved uforutsette hendelser.



Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud? (NIBR Notat 2012:112). Byggebransjen har fokusert på problemer knyttet til tekniske forskrifter, særlig tilgjengelighetskravene i mindre leiligheter. Undersøkelser viser jevn stigning i byggekostnadsindeksen, men prisene har steget såpass mye mer enn prosjektkostnadene at kvalitetsendringer ser ut til å kunne dekkes inn av denne

merinntekten. Utviklingen i tomtekostnad spiller en betydelig rolle og her kan det offentlige bidra blant annet med transportbygging for å utjevne kostnadsgrunnlaget i områder hvor infrastrukturen ikke er på plass.



udentboliger i Trondheim



Befaring på kjøkkenet som deles av 116 studenter. Foto: Husbanken.



Trevirke i Teknobyen bidrar til «Trebyen Trondheim». Foto: Jiri Havran.

Startlån gir resultater i boligpolitikken

Startlån er et viktig og effektivt virkemiddel i den sosiale boligpolitikken. Nær 70 000 personer er etablert i egen bolig på de ti årene som har gått siden ordningen ble innført.

I hele etterkrigstiden har eierlinja vært hovedstrategien i norsk boligpolitikk. Inngangsbilletten til det ordinære boligmarkedet er imidlertid dyrere enn noen gang. Det er et politisk mål at økonomisk vanskeligstilte, som verken nå eller seinere kan regne med å få tilstrekkelig finansiering til boligkjøp i en privat bank, skal ha mulighet til å komme inn på eiermarkedet. Dette gir velferdsgevinster og er god fordelingspolitikk. Her er startlånet et godt virkemiddel. Aktuell forskning viser at flere vanskeligstilte som leier, kan skaffe seg egen bolig og greie å beholde den ved å benytte startlån i kombinasjon med bostøtte (se blant annet NOVA Notat 8/2012 Eieretablering blant hushold med lave inntekter.) Fortsatt er det slik at mer enn tre fjerdedel av norske husholdninger eier sin egen bolig, en andel som har holdt seg stabil de siste 20 årene, selv om presset i boligmarkedet har økt betydelig i løpet av denne perioden.

God praksis, lave tap

Husbanken låner ut til kommunene som videretildeler lån til vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlånet er en viktig del av den lokale boligsosiale politikken. Husbanken ønsker ikke å bidra til en u håndterlig gjeldssituasjon for husholdninger, og har stor tillit til den vurdering som gjøres av kommunene. Når de kommunale saksbehandlere vurderer låntakers betjeningsevne skal de, på lik linje med det private kredittvesenet, vurdere om søkeren tåler en renteøkning. Husbankens tallmateriale viser at kommunene gjør en forsvarlig jobb.

Kommunene oppfordres til å samarbeide med den lokale banken, og mer enn 50 prosent av startlånene er samfinansiert. Kommunene skal legge til grunn lokale forhold og har mulighet til å tilpasse vilkår til den enkelte husstands økonomi ved å innvilge avdragsfrie perioder, utvide nedbetalingstiden og avtale lange fastrenteavtaler. Praktiseringen viser derfor en viss variasjon. Tapene både for kom-

munenene og Husbanken har likevel vært små landet sett under ett. Kommunen har hatt anledning til å bygge opp tapsfond av overførte boligtilskudd fra Husbanken, noe de aller fleste har gjort. Samlede fond var i alt 316 mill. kroner i 2012 og tapet belastet fondet var 16 mill. kroner i 2012.

Startlånet konkurrerer ikke med vanlig boligfinansiering, det supplerer. Kommunene prioriterer hvem som skal få startlån ut fra en boligsosial vurdering og ikke bare på bakgrunn av ren kredittvurdering. Det forutsettes at startlånet gis til personer som ikke får lån i vanlig bank eller kan skaffe annen sikkerhet for boligkjøp.

Fakta om startlån

Startlånet ble innført i 2003 og tildeles kommuner for videre utlån for å bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Nær 70 000 personer har skaffet seg bolig gjennom startlån.

Tall for 2012

Antall lån:	12 500
Utlånt beløp:	7 mrd. kroner
Andel startlån samfinansiert med privat bank:	55 prosent
Gj.snittspris på bolig kjøpt med startlån:	1,5 mill. kroner
Tap på kommunale tapsfond:	16 mill. kroner
Tap for Husbanken:	6 mill. kroner
Antall avslag på søknad om startlån:	9 010

Fra leie til eie med startlån



Foto: Husbanken.

Roger Bohle Larsen fikk tilbud om å kjøpe den kommunale boligen han leide. Han ønsket kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete velkommen da hun besøkte ham for å høre hvordan han opplever å være boligeier.

– Jeg er glad for at Drammen kommune ga meg startlån, som gjorde det mulig for meg å kjøpe boligen jeg leide.

– Å eie boligen gir en helt annen form for forutsigbarhet og verdighet, sier Bohle Larsen til Liv Signe Navarsete.

Drammen kommune arbeider bevisst med å tilby kommunale leietakere muligheten til å kjøpe boligen.

Lån til boligformål reguleres stramt, i motsetning til forbruksfinansiering som gjennom for eksempel utsteding av kredittkort, formidles rundhåndet. Kommunene er oppmerksomme på faren ved at boligsøkere med tilstrekkelig betjeningsevne ikke får lån til bolig, men kan finansiere egenkapitalen med kredittkort eller forbrukslån. I en del tilfelle kan også startlån gå til refinansiering når rentebelastningen ved forskjellige smålån er u hensiktsmessig høy.

Ikke en utømmelig kilde

Husbankens rolle er å være et supplement på områder der markedet ikke leverer. Når både boligpriser og husholdningenes gjeldsbelast-

ning øker, skal Husbankens startlån hjelpe de mest vanskeligstilte til å etablere seg i eide boliger. Men startlånet er selvsagt ikke en utømmelig kilde til generell kreditt. Husbanken ber kommunene om å prioritere de mest vanskeligstilte.

Startlånsordningen skal ikke være med på å blåse opp en mulig boligprisboble. Gjennom å prioritere de mest vanskeligstilte og samtidig videreutvikle tiltak for å redusere risikoen, kan vi bidra til at flere får mulighet til å eie sin egen bolig, med alle de økonomiske og sosiale fordeler dette medfører for den enkelte husholdning og for samfunnet.

Tilstrekkelig boligforsyning viktig

Selv om startlån er et godt virkemiddel, løser det på langt nær alle utfordringene innfor boligpolitikken. Dersom det ikke bygges eller utbedres tilstrekkelig mange boliger, er det en risiko for at flere vil ende opp som vanskeligstilte på boligmarkedet, selv om myndighetene bruker store penger på boligsosiale tiltak som bostøtte, startlån og tilskudd. Med for lav boligbygging er det vanskelig å begrense prisveksten, og dermed utlåns- og gjeldsveksten. Uten en tilstrekkelig boligforsyning, risikerer vi at en rekke gode tiltak som løfter utvalgte grupper, bare bidrar til omfordeling i rekken av vanskeligstilte.

Husbankens bidrag i boligforsyningen bør i første rekke være å stimulere til flere utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger. Dette vil dempe presset både i eie- og leiemarkedet. Dessuten vil en ytterligere spissing av grunnlån til boligsosiale prosjekter både øke boligtilbudet i markedet og bosette vanskeligstilte. Slik kan grunnlånet supplere markedet og skape velfersgevinster både ved å gi vanskeligstilte mulighet til å bosette seg i egen bolig og ved å skape bedre balanse i boligmarkedet.

Ikke subprime på norsk

Flere har sammenlignet startlån med de amerikanske subprimelånene i den offentlige debatten om boligmarkedet og boligpolitikken i 2012.

De amerikanske subprimelånene var en medvirkende årsak til finanskrisen og til at amerikanske kredittinstitusjoner fikk store problemer. Det var flere grunner til dette, lånene var blant annet kun sikret i boligen, og låntakeren kunne bokstavelig talt gå ut av døra og forlate både gjeldsforpliktelsene og boligen. Dessuten ble lånene pakket inn i kompliserte finansielle produkter som skjulte risiko. I Norge hefter du personlig for lånegjelden, selv om lånet er sikret i boligen. Startlån gis av det offentlige og kan ikke selges videre eller spekuleres med. Startlån er derfor definitivt ikke subprime på norsk.



Passivhusbarnehagen Kvamstykket er pilotprosjektet i Tromsøs del av Framtidens Bygg og Framtidens byer. Barnehagen er universelt utformet og skal også oppnå klimagassreduksjon gjennom betydelig lavere energiforbruk, klimavennlig materialbruk og gode transportløsninger.

Foto: Tom Benjaminsen.

Smartere og enklere med SIKT

I Husbankens IKT-moderniseringsprogram er planene for hvordan vi skal utvikle elektroniske søknader klare, slik at søkerne kan fylle ut enkle eSøknader om startlån og bostøtte selv.

Siden det er kommunene som saksbehandler de to viktige boligsosiale ordningene bostøtte og startlån, vil de få stort utbytte av de nye IKT-løsningene. Kommunene vil kunne omdisponere betydelige midler som i dag går til å håndtere papirbasert søknader, til områder som gir velferdsgevinster.

Strategisk forankring

Husbankens strategiske plattform fastslår at det er nødvendig med økt satsing på IKT for å øke effektiviteten i arbeidet for å nå de boligpolitiske målene. Husbankens IKT-moderniseringsprogram SIKT har derfor prioritert IKT-utvikling som bidrar til økt måloppnåelse i boligpolitikken. Programmet vil også understøtte kommunenes og andre aktørers arbeid i det boligpolitiske feltet og bidra til effektivisering og samhandling mellom aktørene. For å få til dette skal all saksbehandling, rapportering og kommunikasjon moderniseres slik at alle tjenester kan tilbys digitalt.

Grundig forprosjekt

Husbanken har gjennomført omfattende behovskartlegging for å høre hva kunder og samarbeidspartnere mener bør prioriteres. Undersøkelsene er supplert med intervjuer av ledere og medarbeidere

i Husbanken og funn fra relevante rapporter og brukerundersøkelser som er gjennomført de siste 3-5 årene.

Brukerne mener det er et stort potensial for å øke effektiviseringen, både gjennom bedre systemstøtte og gode arbeidsprosesser.

Det ble oppsummert flere viktige forbedringsområder, herunder:

1. Elektroniske søknader for de viktigste boligsosiale ordningene for å redusere manuelle arbeidsprosesser.
2. Mer tilgjengelig rapportering samt måling av effekter for å kunne se ressursbruk og måloppnåelse i sammenheng.
3. Forbedret støtte for saksbehandling knyttet til Husbankens økonomiske virkemidler, og arbeidsprosesser som i større grad er standardisert.
4. Integrasjon mellom fagsystemene og elektronisk arkiv for å redusere omfanget av manuelle rutinepregede oppgaver internt i Husbanken. I dag skannes det manuelt ca. 12 000 brev ved bostøtteklager årlig, og vel 5 000 dokumenter knyttet til lånebehandling.
5. Helhetlige og endringsdyktige fagsystemer og arkitektur.

Dette er SIKT

SIKT er et helhetlig strategisk IKT-moderniseringsprogram for Husbanken som omfatter alt arbeid som Husbanken utfører både internt og i samarbeid med andre. Modernisering av fagsystemer og saksbehandling vil dermed også komme kunder og samarbeidspartnere til gode.

Digitalt førstevalg - tiltak for sluttbruker

Regjeringens digitaliseringsprogram «På nett med innbyggerne» legger føringer for en mer brukerrettet og digital dialog mellom offentlig sektor og innbyggerne. Digitalt førstevalg er en viktig del av Husbankens moderniseringsprogram, med eSøknad for de økonomiske virkemidlene som primært tiltak.

Samhandling med kommunene

Kommunene er Husbankens viktigste kunder og samarbeidspartnere. Det er derfor svært viktig at samhandlingen bygger på moderne og effektive IKT-systemer. Modernisering av IKT vil derfor favne både dialogen med kommunene, saksbehandlingen av Husbankens virkemidler og støtte til rådgiving. Husbanken vil også tilrettelegge for god støtte til dialog kommunene i mellom og ut mot brukerne.

Proff mot de proffe – tiltak mot byggebransjen

Husbankens framtidige kommunikasjon med bransjen skal skje elektronisk. For å bli mer proff mot bransjen, ønsker derfor Husbanken å digitalisere søknadsprosessen for grunnlån og de aktuelle tilskuddsordningene. Dette ses i sammenheng med utviklingen av «ByggNett» – et mulig Altinn for byggesektoren.

Gode analyser og beslutninger – tiltak mot samfunnet

God kunnskap om effektene og treffsikkerheten av virkemidlene er

viktig både for å rapportere om bruk av offentlige budsjettmidler og for å videreutvikle virkemiddelbruken. SIKT vil underbygge en dreining fra rapportering på aktiviteter og forbruk til effekter for å sikre utviklingen av riktige og treffsikre virkemidler.

SIKT framover

Programmet vil pågå frem mot 2020 og inndeles i faser.

I første fase av programmet er ni tiltak planlagt, og de fire første ble startet opp i løpet av 2012:

- eSøknad Bostøtte (trinn 1)
- eSøknad Startlån (trinn 1)
- IKT-støtte til analyse og rapportering (trinn 1)
- Analyse av IKT-støtte til låneforvaltning
- Nytt saksbehandlingssystem (trinn 1). Dette innebærer analyse av mulige løsninger og forsiktig oppstart på forbedret saksbehandlingsløsning for kommunale saksbehandlere
- Forenkling for interne saksbehandlere (trinn 1)
- Ny oppgavesentrert arbeidsflate for kommunale saksbehandlere
- Kalkulatortjeneste
- Ny oppgavesentrert arbeidsflate for interne saksbehandlere (trinn 1)

Programmet er hittil gjennomført innenfor ordinær budsjettramme, men Husbanken ser behov for økt bevilgning de nærmeste årene for å kunne gjennomføre SIKT fullt ut

– Den nye versjonen er knallbra! Mye bedre å registrere.



Foto: Arash Nejad, nyebilder.no

Tilbakemeldingen fra konsulent Anne Wangen på NAV Skedsmo kom kjapt etter at den nye versjonen av bostøttesystemet ble lansert.

Husbankens nettbaserte saksbehandlingsprogram har fått en ny navigasjonsløsning og et enhetlig design. I tillegg får nå saksbehandleren fortløpende tilbakemelding om hun skulle glemme å registrere informasjon en bostøttesøker har oppgitt. Den nye versjonen av bostøttesystemet gir en pekepinn på hvilke grep IKT-medarbeiderne i SIKT vil ta for å forenkle arbeidet til både søkere og saksbehandlere.

– Det er mye lettere å jobbe i den nye versjonen av bostøttesystemet. Programmet er blitt mer oversiktlig. Jeg finner mye fortere fram. Og hvis det mangler informasjon i et felt, så synes det veldig fort fordi det kommer opp en beskjed på rosa eller gul bakgrunn, sier Anne Wangen.

NAV-konsulenten er også fornøyd med at hun nå enkelt kan kopiere informasjon hun trenger til å behandle en søknad fra husstander som tidligere har mottatt bostøtte. Wangen mener den nye versjonen av bostøttesystemet har gitt bedre flyt i arbeidet med å saksbehandle bostøttesøknader.

– Jeg sparer nok et par minutter per søknad i det nye bostøttesystemet sammenlignet med det forrige.

Vennesla bibliotek og kulturhus

Vinner av Statens byggeskikkpris for 2012



Alle foto: Jiri Havran.

– Vennesla bibliotek og kulturhus representerer det fremste i norsk byggeskikk, mener juryen for Statens Byggeskikkpris 2012.

Juryen utdyper:

– Her møtes teknologisk og arkitektonisk innovasjon, og bygningen bidrar til stedsutvikling, gode offentlige rom. Arkitektene Helen & Hard viser enda en gang at tre kan brukes til å skal skape en spektakulær arkitektur som også er svært miljøvennlig

– Karakteren og estetikken dannes av de konstruktive elementene. Disse består av 27 ribber som spenner over hele rommet og er ført videre som bibliotekshyller og andre innebygde møbler. Dette gir et originalt rom, mest av alt skapes en forestilling av å være inne i et stort hvalskjelett. Lyset kommer inn mellom ribbene og det ligger også belysning i ribbene. Dette gir et vakkert spill mellom dagslys og kunstig lys

Signalbygget i Vennesla består av et nytt bibliotek, kafé og forbinder det eksisterende kino- og voksenopplæringscenter til et nytt anlegg. Hovedmålet med bygget er å skape et inviterende offentlig møtested som henvender seg mot torget og samler alle hovedfunksjoner i ett rom.

Bygget er organisert over tre halvplan. Inngangssonen ved torget inneholder kafe, kinorepsjon, bibliotekrepsjon og vrimeleareale





som stiger et halvplan opp til bibliotekets samlinger. I etasjen under biblioteksplanet ligger bibliotekets ulike grupperom, magasiner og andre støttefunksjoner.

Konstruksjoner og materialbruk

Hovedkonstruksjonen består av 27 ribber som spenner over hele rommet og inneholder tekniske føringer og innebygde møbler. Ribbene er prefabrikkert i limtre. Formen forholder seg til eksisterende bygg og ivaretar innvendige funksjoner som lysinnslipp, studienisjer langs fasaden og bokhyller.

Energi

Et hovedmål med bygget er å redusere det totale energibehovet for både nybygget og de to tilstøtende byggene. Gjennom nybyggets plassering reduseres energibruken for alle tre bygg.

Bygget er prosjektert som et "lavenergibygg", med energiklasse A i forhold til levert energi. I nybygget er det brukt lavenergi- og passivhuskomponenter.

Universell utforming

Alle overordnede bibliotekfunksjoner er lagt på ett plan. Alle plan i nytt og eksisterende bygg har heisadkomst plassert på samme sted som hovedtrapp.

Det romlige konseptet bidrar til god orienterbarhet siden alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet, i ett oversiktlig volum. Hovedgrepet med treribber, integrerte akkustiske paneler og integrert møblering gir akustiske forhold som er bedre enn kravene. Det benyttes visuelle og taktile ledelinjer tilknyttet sentrale funksjoner.



Nøkkeltall

Byggeår:2011

Prosjekterende:..... Helen & Hard AS (ARK)

Arealforbruk:.....1 844 m² oppv. BRA
(10–15 ansatte 300–500 brukere)

Energikilder:.....Varmepumpe vann–vann

Byggekostnader:..... 66,4 mill kroner.





Postadresse:
Husbanken
Postboks 1404
8002 Bodø

www.husbanken.no
Telefon: 815 33 370



Husbanken

Se fullstendig årsrapport for
2012 på www.husbanken.no



Husbanken



ÅRSRAPPORT 2012

Alle skal bo godt og trygt



Husbanken

Årsrapport 2012
20. mars 2013

Merknad:

Årsrapporten er oppdatert 20.03.13 med endelige tall. Det gjelder i hovedsak de økonomiske virkemidlene som videretildeles av kommunene.



Årsrapporten er Husbankens samlede rapportering på målene og resultatene som er stilt i tildelingsbrevet for 2012 med tillegg.

Husbanken er gitt følgende prioritering for satsingsområder i Tildelingsbrevet for 2012:

- Videreutviklet rollen som boligsosial støttespiller for kommunene. God oppfølging av kommunene, med vekt på resultater og effektiv bruk av virkemidlene skal stå sentralt.
- Følge opp og ha god kontroll med de økonomiske virkemidlene inkludert bostøtte.
- Forberede oppfølging av regjeringens ambisjoner for en framtidsrettet bygningspolitikk slik de kommer fram i meldingen til Stortinget om bygningspolitikken.
- Bidra til melding til Stortinget om boligpolitikken som legges fram i 2012.

Årsrapporten er knyttet til hovedmålene 1, 2 og 4

1. Et velfungerende boligmarked
2. Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet
4. Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder

I 2012 ble det gitt to tillegg til Tildelingsbrevet:

- Tilleggsøyvingar og omprioriteringar i statsbudsjettet for 2012
- Auka låneramme i Husbanken i 2012

I tillegg til denne årsrapporten utarbeider Husbanken også en årsmelding og et årsregnskap. Sammen med Husbankens årsrapport utgjør disse dokumentene den samlede årsberetningen.

Forord – Boligpolitikken tilbake i sentrum

I 2012 stod boligpolitiske temaer høyere på dagsorden i den offentlige debatten enn på lenge. Det var særlig mye debatt rundt høye boligpriser og medfølgende etableringsutfordringer i pressområdene. Etterspørselen etter Husbankens låne- og tilskuddsmidler var svært høy gjennom året.

Husbanken er et supplement til det private bankvesenet. Mye av den omfattende debatten om boligpolitikk i 2012 dreide seg om generelle utfordringer knyttet til befolkningsvekst, høye boligpriser og generelle etableringsutfordringer for ungdom. Husbankens hovedsatsingsområde er noe smalere, med økt bosetting av vanskeligstilte som hovedmål. En helt sentral strategi på dette feltet er samarbeid med kommunene. Lykkes ikke kommunene, lykkes ikke Husbanken.

Det meste av Husbankens ressursinnsats går til arbeidet med å bistå kommunene i deres boligsosiale arbeid. Husbanken har delt kommunene inn i forskjellige grupper (kundesegmenter) med bakgrunn i indikatorer som måler deres boligsosiale utfordringer. Kommunene med de største utfordringene prioriteres, men alle de 52 kommunene som er med i Husbankens kommunesatsing forplikter seg til å bidra til å spre erfaringer og kunnskap som utvikles i prosessen til kommuner som ikke er blant de med de største utfordringene. Husbanken bistår med å skape arenaer for kunnskapsutveksling mellom kommunene. Som denne rapporten viser, var aktivitetsnivået knyttet til kunnskapsdeling betydelig i 2012.

En stor andel av Husbankens økonomiske virkemidler kanaliseres til kommunene. Erfaringen er at aktivitetsnivået øker i kommunene som er med i kommunesatsingen, så dit går størstedelen av midlene. 80 prosent av de boligsosiale kompetansetilskuddsmidlene går til kommuner. Satsingskommunene fikk tildelt 60 prosent av tilskuddsmidlene til utleieboliger, 75 prosent av tilskuddsmidlene til etablering i eid bolig og 61 prosent av startlånsmidlene. Det kan høres ut som en uforholdsmessig høy andel, men satsingskommunene er alle blant de mest folkerike i sine regioner.

I forbindelse med finanskrisen i 2008 fikk etterspørselen etter lån fra Husbanken et betydelig oppsving. Mange utbyggere så og si «gjenoppdaget» Husbanken. Denne utviklingen har vedvart, og nådde et nytt toppnivå i 2012. Totalt mottok Husbanken søknader om lån for 24,9 milliarder kroner i løpet av året. Dette var nesten 10 mrd. kroner mer enn midlene Husbanken fikk stilt til rådighet gjennom statsbudsjettet. På grunn av den høye etterspørselen vedtok Stortinget på høsten en påplussing på fem mrd. kroner på Husbankens låneramme, slik at vi totalt kunne låne ut 20 mrd. kroner i 2012.

Nesten 7,5 mrd. kroner av det totale utlånet fra Husbanken i 2012 var startlånmidler kommunene lånte for å låne ut videre til egne innbyggere. Dette var en økning på 19 prosent fra året før, og det høyeste tallet siden startlånordningen ble opprettet i 2003. Både økende boligpriser, økt boligsosial aktivitet i kommunene og skjerpede krav til egenkapital i de private bankene antas å ha bidratt til den store veksten i bruk av startlån de siste årene. Mer enn 12 500 husstander fikk slike lån i 2012, og kunne bosette seg i egen bolig med de velferdsgevinster det medfører. Tilsvarende tall i 2011 var 10 802 husstander.

Etterspørselen etter grunnlån til bygging av nye boliger økte også betydelig i 2012. I alt fikk Husbanken inn søknader om 14,6 mrd. kroner i lån til oppføring av 7 500 boliger. Tilsvarende tall i 2011 var ni mrd. kroner i lån til 4 900 boliger. I og med at den totale etterspørselen var betydelig høyere enn tilgjengelig ramme og startlån er prioritert fra politisk hold, ga Husbanken tilsagn om lån til oppføring av litt færre boliger i 2012 enn i 2011 (5 300 mot 5 700). Husbankens krav for å gi lån til oppføring av nye boliger er strengere enn byggeforskriftenes krav til universell utforming og energibehov.

Bostøtten utgjør et sentralt element i den boligsosiale politikken. Denne rettighetsbaserte ytelsen skal bidra til å redusere boutgiftsbelastningene for de med de aller laveste inntektene. I 2012 brukte Husbanken betydelige ressurser på å forberede iverksettingen av den nye bostøtteleven, som trådte i kraft 1.1.2013. Statistikken for 2012 viser at antall bostøttlemottakere er i tilbakegang. I desember 2012 fikk 118 200 husstander bostøtte. Dette var 5 200 færre enn i desember 2011. Statistikken viser også at de som mottar bostøtte bruker en økende andel av sin inntekt til å dekke boutgifter. Utviklingen kan tyde på at den årlige tilpasningen av regelverket ikke i tilstrekkelig grad har ivaretatt søkere med svært lave inntekter og/eller svært høye boutgifter.

I 2012 var det også stor aktivitet i kommunene knyttet til arbeidet med omsorgsboliger og sykehjem, hvor Husbanken forvalter et investeringstilskudd som skal stimulere kommunene til å styrke sitt tilbud til innbyggerne.

I løpet av året kom det inn forespørsler om prosjekter med til sammen 2 949 boenheter, mens det ble gitt tilsagn om tilskudd til snaut 1 200 boenheter. Dermed er det siden ordningen ble innført i 2008 gitt tilsagn til nær 6 300 boenheter, eller 52,3 prosent av det opprinnelige måltallet på 12 000 boenheter for planperioden (2008-2015).

Innholdsfortegnelse

Forord – Boligpolitikken tilbake i sentrum.....	5
1. Hovedmål 1: Et velfungerende boligmarked.....	8
1.1 Arbeidsmål 1.1 God informasjon om og balansert lovregulering av boligsektoren.....	8
1.2 Arbeidsmål 1.2 God finansiering av boliger i hele landet.....	13
2. Hovedmål 2: Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet.....	16
2.1 Arbeidsmål 2.1 Økt forebygging og avskaffelse av bostedsløshet.....	16
2.2 Arbeidsmål 2.2 Økt boligsosial kompetanse i kommunene.....	20
2.3 Arbeidsmål 2.3 Økt boligsosial aktivitet i kommunene.....	22
2.3.1 Bostøtte.....	22
2.3.2 Startlån.....	28
2.3.3 Tilskudd til etablering og tilpasning.....	30
2.3.4 Tilskudd til utleieboliger.....	30
3. Hovedmål 4: Flere miljøvennlige boliger og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder.....	33
3.1 Arbeidsmål 4.1 Økt antall miljøvennlige boliger og bygg.....	34
3.2 Arbeidsmål 4.2 Økt antall universelt utformede boliger, bygg og uteområder.....	36
3.3 Arbeidsmål 4.3 Flere steder med god byggeskikk og godt bomiljø.....	39
4. Åpen, brukervennlig og velfungerende forvaltning av virkemidler.....	43
5. Effektiv og brukerorientert forvaltning.....	46
5.1 Saksbehandlingstid.....	46
5.2 Klagesaker.....	47
5.3 Tap på låneordningene.....	47
5.4 Driftskostnader.....	48
5.5 IKT.....	49
5.6 Personalpolitikk.....	49
5.7 Internasjonalt.....	53
5.8 Miljøsatsing.....	53
6. Andre områder.....	56
6.1 Husleietilskudd.....	56
6.2 Barnehagelån.....	56
6.3 Tilskudd til studentboliger.....	56
6.4 Rentekompensasjon til skolebygg og svømmehall.....	56
6.5 Rentekompensasjon til kirkebygg.....	57
6.6 Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser.....	57
7. Status på budsjett og regnskap.....	61
8. Tabellvedlegg.....	62

Vedlegg

- I Risikostyring 4. kvartal 2012 (unntatt offentlighet)
- II Husleietilskudd – årsrapportering for 2012
- III Oversikt over FoU-rapporter 2012
- IV Årsrapport Husbankens arbeid med miljø og energi 2012
- V Årsrapport Husbankens arbeid med universell utforming 2012

1. Hovedmål 1: Et velfungerende boligmarked

1.1 Arbeidsmål 1.1 God informasjon om og balansert lovregulering av boligsektoren

Utviklingstrekk på boligmarkedet i Norge

Fra desember 2011 til desember 2012 økte kostnadene for bygging av eneboliger av tre og boligblokker med henholdsvis 3,1 og 2,8 prosent. De tilsvarende materialkostnadene steg respektive 3,2 og 3,1 prosent i samme periode. Det var ingen endring i byggekostnadene for eneboliger av tre og bustadblokker fra november til desember 2012.

Boligprisene gikk i gjennomsnitt ned 0,7 prosent fra 3. til 4. kvartal 2012. Prisene er likevel 6,7 prosent høyere enn for ett år siden. Prisene på eneboliger og blokkleiligheter sank med 1,2 og 0,3 prosent, mens prisene på småhus steg med 0,1 prosent fra 3. til 4. kvartal 2012. Prisen på blokkleiligheter økte mest. For 2012 sett under ett var boligprisene i gjennomsnitt 6,7 prosent høyere enn i 2011. Prisene på blokkleiligheter økte med 9,0 prosent. Småhus og eneboliger hadde en prisøkning på henholdsvis 6,4 og 5,9 prosent.¹

Boligprisene ventes å stige med mellom seks og åtte prosent i 2013. I sentrale områder blir prisveksten sterkere, mens prisveksten blir lavere i distriktene. Det forventes 66 000 nye innbyggere i landet i 2013, hvorav to av tre er innvandrere.²

Tabell 1.1 viser en veldig god utvikling i antall igangsatte og fullførte boliger i 2011 og 2012. Likevel burde det i følge Prognosesenteret nasjonalt blitt bygget minst 10 000 flere boliger for å demme opp for det økte behovet av nye boliger i 2013. Det ble igangsatt 30 142 boliger i hele 2012, men med sterk befolkningsvekst og stabil boligbygging er det liten tvil om at det blir stor etterspørsel etter boligene som finnes også i årene som kommer. Den sterke prisveksten og omsetningen forventes å komme i Oslo, Akershus, Vestfold, Østfold, Buskerud, Hordaland og Rogaland. I disse fylkene forventes det stor konkurranse om boliger og høy kjøpekraftsutvikling. Ni av ti nye innbyggere kommer i de 110 kommunene som har flere enn 10 000 innbyggere i dag.

Det har vært sterk lønnsvekst i 2012, og i følge SSB forventes det kraftig lønnsvekst også til neste år. Sammen med lave boliglansrenter og en lav generell prisvekst kan det føre til at mange nordmenn vil kjøpe flere boliger. I fylker med svak næringsutvikling vil vi se en prisvekst som følger veksten i byggekostnader. I de svakeste kommunene fører det til fraflytting og negativ utvikling i kjøpekraften. Dette fører til overskudd av boliger og lite som tilsier god fart i markedet for brukte boliger. De svakeste kommunene ligger i fylkene Hedmark, Oppland, Nordland og Troms.³

Tabell 1.1 Boligproduksjon i 2011 og 2012

	2011	2012	Endring i %
Antall igangsatte boliger	27 735	30 142	9,0
Antall fullførte boliger	20 046	26 275	31,0
Antall fullførte boliger per 1000 ib, nivå-tall	0,4	5,2	4,8

Kilde: SSB

¹ Kilde: SSB

² Kilde: Huseiernes Landsforbund (HLF)

³ Kilde: Huseiernes Landsforbund (HLF)

Utkastelser og tvangssalg

I perioden 01.04 - 31.12.2011 registrerte Lindorff at det var gjennomført 591 tvangssalg. I samme perioden ble det sendt 3 756 begjæringer om tvangssalg. For hele 2012 ble det til sammen gjennomført 703 tvangssalg, og sendt ut 5 752 begjæringer om tvangssalg. Tidsserien som Husbanken har tilgang til er ikke fullstendig for 2011. Vi kan derfor ikke trekke klare konklusjoner på bakgrunn av dataene. For de kvartalene som vi kan sammenlikne data for, viser resultatene at antall begjæringer i 2012 ligger noe høyere enn 2011. Utviklingen gjennom året i antall gjennomførte tvangssalg er nesten lik i 2011 og 2012.

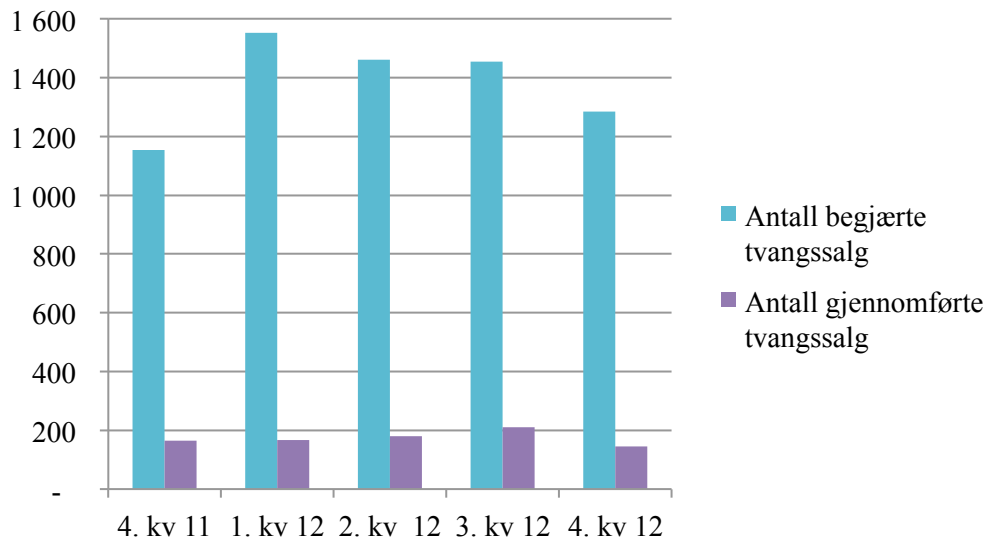
Tabell 1.2 Gjennomførte tvangssalg pr. kvartal 2011-2012, hele landet

	2011	2012
1. kv		167
2. kv	239	180
3. kv	187	210
4. kv	165	146

Kilde: Lindorff

Figuren under over viser en liten økning av begjærte tvangssalg fra 4. kvartal 2011 til 1. kvartal 2012. I løpet av 2012 har antall begjærte tvangssalg gått jevnt nedover. Likevel er antallet i 4. kvartal 2012 elleve prosent høyere enn på samme tidspunkt i 2011. Antall gjennomførte tvangssalg økte jevnt fra 4. kvartal 2011 frem til 3. kvartal 2012. I siste kvartal 2012 gikk antall gjennomført tvangssalg markert ned. Nedgangen fra forrige kvartal var på 30 prosent. Nedgangen fra 4. kvartal 2011 var på 12 prosent. Oppsummert kan vi se at antall begjæringer i 4. kvartal er høyere i 2012 enn i 2011, mens antall gjennomførte tvangssalg i 4. kvartal er færre i 2012. Det tar lang tid fra en begjæring er sendt ut til at tvangssalget blir gjennomført. Det er derfor ingen lineær sammenheng mellom disse to variablene.

Figur 1.1 Antall begjærte og gjennomførte tvangssalg, 4. kvartal 2011 – 4. kvartal 2012, hele landet



Kilde: Lindorff.

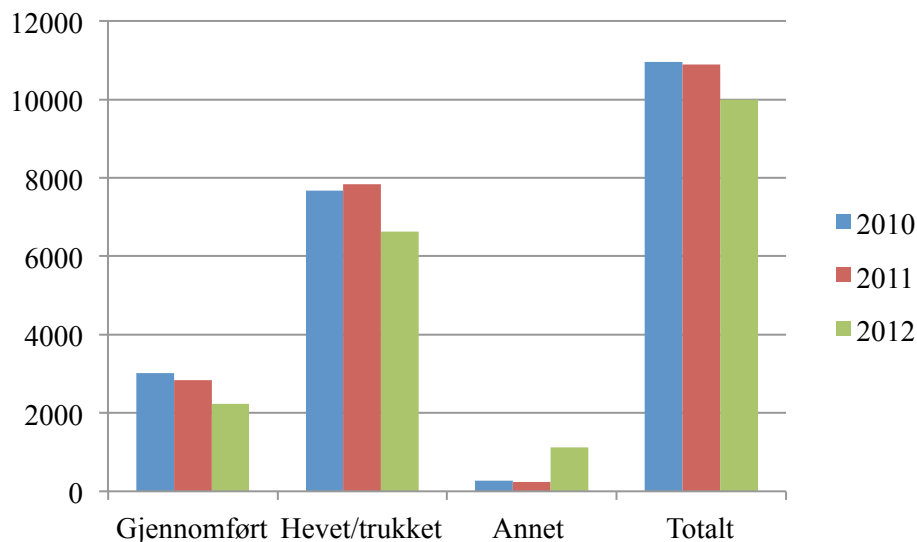
Det er sendt ut færre begjæringer om utkastelse, og det er gjennomført færre utkastelser i 2012 sammenliknet med 2011. Andelen gjennomførte utkastelser har gått ned fra 27 til 22 prosent fra 2011 til 2012. Om lag 65 prosent av sakene trekkes, det vil si at leietaker gjør opp gjelden eller flytter ut frivillig før utkastelsen blir gjennomført.

Tabell 1.3 Antall begjæringer om utkastelser 2010 – 2012, hele landet

Status	2010	2011	2012
Totalt	10 957	10 898	9 992
Gjennomført	3 019	2 829	2 233
Hevet/trukket	7 673	7 831	6 630
Annet*	265	238	1 129

* Saker lagt i bero eller andre prosessuelle steg

Kilde: POD

Figur 1.2 Antall begjæringer om utkastelse -utvikling i perioden 2010-2012, hele landet

Kilde: POD

Som figuren over viser har antall begjærte utkastelser gått betydelig ned fra 2011 til 2012. Dette er en positiv utvikling i et stramt boligmarked.

Trender og utvikling i andre land som har relevans for norsk boligpolitikk

Arbeidsledighet og migrasjon

I overkant av 25 millioner mennesker, eller 10,7 pst av arbeidsstokken, i EU var ved utgangen av november registrert som arbeidsledige. Innenfor eurosonen er arbeidsledigheten enda høyere, 11,8 prosent. Nivået på arbeidsledigheten deler Europa i to. I nord er arbeidsledigheten på et langt lavere nivå enn i sør-europeiske land som Hellas, Spania og Portugal, der registrert andel arbeidsledige er i overkant av 20 prosent av arbeidsstokken.

Utsikter til bedre økonomiske vilkår gjør at man ser en strøm av mennesker som flytter etter mulighetene for arbeid. Permanent og midlertidig arbeidsinnvandring kan bli et trekk ved det norske samfunnet som vil utfordre visjonen om at alle skal bo godt og trygt. Arbeidsinnvandring er noe de fleste kommuner vil komme til å måtte forholde seg til i årene som kommer og lokale boligmarkeder vil bli påvirket.

Arbeidsinnvandring i Norge – regelverk

Utenlandske statsborgere som skal jobbe i Norge, må som hovedregel ha oppholdstillatelse. Unntak gjelder for borgere fra EØS land. Arbeidstakere i EØS har rett til å ta lønnet arbeid i hele EØS-området, uavhengig av hvilket land de er bosatt i. EU-direktivet 2004/38/EF gir EØS-borgere rett til permanent opphold i et land, når de har vært i landet i fem år. EØS-borgere som ønsker å oppholde seg i Norge i mer enn tre måneder må registreres.

Økt arbeidsinnvandring i 2012

I 2012 fikk 9 583 personer fra land utenfor EØS arbeidstillatelse i Norge.⁴ Det er flere enn året før. Felles for de fleste av dem er at de er faglærte og at de arbeider innen IT, undervisning, innen høyere utdanning eller i olje- og gass-sektoren.⁵

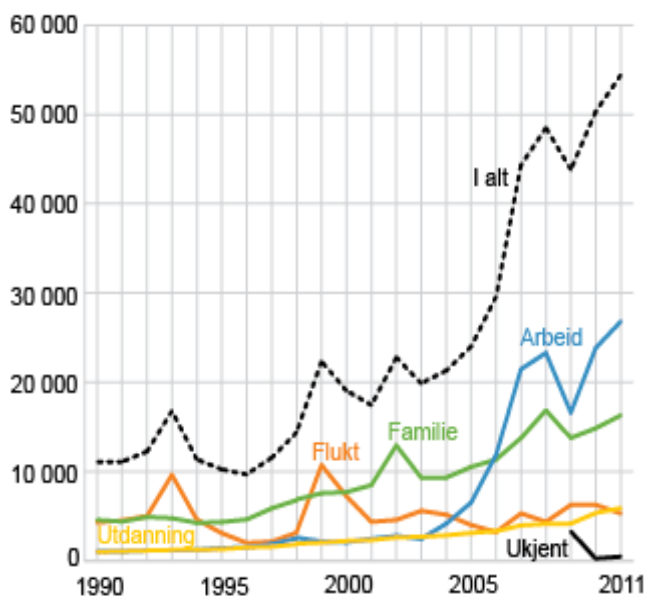
Til sammenlikning ble det i 2011 gitt 9 921 førstegangs-arbeidstillatelser. Dette tallet inkluderer arbeidstakere fra Bulgaria (768) og Romania (1458), som begge ble medlem av EU i 2007. Norge valgte å innføre en overgangsordning for arbeidsinnvandrere fra disse to landene. Rent praktisk innebar begrensningen at det ble stilt krav om oppholdstillatelse for å kunne jobbe i Norge. Overgangsordningen varte frem til 1. januar 2012.

I tillegg registrerte 36 800 EØS- borgere seg som arbeidstaker, arbeidssøker, selvstendig næringsdrivende eller tjenesteyter. Nordiske borgere trenger verken søke eller registrere seg for å kunne oppholde seg i Norge, og de er derfor ikke inkludert i disse tallene. Årstall for 2012 for EØS-borgere er ikke publisert.

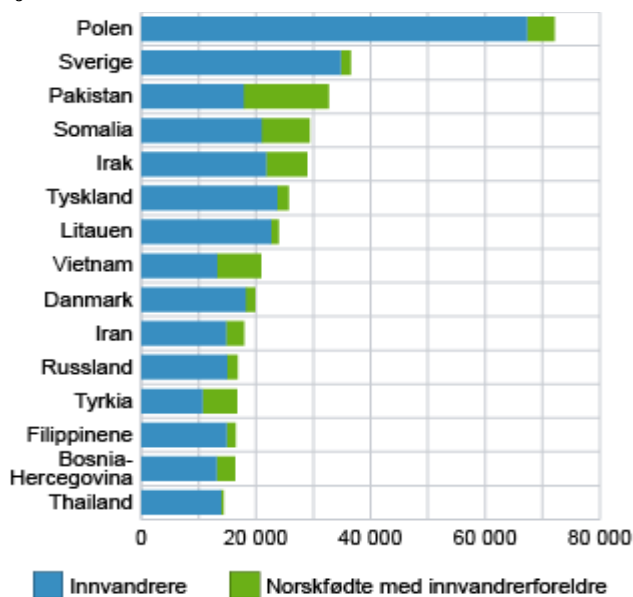
Avvik mellom UDI statistikk og SSB statistikk

EØS-borgere som oppholder seg i Norge i mer enn tre måneder må registrere seg. Registreringen må være på plass for at folkeregisteret skal kunne tildele personnummer. For å bli regnet som innvandret i SSBs innvandringsstatistikk, må innvandrerens være registrert i Folkeregisteret, noe som krever opphold i Norge i minst seks måneder. Personer med arbeidstillatelser med kortere varighet enn seks måneder registreres ikke som bosatt. Blant annet derfor vil UDIs tall på innvilgede arbeidstillatelser ikke samsvare med SSBs innvandringsstatistikk, selv for dem som må ha arbeids- eller oppholdstillatelse på grunn av sin nasjonalitet. SSB-tallene viser imidlertid at innvandringen til Norge øker.

Figur 1.3 Innvandring, etter innvandringsgrunn. 1990-2011



Figur 1.4 De 15 største grupper innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre i Norge. 1. januar 2012. Absolutte tall



Kilde: SSB. Beregnet med bakgrunn i totaltall. Pr. 01.01.2012 var det om lag 655 000 personer bosatt i Norge som enten har innvandret selv (547 000) eller er født i Norge med to innvandrerforeldre (108 000). Til sammen utgjør disse gruppene 13,1 prosent av befolkningen.

Bosetting av arbeidsinnvandrerne

De største gruppene av dem som innvandret i 2011, og fortsatt var bosatt ved inngangen til 2012, bosatte seg i Oslo (9 500), Akershus (6 200) og Rogaland (5 800). Oslo fikk de største gruppene som kom på grunn av arbeid,

⁴ Kilde: artikkel i DN 29.01.2013 <http://www.dn.no/forsiden/politikk/Samfunn/article2551402.ece>

⁵ Kilde: UDI. UDI har publisert tall på totalt antall gitte arbeidstillatelser frem til 2009, etter dette så publiseres det tall kun på arbeidstillatelser gitt til borgere utenfor EØS. Fullstendig årsstatistikk for 2012 er enda ikke publisert.

familie og utdanning. Forøvrig er arbeidsinnvandrere fra EU/EØS-området bosatt over hele Norge. Gruppens bosettingsmønster er jevnere enn for resten av innvandrerbefolkningen og likere den øvrige befolkningen.

Arbeidsinnvandring og bolig

Husbanken finansierte i 2012 rapporten «Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked»⁶ der forskere fra NIBR og Fafo så nærmere på hvordan betingelser og vilkår i arbeidslivet og boligmarkedet påvirker de nye arbeidsinnvandrernes boligsituasjon. Studier fra Storbritannia har vist at arbeidsinnvandring fører til press i det private utleiemarkedet, og at dette igjen kan bidra til at det utvikler seg spenninger mellom de ulike kulturelle gruppene som befinner seg i samme marked.

Når man kommer som arbeidsinnvandrer til Norge, er det et krav at man ikke kommer til å være en byrde for offentlige velferdsordninger. Når man som EØS-borger registrerer seg, ansees man som at man disponerer bolig i Norge.

Arbeidsinnvandrernes bosituasjon

Veien inn på boligmarkedet varierer. De fleste starter med å dele leilighet, bo hos venner, i brakker eller campingvogn. I mange tilfeller sørger arbeidsgiver for innkvartering. De fleste arbeidsinnvandrere er henvist til det private leiemarkedet. Det er stor variasjon i de boligene som arbeidsgivere tilbyr. Ved å benytte seg av en bolig som er arbeidsgiverens, står de dessuten i fare for å komme i et uheldig avhengighetsforhold til arbeidsgiver. Private nettverk, offentlige kanaler og organisasjoner som Caritas og Utleiemegleren er vanlige kanaler å benytte dersom arbeidstakeren selv sørger for bolig.

NIBR-rapporten «Møtet mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked» avdekker at det er en tendens til at boforholdene blir bedre etter hvert. Press i leiemarkedet gjør det vanskelig å finne boliger, og arbeidsinnvandrerne opplever flere mulige eksklusjonskriterier. Blant annet mangler innvandrere informasjon om hvordan man går frem for å skaffe en leiebolig. Press på leiemarkedet gjør også at leietaker må skille seg ut i positiv forstand, dette kan være vanskelig å oppfatte. I tillegg kan arbeidsoppholdets lengde kollidere med utleiers ønske om en stabil leietaker. Om de lykkes å få leid i det private markedet, har leiekontraktene gjerne variable vilkår, blant annet kort oppsigelsestid.

For mange er det å eie en drøm. En strategi for å komme seg inn på boligmarkedet er å se etter rimelige oppussingsprosjekter, eller man går sammen med flere om å kjøpe. Mange flytter gjerne ut av byen og til mindre attraktive områder. Denne gruppen opplever vanskeligheter med å få lån. Det skyldes at mange har for lav inntekt og lite egenkapital for å få lån i bank. Samtidig har de gjerne for høy inntekt for å få startlån. Når de leier, er det vanskelig å spare. Språket kan også representere en hindring for å kunne komme seg inn på eiermarkedet. Denne gruppen mangler informasjon om hvordan det norske boligmarkedet fungerer.

Mange blir boende

Det er flere observasjoner som peker i retning av at mange arbeidsinnvandrere etablerer seg i Norge. NIBR-rapporten peker på at en stabil arbeidssituasjon påvirker sannsynligheten for at migranten søker familiegjenforening og etablerer seg permanent i Norge.

IMDi gjennomførte i 2007 en telefonbasert undersøkelse blant bosatte (folkeregistrerte) arbeidsinnvandrere fra Polen og de baltiske landene. I undersøkelsen svarte hele 76 prosent at de helt sikkert eller trolig kom til å bo i Norge om fem år.

Behov for økt boligbygging

SSB forventer befolkningsvekst, og prognosene tilsier at arbeidsinnvandringen vil øke de nærmeste årene, for deretter å avta. Det er derfor behov for økt boligbygging. Man ser også at mange arbeidsinnvandrere faller utenfor de boligsosiale ordningene. Selv om det er mindre diskriminering av denne gruppen enn andre innvandrergrupper, er det ekskluderende mekanismer også for disse.

Konsekvensene av at det nasjonale boligmarkedet ikke er tilpasset et mer internasjonalt arbeidsmarked, er at det kan utvikle seg egne nisjemarkeder for arbeidsinnvandrere. Dette er markeder det på sikt kan være vanskelig å få

⁶ Samarbeidsrapport NIBR/Fafo 2012, forfattere Susanne Søholt, Anne Mette Ødegård, Brit Lynnebakke og Line Eldring

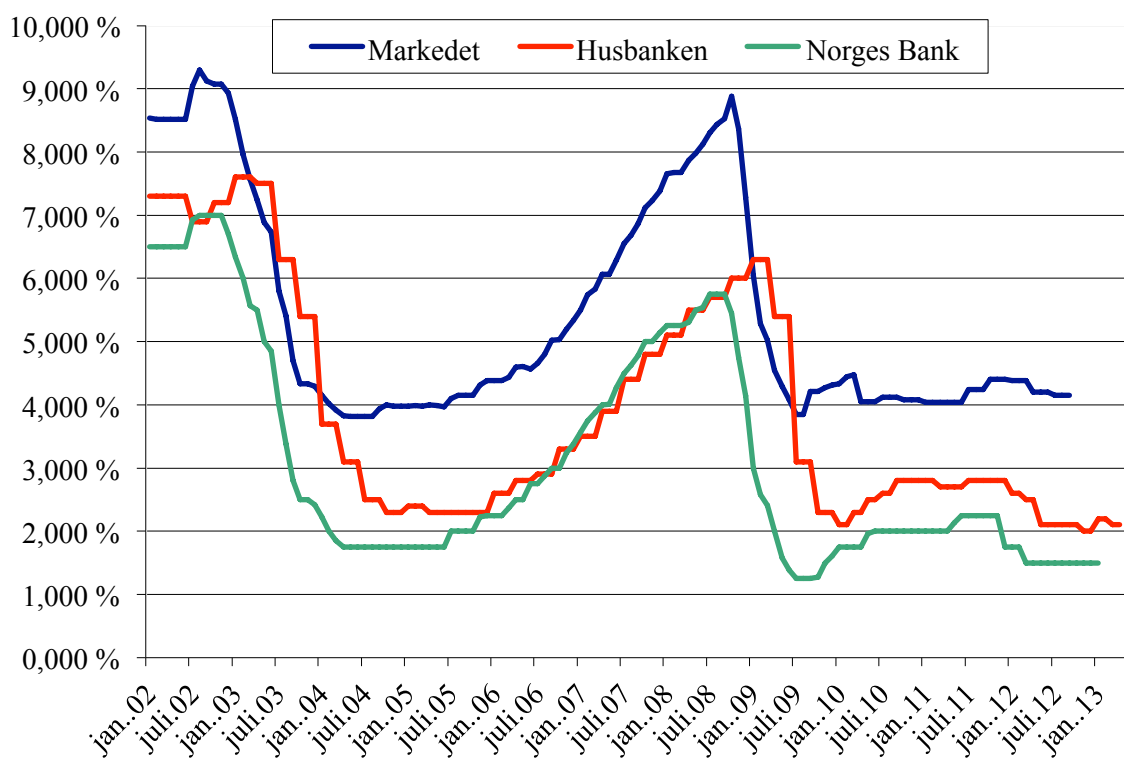
innblikk i og kunnskap om. Boligsituasjonen for store innvandrergreper kan dermed havne utenfor noen form for offentlig innsikt.

1.2 Arbeidsmål 1.2 God finansiering av boliger i hele landet

Utviklingen av den gjennomsnittlige lånerenten

Figur 1.5 viser hvordan flytende renter i privatmarkedet har utviklet seg sammenlignet med Husbankens flytende renter. Tabell 1.4 viser utviklingen de siste tre årene.

Figur 1.5 Renteutvikling for utlånsrenter i privatbankene og Husbanken, januar 2002 - januar 2013



Tabell 1.4 Gjennomsnittlig utlånsrente 2. kv 2009 – 4. kv 2012

	Markedet*	Husbanken**
3. kvartal 2009	3,97	3,10
4. kvartal 2009	4,27	2,30
1. kvartal 2010	4,42	2,17
2. kvartal 2010	4,05	2,43
3. kvartal 2010	4,12	2,67
4. kvartal 2010	4,08	2,80
1. kvartal 2011	4,04	2,77
2. kvartal 2011	4,04	2,70
3. kvartal 2011	4,24	2,80
4. kvartal 2011	4,40	2,80
1. kvartal 2012	4,38	2,57
2. kvartal 2012	4,20	2,23
3. kvartal 2012	4,15	2,10
4. kvartal 2012		2,03

* Tallene er hentet fra SSBs kvartalsvise renteoversikt

** Husbankens flytende rente - endres hver 2. måned. F.o.m. 1. kvartal 2010 er dette et gjennomsnitt av rentene i hver av månedene (renter før omregning til tre desimaler).

Tabell 1.5 Boligmarkedet i 2011 og 2012

	2011	2012	Endring i %
Husholdningenes økonomi			
Disponibel inntekt til husholdningene	304 415	318 614	4,7
Spareraten til husholdningene, nivåfall i %	5,7	7,0	1,3
Byggekostnader			
Byggekostnadsindeks	155,2	159,8	3,0
Boligpriser			
Gjennomsnittspris på nye eneboliger, boligprisindeks	190,4	200,6*	5,4
Gjennomsnittspris på brukte boliger, boligprisindeks	151,6	161,7	6,7
Utviklingen i leiepriser, årlig leie pr. kvm	1 235	1 255*	1,6

* 3. kvartal 2012

Kilde: SSB

Grunnlån

Husbanken har gitt tilsagn om grunnlån til oppføring av 5 287 boliger ved utgangen av 2012. Dette er en nedgang på syv prosent sammenliknet med 2011. Gjennomsnittskostnaden pr. bolig steg med to prosent fra 2011 til 2012. Pr. 31.12.2012 har Husbanken mottatt søknader for 7 544 boliger. Dette er en økning på 58 prosent sammenliknet med 2011, og Husbanken hadde mange søknader under behandling ved utgangen av årsskiftet. Det samlede tilsagnsbeløpet var 9,9 mrd. kroner i 2012 og 10,5 mrd. kroner i 2011. 97 prosent av boligene med tilsagn vil ha kvaliteter innenfor universell utforming. 97 prosent skal bygges med kvaliteter som gir økt energisparing. 97 prosent av boligene skal bygges med begge kvaliteter. Resterende boliger som ikke skal bygges med begge kvaliteter, er boliger som har fått dispensasjon, de fleste av disse er studentboliger. Husbanken skjerpet inn kravene i 2011, slik at prosjekter må ha kvaliteter på begge områder. Gjennomsnittlig utlånsbeløp var 1,8 mill. kroner per bolig i 2012, mens gjennomsnittskostnaden for en husbankfinansiert bolig var på knapt 2,5 millioner kroner.

Husbanken har gitt tilsagn om grunnlån til utbedring til 2 946 boliger i 2012, noe som er en økning på 38 prosent sammenlignet med 2011. Interessen for tilskudd til tilstandsvurdering, som ofte utløser søknader om utbedringslån, har også gått opp siden 2011.

I 2012 i år har Husbanken gitt grunnlån til kjøp av i alt 292 utleieboliger. Dette er halvparten så mange som i 2011. I alt er det gitt tilsagn for 422,9 mill. kroner i lån til kjøp av utleieboliger i 2012.

Avslag på søknader om grunnlån

I 2012 fikk 114 saker avslag på søknad om grunnlån til oppføring. I 2011 fikk 111 saker avslag på søknad om grunnlån til oppføring. 42 prosent av avslagene gis på grunn av manglende betjeningsevne, 20 prosent fikk avslag på grunn av manglende kvalitet, seks prosent fikk avslag på grunn av høy kostnad. Resten fikk avslag av diverse grunner.

Boliger med mer enn 85 prosent lånefinansiering fra Husbanken

Det ble i 2012 gitt tilsagn til tre prosjekter om grunnlån med låneutmåling på mer enn 85 prosent. Prosjektene gjelder ni omsorgsboliger i Ringsaker kommune, fire PU-boliger i Seljord kommune og tolv gjennomgangsboliger i Rødøy kommune. De to førstnevnte prosjektene har 100 prosent utmåling, mens prosjektet i Rødøy har en utmåling på 90 prosent.

Boligetablering i distriktene

Det er økende politisk bevissthet rundt boligens betydning for vekst og lokal samfunnsutvikling. Kommuner opplever ulike utfordringer på grunn av mangel på boliger. Derfor har KRD satt i gang en treårig satsing med mål om økt kunnskap, kompetanse og erfaringsutveksling om gode løsninger for økt boligetablering i distriktene.

Satsingen ble utlyst 16. januar med søknadsfrist 1. mars. Husbanken mottok søknader fra 82 kommuner i alle fylker som har kommuner i satsingsområdet. Ved vurdering av søknadene ble kommunens engasjement for å legge til rette for økt boligetablering gjennom en aktiv boligpolitikk, og hvordan dette er forankret i politisk og administrativ ledelse, vektlagt. Kommunene ble også bedt om å beskrive de lokale utfordringene, og hvordan de ser for seg å løse disse, også gjennom samarbeid med andre aktører. Følgende 12 kommuner er valgt ut til deltagelse: Hasvik, Gildeskål, Herøy, Sørfold, Flatanger, Grong, Hitra, Balestrand, Granvin, Ullensvang, Seljord og Tolga.

Husbanken har hatt oppstartsmøter med alle kommuner der satsingen og forventninger ble presentert og avtalen mellom kommune og Husbanken ble gjennomgått. Det er viktig at satsingen forankres i ledelsen, og ordfører og rådmann deltok på møtene. Kommunene har også i ulik grad gjennomført tiltak som kan være nyttig kunnskap for andre kommuner, og de er derfor bedt om å dokumentere dette for publisering på www.husbanken.no. I tillegg skal kommunene lage en aktivitetsplan over planlagte tiltak og aktiviteter. Søknadskjema og veileder ble sendt til kommunene og publisert på husbanken.no.

Kommunene er engasjerte og ofte i kontakt med Husbanken for å avklare spørsmål om satsingen og tilskuddordningen. Tilbakemeldingene så langt tyder på at arbeidet med satsingen har høy prioritet i kommunene. I 2012 var prioriterte områder markedsføring av tilskuddsordningen, og involvering og samarbeid med aktører for å identifisere gode prosjekter som det skal søkes tilskudd til. Arbeidet med å lage en helhetlig boligpolitisk handlingsplan er også godt i gang i flere kommuner.

Husbanken har levert notat til departementet hvor det foreligger en beskrivelse av boligutfordringene i distriktene og kommunenes forslag til løsning på disse basert på de 83 innkomne søknadene. Rambøll ferdigstilte i september en nullpunktanalyse av de 12 deltakende kommunene.

Per 31.12.2012 var hele rammen på 20 mill. kroner utbetalt til de 12 deltakerkommunene.

2. Hovedmål 2: Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet

“Alle skal bo godt og trygt” er målet for boligpolitikken. Mange trenger støtte til å etablere seg i og beholde en egnet bolig. Husbanken bistår den enkelte kommune med helhetlige løsninger for dem som trenger hjelp på boligmarkedet. God bruk av startlån, tilskudd og bostøtte kan hjelpe flere til å eie sin egen bolig, eller til å etablere et stabilt boforhold i en utleiebolig. Det ser ut som om Husbankens strategiske arbeid med satsingskommuner gir resultater, men vi ser at økende utfordringer og økte priser gir økt press. Disse forholdene gjør det vanskeligere for lavinntektshushold å skaffe seg en bolig, og gjør det mer krevende for kommuner å jobbe boligsosialt.

Boligsosialt kompetansetilskudd

Husbankens boligsosiale kompetansetilskudd skal bidra til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk, og til å formidle kunnskap om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk generelt. Kompetansetilskuddet er hovedfinansieringskilden for Husbankens kommunesatsing. Kompetansetilskuddet er gitt til prosjekter med følgende tema/målgrupper: bostedsløshet, boligsosialt miljø, boligsosialt arbeid generelt, flykninger, løslatelse, utkastelser, barn og unge. I 2012 ble det gitt boligsosialt kompetansetilskudd på 77 mill. kroner til 128 saker. Sammenlignet med 2011 er dette en 20 prosent økning i antall saker. 80 prosent av boligsosialt kompetansetilskudd utbetales til kommuner. De fleste rapportene foreligger i elektronisk utgave. Biblioteket har en egen side for omtale av rapporter.

2.1 Arbeidsmål 2.1 Økt forebygging og avskaffelse av bostedsløshet

Husbankens arbeid mot bostedsløshet handler i like stor grad om å forebygge bostedsløshet på et generelt og overordnet nivå, som å forhindre bostedsløshet med mer konkrete tiltak. Arbeidet omfatter derfor samarbeidsavtaler med andre relevante velferdsdirektorater og aktører, kompetanseoppbygging og erfaringsutveksling innenfor feltet, og er bl.a. knyttet til tilbakeføringsgarantien og bosetting av personer med rusmiddelavhengighet og psykiske problemer. Arbeidet med barnefamilier og unge er også en del av arbeidet mot bostedsløshet.

Tabell 2.1 Utviklingstiltak for vanskeligstilte

	2011	2012
Antall utviklingstiltak som er satt i gang for vanskeligstilte	105	434
Antall utviklingstiltak som har ført til etablerte langtidstiltak for vanskeligstilte	451	255

“Utviklingstiltak” for vanskeligstilte er tiltak som har fått tilskudd fra Husbanken. Her inngår både kompetansetilskudd og tilskudd til utleieboliger. Denne definisjonen har først blitt etablert i 2012 og resultater mellom 2012 og 2011 er ikke direkte sammenlignbare. Likevel viser tabellen at det i 2012 har vært høy aktivitet for å etablere utviklingstiltak for vanskeligstilte.

Kartleggingen av bostedsløse 2012

En kartlegging av bostedsløse ble gjennomført for femte gang i 2012. Selve tellingen foregikk i uke 48. Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) utfører oppdraget etter bestilling fra KR D og Husbanken.

Kartleggingen gjennomføres i to trinn. Første trinn besto i å skaffe oversikt over alle instanser som en vet eller antar er i kontakt med bostedsløse personer. Disse instansene er respondentene i undersøkelsen. Arbeidet med å oppdatere respondentlister ble gjennomført i september. Andre trinn var selve kartleggingen. Den gjennomføres ved at respondentene fyller ut et enkelt registreringsskjema for hver bostedsløs person de er i kontakt med i uke 48 (2012). Informasjon om undersøkelsen gikk ut til respondentene i oktober. Selve registreringsskjemaene ble sendte ut medio november. Dataene blir så samlet og analysert.

Dette er et uavhengig forskningsoppdrag. Husbanken har bidratt til å gjøre kartleggingen kjent for kommunene. Tidligere år er kartleggingen gjennomført i et representativt utvalg av 100 kommuner, og denne metoden benyttes

også denne gangen. Nytt er at alle Husbankens satsningskommuner skal telles. Undersøkelsen omfatter 126 kommuner. Sammenliknet med tidligere kartlegginger har NIBR og Husbanken denne gangen samarbeidet tett om søknader om godkjenning/ fritak fra taushetsplikt for gjennomføring av kartleggingen. Resultatene fra kartleggingen vil foreligge i juni 2013. I tillegg vil NIBR, som en del av oppdraget, gjennomføre en dybdestudie for ytterligere å belyse sammenhenger og årsaker til bostedsløshet.

Husbankens samarbeidsavtaler

Samordning av den statlige innsatsen er viktig for å oppnå gode resultater for samfunnet. Formaliserte samarbeidsavtaler er en strategi Husbanken har valgt for å styrke samarbeidet med øvrige statlige velferdsaktører. Husbanken har i dag samarbeidsavtaler med BUFdir, IMDI, AVdir og KS. Disse samarbeidsavtalene bidrar til at bolig i større grad ses i sammenheng med øvrige velferdsområder, og en tydeliggjøring av at det å ha et sted å bo er grunnleggende for andre områder i livet. Dette gjenspeiles blant annet i de mange samarbeidsprosjektene som Husbanken har deltatt inn i i 2012.

Arbeidet med målene for tilbakeføringsgarantien

Tilbakeføringsgarantien er ingen garanti i juridisk forstand. Den innebærer at regjeringen erkjenner en forpliktelse til å bistå straffedømte til å få utløst de rettighetene de allerede har som norske borgere. Kriminalomsorgen skal legge til rette for at dette kan skje. Samarbeidende etater er forpliktet til å yte sine tjenester i forhold til de straffedømte på en slik måte og lokalisert slik at de kan ha en rimelig mulighet til å gjøre seg nytte av dem. Det foregår en oppbygging når det gjelder boligkonsulenter inne i fengslene i samarbeid med Husbanken. Husbanken gir kompetansetilskudd til prosjekter i maksimum tre år.

Tilbakeføringsgarantien har som mål å sikre at varetektsoppholdet blir minst mulig belastende for den enkelte. Ambisjonen er at domfelte raskt skal tilbake til samfunnet etter endt soning, og at ingen står helt på bar bakke når de slippes ut av fengsel. Tilbakeføringsarbeidet har tre hovedaktører: den straffedømte, kriminalomsorgen og samarbeidende aktører. Man er kjent med at mange gjennom varetektsoppholdet mister bolig og arbeid/skolegang, og varetektsinnsatte og utenlandske innsatte er lite konkret omtalt i tilbakeføringsgarantien. Fordi det er lite informasjon og kunnskap om denne gruppen, er det nødvendig å øke kompetansen og samarbeidsrutinene rundt disse. Målet er å sikre varetektsinnsatte et helhetlig og koordinert tilbud, internt og eksternt, som legger til rette for en trygg og forutsigbar tilbakeføring til samfunnet.

I Husbankens samarbeid med kommunene er bolig til vanskeligstilte grupper et sentralt tema. Husbanken oppfordrer kommunen til å ha gode rutiner og samarbeid med sentrale samarbeidsaktører, herunder kriminalomsorgen. Målet er at bolig skal være klar i overgang fra fengsel til hjemkommunen. Kommuner er opptatt av gode overganger for dem som kommer ut av fengsel. Utfordringene er å etablere et tett samarbeid med fengslene slik at kommunene får god tid til å forberede en egnet bolig og et tjenestetilbud som ivaretar overgangen på en best mulig måte.

Prosjektet «Ung Ut» i Oslo fengsel ledes av Kriminalomsorgen med deltakelse fra AVdir, BUFdir, Hdir, IMDI, Udir, Politidirektoratet og Husbanken. «Ung Ut - sammen om tilbakeføring» har unge varetektsinnsatte mellom 18 og 25 år som løslates fra varetekt eller overføres til dom, uavhengig statsborgerskap, som målgruppe. Det vil si at prosjektet omfatter også de som skal sendes ut av Norge etter endt varetektsoning.

Ny GIV

Ny GIV er et treårig prosjekt som har som mål å få flere ungdommer til å fullføre og bestå videregående opplæring. Et viktig grep for å lykkes med dette er å etablere et varig samarbeid mellom stat, fylkeskommuner og kommuner. Derfor ble Ny GIV lansert høsten 2010, og prosjektet pågår ut 2013. Det er iverksatt både nasjonale og lokale tiltak som intensivopplæring, tett oppfølging, sommeraktiviteter, yrkesretting av fellesfag og utvikling av statistikkgrunnlag som alle har som mål å sikre at flere fullfører og består videregående opplæring.

Husbanken utviklet simulatoren Sjef i eget liv i samarbeid med NAV og Finansnæringens Fellesorganisasjon (FNO) i løpet av våren og sommeren 2012. Simulatorene er Husbankens bidrag til Kunnskapsdepartementets prosjekt Ny Giv, som skal bidra til at flere gjennomfører videregående opplæring. Økonomisk støtte fra Finansmarkedsfondet og interne ressurser fra de tre samarbeidspartnerne gjorde det mulig å realisere utviklingen

av en simulator for opplæring i personlig økonomi. Sjef i eget liv ble lansert og tilgjengeliggjort for alle interesserte 21.8.2012.

Leveransen til Ny GIV består av simulatoren og en pedagogisk innpakning. Papirbredden Karrieresenter i Drammen er ansvarlig overfor Husbanken for utviklingen av det pedagogiske opplegget. Husbanken bidrar med fagkompetanse og er leverandør av totalpakken til Ny GIV. Simulatoren ble presentert på en samling for Ny GIV-kontakter våren 2012. Den pedagogiske innpakningen vil bli presentert på en ny samling i første kvartal 2013. Implementering og opplæring er planlagt til siste halvår 2013.

Arbeidet rettet mot rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser

I møte med kommunene har Husbanken sterkt fokus på å etablere bolig til de grupper som mangler bolig. Ofte er dette personer med rusmiddelavhengighet og eller psykiske lidelser. Erfaringsmessig er bolig en stor utfordring for personer med rusmiddelavhengighet og eller psykiatri og utagerende adferd, både i forhold til kvalitet og tjenestetilbud. På oppdrag av husbanken har IRIS skrevet rapporten «Ryktet forteller hvor du bor» - Botetthet og integrering blant rusavhengige kommunale leietakere. Rapporten gir ny og god informasjon om denne målgruppen.

Ett godt eksempel for Husbankens arbeid på dette feltet er Odda kommune. Både Fylkesmannen og Husbanken har bidratt med tilskudd for å motvirke en situasjon med mye synlig rus i bybildet. Arbeidet med kommunen har gitt svært gode resultater, og i kommunen mangler det ikke på kommunale utleieboliger. Imidlertid er ikke boligene godt nok tilrettelagt for rusmiddelbrukere. Ombygging for å gjøre boligene mer egnede er under planlegging. Kommunen har videre hatt fokus på å styrke oppfølgingstjenesten og gjøre den mer tilgjengelig for brukerne. Økt bemanning gjør at kommunen nå kan tilby tettere oppfølging av den enkelte. Tjenesten er nå samlet i et kjøpesenter sammen med NAV, og dette oppleves mindre stigmatiserende for brukerne, samtidig som samlokaliseringen er nyttig for både kommunen og NAV, som nå i større grad kan dra nytte av hverandre. I tillegg har flere rusavhengige fått tilbud om aktiviteter.

Arbeidet rettet mot barnefamilier

Viktigheten av at barnefamilier bosettes i ordinære bomiljøer ivaretas i den generelle rådgivning overfor de ulike kommunale aktører. En forutsetning for at både Husbanken og kommunene skal kunne bidra til at vanskeligstilte barnefamilier etablerer seg i vanlige bomiljø, er en god oversikt over antall familier og hvem disse familiene er. Husbankens erfaring er at dette varierer mellom kommunene, og at noen kommuner opplever det som krevende å få god oversikt over barnefamilier med dårlige oppvekstvilkår. Enkelte kommuner har hatt barnefattigdomsprosjekt over noen år (midler fra AVdir) og derigjennom skaffet seg god kjennskap til familier som er mottakere av økonomisk sosialhjelp. I noen av disse prosjektene kom det fram at boligsituasjonen ofte er en utfordring for familier som er sosialhjelpsmottakere.

I 2012 var flere av de kommunalt disponerte utleieboligene som fikk tilsagn om boligtilskudd, enkeltboliger i vanlige bomiljø, både i nye utbyggerprosjekt og eksisterende boliger. I noen tilfeller bygget kommunene leilighetsbygg med utleieboliger. Disse er lokalisert i et større bomiljø vil det ligge til rette for integrering i bomiljøet. Hovedinntrykket er at kommunene ved tildeling av kommunale utleieboliger prioriterer barnefamilier inn i spredte /integreerte boliger. Det er likevel noen få tilfeller der mangel på utleieboliger har medført at barn bor i midlertidig bolig i kortere perioder.

Ved finansiering av eiet bolig har imidlertid Husbanken og kommune begrenset mulighet til å påvirke hvor vanskeligstilte på boligmarkedet etablerer seg. Ved planlegging av nye boligområder oppfordrer Husbanken til å arbeide for å få inn boliger med ulike bygningstyper og varierende størrelser for å nå ulike målgrupper.

Arbeidet for og med unge

I Husbankens arbeid i 2012 har forebyggingsarbeidet overfor unge vært viktig. Husbanken deltar i arbeidet med å lage en «Strategiplan for barn og unges psykisk helse» som ledes av Helsedirektoratet. Strategien skal forplikte aktuelle departementer, direktorater og andre statlige instanser til å stå sammen om felles mål og strategiske satsingsområder for innsatsen på barn og unges psykiske helse. Strategien retter seg mot alle barn og unge i alderen 0-24 år og deres familie, inkludert sårbare og utsatte barn og unge som har høyere sannsynlighet for

skjevutvikling, og barn og unge som allerede har utviklet psykiske vansker og lidelser. Strategien inkluderer rusmiddelproblematikk. I arbeidsgruppen deltar også AVdir, BUFdir, Udir, IMDi, kriminalomsorgen og POD.

Husbanken deltok i arbeidet med å lage «Oppslagsverk for utsatte unge» som ble ledet av BUFdir. Dette oppslagsverket skal tydeliggjøre ulike offentlige tjenester, ansvar og virkemidler for å styrke samordning av innsatsen overfor unge mellom 15-25 år og forebygge marginalisering av denne gruppen. Andre deltakere har vært Helsedirektoratet, Avdir, Udir, KRÅD (Kriminalitetsforebyggende råd). Oppslagsverket vil offentliggjøres og lanseres i løpet av februar 2013.

Husbanken samarbeider også med Hdir og AVdir om et «Idehefte». Målet er å synliggjøre gode eksempler for kommunene på hvordan de kan bosette unge, med hensyn til finansiering, kommuneøkonomi, tjenesteyting etc. Det skal vises til flere eksempler i ideheftet.

Husbanken leder, sammen med BUFdir, den tverretatlige arbeidsgruppen for barn og unge. Gruppen har samarbeidet om å foreslå en felles tekst til de ulike direktoratenes tildelingsbrev. I tillegg skal en arbeidsgruppe sammensatt av fagpersoner fra noen av direktoratene arbeide videre med sosialt entreprenørskap som metode for innovasjon og tjenesteutvikling. Denne arbeidsgruppen foreslo at det avholdes en workshop for å identifisere et område som direktoratene kan samles om og jobbe videre med.

Husbanken har også deltatt i møter med regionrådene hvor Husbanken møter politisk og administrativ ledelse. Her blir boligperspektivet for gruppen unge satt på dagsorden. I møter med andre kommuner og på felles møtearenaer er bolig for ungdom og personer i vanskelige overganger et tema som belyses. Kommunene gir tilbakemelding om at det foreligger liten oversikt og lite koordinert arbeid når det gjelder ungdom og bolig. Ungdom som ikke har særlig kontakt med kommunalt tjenestetilbud, blir ofte ikke fanget godt nok opp med hensyn til boligbehovet. Boliger til personer i vanskelige overganger er ofte en stor utfordring for kommunene, spesielt i forhold til rus og psykiatri.

Forskningsrapport fra NOVA: Eieretablering blant hushold med lave inntekter⁷

Det er et politisk mål i Norge at flest mulig skal ha muligheten til å eie sin egen bolig. Dette gjelder også hushold med lave inntekter. I dette notatet analyserer NOVA mulighetene for boligeie ved hjelp av Husbankens boligsosiale virkemidler blant hushold med begrensede økonomiske ressurser. For hushold som leide bolig og mottok bostøtte ved begynnelsen av 2006, 2007, 2008 og 2009 estimerer NOVA at mellom 18 og 37 prosent av dem i stedet kunne ha eid bolig, og at dette kunne ha skjedd innenfor rammene av de boligsosiale virkemidler. De aller fleste av dem ville også ha klart å beholde boligen frem til slutten av 2011 basert på deres registrerte inntektsutvikling. For dem som faktisk kunne ha eid, analyserer NOVA også hva som skjer når et utgiftssjokk på 100 000 kroner inntreffer etter ett år. Vi ser at finansieringsalternativet har stor betydning for husholdenes økonomiske evne til fortsatt å kunne betjene boutgiftene. Hvis ekstrautgiften kan innlemmes i startlånet og nedbetales over restløpetiden, er det svært få som ramler ut av eiersegmentet. Hvis husholdene derimot må velge et dyrere finansieringsalternativ, har utgiftssjokket en svært negativ, men varierende, effekt på eierandelen over tid.

Mulighetene for at flere lavinntektshushold kan bli boligeiere underbygges også av erfaringene fra tre kommuner og en bydel i Oslo. Særlig de tre kommunene kan sies å ha kommet langt i arbeidet med å fremme eieretablering blant hushold med lave inntekter. I tillegg inneholder notatet en grundig gjennomgang av forskningen på finansielle og sosiale fordeler av å bo i eid bolig, både for boligeiere generelt og for lavinntektseiere spesielt. Litteraturoversikten viser blant annet at også lavinntektshushold kan ha betydelig finansiell nytte av å eie bolig – så lenge de klarer å beholde boligen over tid. Litteraturen gir imidlertid ikke noe klart svar på hva som er lang nok tid for at eie skal lønne seg for lavinntektshushold, hvilke faktorer som predikerer hvem som kan klare å eie over tid, eller hva som skjer med dem som mislykkes i deres forsøk på å eie bolig. Når det gjelder de sosiale fordelene ved å bo i eid bolig, er dette et mer uavklart felt. Mange tidligere etablerte sannheter har i løpet av de siste årene blitt konfrontert med nyere studier som ikke viser de samme positive effektene. Hvorvidt boligeie skaper positive sosiale effekter, for eksempel for barn som vokser opp i eid bolig, er dermed fortsatt gjenstand for debatt.

⁷ Aarland, K.(2012) Eieretablering blant hushold med lave inntekter. Notat NOVA nr. 8/12

2.2 Arbeidsmål 2.2 Økt boligsosial kompetanse i kommunene

I Husbankens arbeid med satsingskommunene er det stort fokus på at boligsosialt arbeid knyttes opp mot kommuneplanen. Det vil i noen kommuner imidlertid ikke være praktisk mulig å innarbeide boligsosialt arbeid i kommuneplanen før løpetiden for den eksisterende kommuneplanen er gått ut.

Tabellen under viser at boligsosialt arbeid og kommunens avtale med Husbanken er godt forankret i kommuneplanen og kommunens ledelse, i de fleste satsingskommuner. Tabellen viser også at aktivitet i Husbankens kompetanseformidling overfor kommunene har vært lavere i 2012 enn i 2011.

Tabell 2.2 Økt boligsosial kompetanse i kommunene

	2011*	2012
Andel boligsosialt kompetansetilskudd som går til kommuner.	78 %	80 %
Antall arrangementer som Husbanken har ansvar for og som har som mål om å øke den boligsosiale kompetansen i kommunene.	98	82
Antall inngåtte samarbeidsavtaler med kommunene i Husbankens kommunesatsing.	51	52
Antall kommuner som har forankret avtalen i kommunens politiske ledelse.*	35	42
Antall kommuner der boligsosialt arbeid er forankret i kommuneplanen*	-	13
Antall deltakere fra kommunene i boligsosialt studium.	75	38
Antall kommuner som har deltatt på de boligsosiale arrangementene som Husbanken har hatt ansvar for.	1 033	624
Antall kommuner som har deltatt på de boligsosiale arrangementene som andre aktører har hatt ansvar for og som Husbanken har hatt innlegg på.*	-	655

* Flere styringsparametere er nye eller endret fra 2012.

Kompetansebygging

Husbanken har i dialogmøter og på konferanser med kommuner informert om Husbankens låne- og tilskuddsordninger der startlån og bostøtte har hatt størst fokus. I tråd med Husbankens kommunesatsing, har Husbankens tilskudd til videretildeling og kommunale boliger vært prioritert i de kommunene som har de største boligsosiale utfordringene. Målet har vært å stimulere til framskaffelse av mer egnede utleieboliger samt økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet i eid eller leid bolig.

Husbankens langsiktige, strategiske arbeid overfor alle kommuner

Kommunene er delt inn i forskjellige grupper (kundesegmenter). Inndelingen er gjort med utgangspunkt i deres boligsosiale utfordringer. Oslo kommune er her vurdert å ha særskilte hovedstadsutfordringer og med behov for spesiell oppfølging fra Husbanken. I likhet med Oslo, er også Trondheim plassert i toppen av den regionale kommune pyramidene. Noen kommuner er delt inn på bakgrunn av kommunistørrelsen, fordi størrelse ofte henger sammen med boligsosiale utfordringer. Mindre kommuner er dessuten ofte også mer opptatt av enkeltsaker, og de trenger derfor en annen og mer begrenset produktportefølje enn større kommuner. Dette gjelder imidlertid ikke for distriktskommunene der det også er små kommuner med store utfordringer. Sammensetningen av små og mellomstore kommuner krever en differensiert tilnærming fra Husbanken, slik at alle kommunene ivaretas ut fra deres situasjon.

Husbankens leveranser til kommunene omfatter både finansielle overføringer og ulike typer tjenester. Tilbudet til kommunene er kategorisert i tre ulike typer produkter: finansielle, kunnskaps- og utviklingsprodukter. De finansielle produktene har som formål å yte økonomisk støtte til kommunene slik at de kan bistå vanskeligstilte med bolig. Kunnskapsproduktene har som formål å styrke kommunenes beslutningsgrunnlag innenfor sentrale boligpolitiske velferdsutfordringer. Utviklingsproduktene har som formål å styrke kommunenes evne til å jobbe strategisk og langsiktig med sentrale boligpolitiske velferdsutfordringer.

Alle kommuner blir invitert til fagdager, frokostmøter og til fylkesmøter. De kommunene som har ønsket, deltar i nettverket for boligsosiale virkemidler. Husbanken gir råd og veiledning til de kommuner som henvender seg og stiller opp i informasjonsmøter overfor politikere og administrasjon i de kommunene som ønsker dette.

Husbanken avholder årlig boligsosiale konferanser. Under disse konferansene deler satsingskommunene sine

erfaringer med andre kommuner. Det er spesielt fokus på prosjekter som har fått kompetansetilskudd fra Husbanken.

Erfaringsoverføringen mellom kommuner er sentral. Et strategisk valg på dokumentasjon, synliggjøring og formidling, er aktiv bruk av husbanken.no. Kommunene trekkes aktivt inn i dette arbeidet gjennom at de selv skriver om egne tiltak. Mange av artiklene legges ut på husbanken.no, linkes til nyhetssaker på kommunenes nettsider, og informasjonen spres da til en langt større leserguppe enn det som normalt er Husbankens nedslagsfelt. Satsningen på egne lokale «læringsagenter» er også et middel for å forankre og formidle kunnskap i kommunene.

Satsingskommunene har forpliktet seg til å bistå Husbanken i arbeidet med kunnskapsoverføring til kommuner som ikke deltar, blant annet med deling av erfaringer og verktøy. Boligsosial planlegging er et eget valg på www.husbanken.no med undersider knyttet til rammer, lovverk, forankring og statistikk. Boligsosial planlegging er et verktøy for alle kommunene i landet. Husbanken ønsker bevisst å systematisere og formidle erfaringene fra kommunesatsningen. Husbanken legger også til rette for at kommuner som ønsker kunnskap fra andre kommuner, drar på befarung til satsingskommuner.

Tilbakemeldinger fra satsingskommuner

En enkel spørreundersøkelse som er gjennomført for andre gang i satsningskommunene, viser en god forankring av boligsosialt arbeid, både på et strategisk og et operativt nivå. Tilbakemeldingene tyder på at Husbanken lykkes i arbeidet med kommunene. Kommunene rapporterer at satsingen også har ført til mer tverrfaglig samarbeid og flesteparten av kommunene har vurdert egen organisering av boligarbeidet som en direkte følge av satsingen. Alle kommuner har økt sin boligsosiale kompetanse med økt forståelse for utfordringer og framtidige behov. Kommunene har også endret bruken av Husbankens boligsosiale virkemidler. Kommunene mener at Husbankens virkemidler ikke er tilstrekkelig for å nå satsingens målsetninger, og satsingen har foreløpig i liten grad ført til etableringer av nye boligtilbud. Husbanken vil i tiden framover jobbe med et sterkere fokus på virkemiddelbruken i tett dialog med satsingskommunene både i forhold til virkemiddelbruk og dets begrensinger. Det er en tendens til at kommunene prioriterer tiltak som kan gi effekter på kort sikt.

Resultatene viser at flesteparten av kommunene har etablert en god forankring i kommunens toppledelse og det er skapt en felles forståelse for boligsosiale utfordringer på tvers av fag og virksomheter. Det boligsosiale arbeidet er satt på dagsorden i den enkelte kommune, og den boligsosiale kompetansen har økt i de kommunene som er midtveis i programmet. Den boligsosiale aktiviteten i satsingskommunene har økt. De konkrete resultatene, igangsatte delprosjekter og tiltak har et vidt spekter fra å etablere samhandlingsrutiner til boligprosjekter.

Møreforskning har på oppdrag fra Husbanken gjennomført en følgeevaluering av fem kommuner. De konkluderer med at kommunene i stor grad har nådd de kunnskapsrettede og organisatoriske målsetningene, mens i mindre grad lykkes med et mål om en helhetlig bruk av de økonomiske virkemidlene.

Fra leie til eie - økt bruk av startlån, bostøtte og tilskudd

For å kunne gi informasjon til brukere, pårørende og kollegaer om mulighetene ved startlånordningen, må kommunene ha god kjennskap til Husbankens økonomiske virkemidler for bosetting. Den direkte kontakten kommunen har til hver enkelt bruker, med å gi råd, informere og ikke minst motivere, er utslagsgivende.

Det er viktig at Husbanken knytter kontakter som danner grunnlag for videre samarbeid. I møter, samlinger og kurs oppfordrer vi kommunene til å være aktive med hensyn til personer som bor i kommunale utleieboliger til å komme videre og, der det anses som realistisk, inn i eid bolig. Vi informerer om resultater fra prosjekter som har vært gjort i andre kommuner. Tallene viser at det er mye å hente på å arbeide systematisk med å informere om mulighetene for startlån. Husbanken råder også kommunene til økt samarbeid med lokale banker for å få til gode finansieringsløsninger for brukerne.

Husbanken jobber aktivt med kalkulatorverktøyene «Sjef i eget liv» og «Betjeningskalkulator» i forbindelse med leie til eie, for tydelig å kunne visualisere overfor kommunene effektene av alternative boformer for personer i ulike inntektsgrupper. Fokus rettes mot helhetlig virkemiddelbruk, for at kommunene skal bevisstgjøres om at personer med lavest betjeningsevne skal kunne ha mulighet til å få startlån. Husbanken har også utarbeidet et diagram som viser gevinsten til kommuner med etablering av kommunale leietakere i egen eid bolig. Diagrammet er basert på modellen for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og vanskeligstilte på

boligmarkedet. Med dette diagrammet kan vi vise de økonomiske, boligkvalitets- og sosiale gevinster generert ved bruk av Husbankens virkemidler som startlån, grunnlån, bostøtte, tilskudd. Erfaringer ved bruk av diagrammet er positive og kommentarer fra flere kommuner er at det finnes behov og mulighet for å forbedre bruk av kommunale boliger og bosetting av vanskeligstilte.

Kommunenes saksbehandlere har økt fokus på leie til eie. Her er også flyktningekonsulentene aktive. Utfordringen i disse prosjektene er at dette er målgrupper med varig svak økonomi som er avhengig av boligtilskudd for å kunne kjøpe bolig. Erfaringer tilsier at kommunene må legge inn mye resurser for å bistå målgruppene fordi de trenger tid, mye veiledning og trygging for å gjennomføre prosessen om å kjøpe egen bolig.

2.3 Arbeidsmål 2.3 Økt boligsosial aktivitet i kommunene

Tabell 2.3 viser at på de tre utvalgte ordningene er godt over halvparten av de økonomiske virkemidlene utbetalt av Husbankens satsingskommuner.

Tabell 2.3 Bruk av virkemidler fordelt på brukergrupper, per 31.12.12
Sammenligning mellom satsingskommuner og andre kommuner

Utbetalt lån/tilskudd (i mill. kr)	Tilskudd til utleieboliger i mill. kr	Tilskudd til etablering i mill. kr	Startlån i mill. kr.
Totalt lån/tilskudd	429,9	318,9	7028,5
Lån/tilskudd som går til satsingskommuner	258,3	243	4112,6
Til flyktninger i satsningskommuner	72,3	2,3	52,5
Til funksjonshemmede i satsningskommuner	30,8	23,5	112
Til andre vanskeligstilte i satsningskommuner	89,8	32,6	922
Andel lån/tilskudd til satsnings-kommuner	60 %	76 %	59 %

* Tilskudd til utleieboliger, tilskudd til etablering og startlån har noen brukergrupper som ikke er like for de tre virkemidlene (for eksempel førstegangsetablerere, bostedsløse, flere målgrupper, osv.). Brukergrupper som ikke er like samles under "andre brukergrupper".

2.3.1 Bostøtte

Økende inntekter, økende boutgifter, økende boutgiftsbelastning, lavere bostøtte

Bostøttemottakerne bruker en økende andel av inntekten til å dekke boutgifter. Inntekt er i denne sammenheng den inntekten som ligger til grunn for bostøtteberegningen, det vil si de fleste tilfeller si den seneste tilgjengelige likningsinntekten, eventuelt med et beregnet tillegg på grunn av formue. Boutgifter er på samme måte de boutgiftene som er godkjent som grunnlag for beregning av bostøtte. For mottakerne i desember 2012 utgjør de årlige boutgiftene samlet sett 53,9 prosent av inntektene. Bostøtten (forutsatt at den gis med samme beløp hver måned hele året) reduserer dette til 35,9 prosent. Begge tallene representerer en økning, fra henholdsvis 52,2 prosent uten bostøtte og 32,0 prosent med bostøtte i samme måned 2009. Disse gjennomsnittene dekker over store forskjeller og kan kamuflere underliggende tendenser. Nedenfor vil vi derfor fokusere på median og kvartiler, som kan si noe mer om ulikhetene. Medianen er den «midtre» verdien, dvs. at halvparten av bostøttemottakerne på et gitt tidspunkt har lavere boutgiftsbelastning enn medianverdien, den andre halvparten har høyere

boutgiftsbelastning. Kvartilene er de verdiene som skiller ut en firedel, dvs. at 25 prosent har lavere boutgiftsbelastning enn nedre kvartil, og 25 prosent har høyere boutgiftsbelastning enn øvre kvartil.

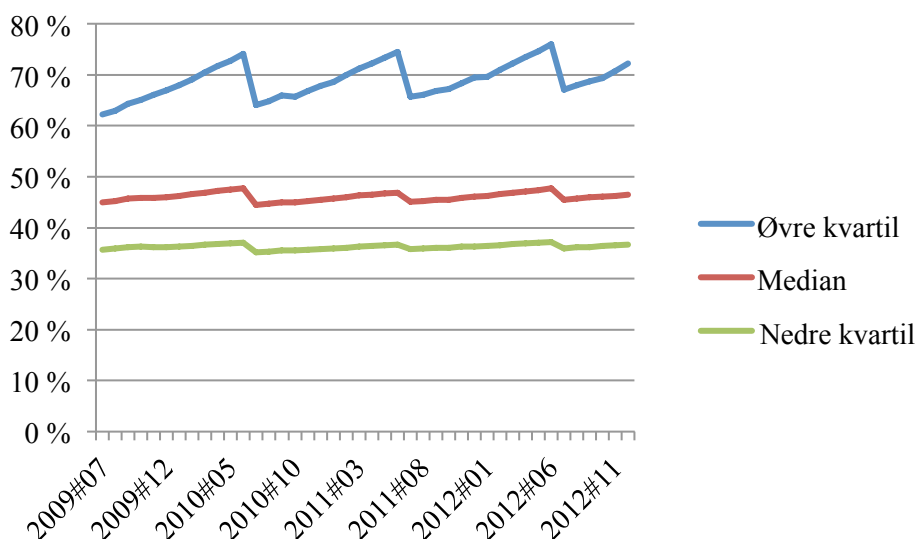
Bostøtten er det viktigste og mest målrettede boligøkonomiske virkemidlet for å sikre boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Bostøtte er en rettighetsbasert ytelse for husstander med lav inntekt og høye boutgifter.

Antallet bostøttemottakere er nå i tilbakegang. Sesongvariasjonen innebærer en viss tilvekst fra måned til måned, men med unntak av januar har antallet alle måneder i 2012 vært lavere enn samme måned 2011. Differansen har økt fra måned til måned. 118 200 husstander fikk innvilget bostøtte for desember 2012, dette er 5 200 færre enn for desember 2011. Nedgangen er størst blant alderspensjonister. Denne gruppen er redusert med 13 prosent i løpet av 2012. Antall uførepensjonister som ikke er unge uføre går også tilbake, men en stor del av dette skyldes at en del unge uføre ikke var registrert som dette. Feilen som oppsto i tilknytning til overføringen av tryggedata fra NAV til Husbanken ble rettet sommeren 2012, og mange saker er dermed flyttet over til kategorien Unge uføre. Også mottakere med midlertidige trygdeytelser blir færre, mens gruppen uten trygdeytelser har økt med ca. tre prosent i 2012.

Nedgangen i antall mottakere er noenlunde jevnt fordelt mellom husstander av ulik størrelse. Det er imidlertid en tydelig tendens til at husstander i eide boliger går mer tilbake enn leietakere. Antallet mottakere i borettslag og selveide boliger gikk til sammen tilbake med 12 prosent i 2012.

Gjennomsnittlig utbetaling per mottaker er gått ned med én prosent totalt, og med én til to prosent for de fleste gruppene vi ser på. Det er likevel en viss differensiering mellom ulike disposisjonsformer. Snittutbetalingen er redusert med 2,8 og 2,4 prosent for henholdsvis borettslagsboliger og privateide utleieboliger, mens det er svært liten nedgang i gjennomsnittlig utbetaling pr. husstand i selveide eneboliger og i kommunale utleieboliger. Samlet ble det utbetalt 3 121,4 mill. kroner i bostøtte i 2012. Av dette var 18,8 mill. etterbetalinger til unge uføre som ved en feil har fått bostøtte for én eller flere terminer beregnet som om de ikke var unge uføre. Alminnelige utbetalinger, inklusive klager og etterbehandlinger utgjorde 3 102,6 mill. kroner. Det tilsvarende tallet i 2011 var 3 203,6 mill. kroner.

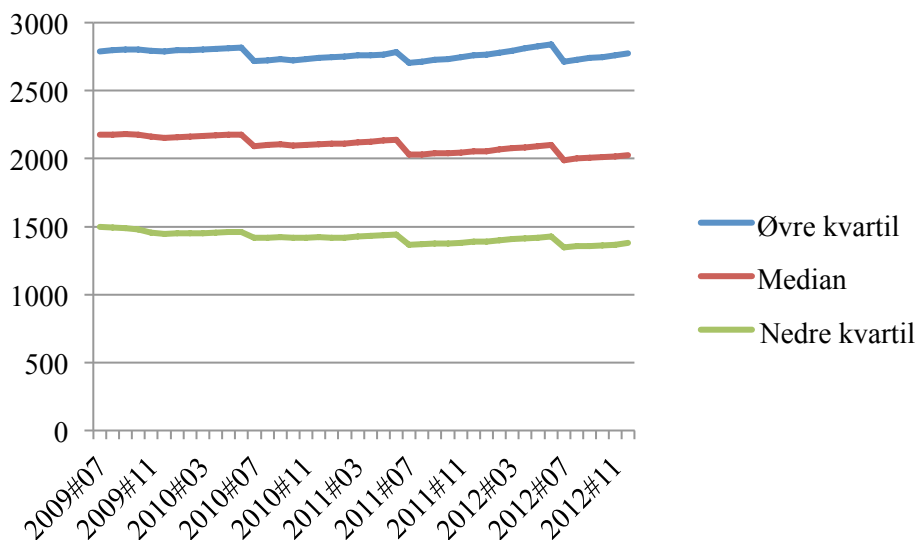
Figur 2.1 Boutgiftsbelastning for bostøttemottakere før bostøtte. Median og kvartiler.



Figur 2.1 viser median og kvartiler for boutgiftsbelastning før bostøtten er tatt i betraktning, for alle måneder fra juli 2009 til desember 2012. Tre ting er iøynefallende: øvre kvartil viser sterk sesongvariasjon, øvre kvartil viser en klar økning fra år til år, median og nedre kvartil viser en svakere men tydelig sesongvariasjon og stabilt nivå over tid. Sesongvariasjonen skyldes trekk ved utviklingen i boutgifter og inntekter. Bostøttemottakernes boutgifter øker forholdsvis jevnt over tid, uten tydelige sesongvariasjoner. Inntektsopplysningene derimot oppdateres i hovedsak 1. juli hvert år når en ny likning foreligger fra skattemyndighetene. Da øker inntektene for de aller fleste, mens de fleste har stabil inntekt mellom disse tidspunktene. Gjennomsnittsinntekten og den laveste kvartilverdien går likevel noe ned i løpet av året. Det skyldes en jevn tilstrømming av nye søkere uten eller med

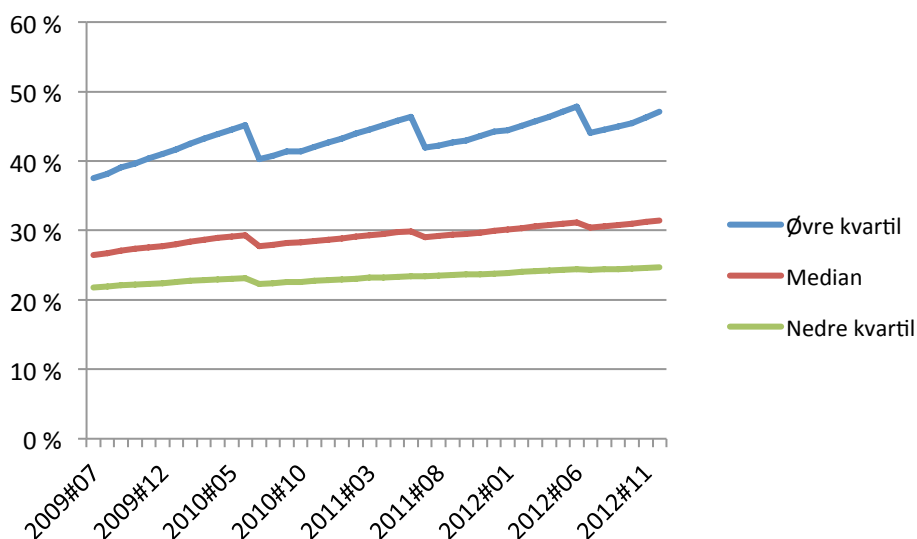
svært lave inntekter. Omtrent 3 000 bostøttemottakere skiftes ut hver måned, og tidligere mottakere som faller fra, har gjennomgående høyere inntekter enn de nye som kommer til.

Figur 2.2 Månedlig utbetalt bostøtte. Median og kvartiler.



Utviklingen i utbetalt bostøtte gjenspeiler utviklingen i boutgifter og inntekter. Figur 2.2 viser hvordan fordelingen av bostøttebeløp har utviklet seg i perioden juli 2009 til desember 2012. Både median og kvartiler øker noe gjennom året, men går ned i juli hvert år når søkerne får nye likningsinntekter og det kommer nye regler. Samtidig ser vi en langsiktig tendens til at utbetalt bostøtte blir lavere. Når mønsteret ikke framtrer så tydelig i perioden juli 2009 – juni 2010, skyldes dette trolig at tilveksten av nye mottakere med forholdsvis lave inntekter var sterkere i denne perioden.

Figur 2.3 Boutgiftsbelastning for bostøttemottakere inkludert bostøtte. Median og kvartiler.



Vi så i figur 2.1 en økning over tid av boutgiftsbelastningen før bostøtte, og i figur 2.2 en reduksjon over tid av bostøtten. Resultatet av dette blir en enda tydeligere økning i boutgiftsbelastningen inkludert bostøtte. I figur 2.3 ser vi dette i alle deler av fordelingen. Tendensen er klart stigende gjennom hele perioden. Sesongvariasjonen kommer i tillegg, med en sterkere økning gjennom året og en korrigering når ny likning foreligger. Tendensene er de samme for både median og begge kvartiler, men mest uttalt for øvre kvartil. Økningen i seg selv er ikke nødvendigvis et problem, så lenge inntektene også øker. Men det absolutte nivået på boutgiftsbelastningen er bekymringsfullt i lys av at bostøttemottakerne gjennomgående har svært lave inntekter og for en stor del lever under de statistiske lavinntektsgrensene. Spørsmålet blir i hvilken grad disse husstandene har økonomisk kapasitet

til et adekvat livsopphold, og hvorvidt bostøtten gir et hensiktsmessig eller tilstrekkelig bidrag til dette. Det er også verd å merke seg at det er de høyeste boutgiftsbelastningene som varierer mest gjennom året, og også disse som øker mest over tid. Dette kan tyde på at den årlige tilpasningen av regelverket ikke i tilstrekkelig grad har ivare tatt søkere med svært lave inntekter og/eller svært høye boutgifter.

Tabell 2.4 Turn-over-andel i bostøtte

Antall mottakere foregående termin og utskifting termin for termin, 2011 og 2012

	Mottakere foregående termin 2011	Utskifting 2011	Mottakere foregående termin 2012	Utskifting 2012
1. termin	122 800	7,2 %	123 400	6,9 %
2. termin	121 700	6,5 %	121 700	6,0 %
3. termin	124 900	5,4 %	122 900	5,4 %
Gjennomsnitt 1. kvartal		6,3 %		6,1 %
4. termin	126 400	5,3 %	124 400	4,6 %
5. termin	127 900	4,3 %	125 600	4,5 %
6. termin	129 000	4,4 %	126 200	4,5 %
Gjennomsnitt 2. kvartal		4,7 %		4,5 %
7. termin	129 500	13,6 %	127 100	14,7 %
8. termin	118 700	6,0 %	114 300	6,0 %
9. termin	119 700	6,2 %	114 900	6,3 %
Gjennomsnitt 3. kvartal		8,7 %		9,2 %
10. termin	120 800	6,6 %	115 300	6,2 %
11. termin	120 700	5,3 %	115 700	5,4 %
12. termin	122 200	4,8 %	117 000	4,8 %
Gjennomsnitt 4. kvartal		5,5 %		5,5 %
Gjennomsnitt 2012		6,3 %		6,3 %

Vi ser av tabellen at turnovergraden i bostøtten er relativt stabil. Det har imidlertid vært en særlig stor utskifting fra 6. til 7. termin i 2012, etter at nytt inntektsår og nye satser ble lagt til grunn for behandlingen. Dette gjenspeiles også i en særlig stor regulering av antall søknader fra 7. til 8. termin.

Tabell 2.5 Boutgiftsbelastning for bostøttlemottakere

Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning* før og etter bostøtte for bostøttlemottakere 2011 og 2012

	Boutgiftsbelastning 2011		Boutgiftsbelastning 2012	
	Før bostøtte	Etter bostøtte	Før bostøtte	Etter bostøtte
1. termin	52,1 %	32,9 %	52,9 %	34,2 %
2. termin	52,6 %	33,3 %	53,4 %	34,5 %
3. termin	53,2 %	33,6 %	53,9 %	34,9 %
Gjennomsnitt 1. kvartal	52,7 %	33,3 %	53,4 %	34,5 %
4. termin	53,3 %	33,7 %	54,2 %	35,1 %
5. termin	53,8 %	34,0 %	54,6 %	35,4 %
6. termin	54,2 %	34,3 %	54,9 %	35,5 %
Gjennomsnitt 2. kvartal	53,8 %	34,0 %	54,6 %	35,3 %
7. termin	52,1 %	32,9 %	52,9 %	34,2 %
8. termin	52,6 %	33,3 %	53,4 %	34,5 %
9. termin	53,2 %	33,6 %	53,9 %	34,9 %
Gjennomsnitt 3. kvartal	52,7 %	33,3 %	53,4 %	34,5 %
10. termin	53,3 %	33,7 %	54,2 %	35,1 %
11. termin	53,8 %	34,0 %	54,6 %	35,4 %
12. termin	54,2 %	34,3 %	54,9 %	35,5 %
Gjennomsnitt 4. kvartal	53,8 %	34,0 %	54,6 %	35,3 %
Gjennomsnitt 2012	52,7 %	33,6 %	53,7 %	35,3 %

*Sum boutgifter delt på sum inntekter

Tabell 2.6 Utvikling i avslagsandel termin for termin, 2011 og 2012

	Antall søkere 2011	Avslag 2011	Antall søkere 2012	Avslag 2012
1. termin	129 600	6,1 %	128 700	5,5 %
2. termin	131 500	5,0 %	128 000	3,9 %
3. termin	132 000	4,2 %	129 300	3,8 %
Gjennomsnitt 1. kvartal		5,1 %		4,4 %
4. termin	133 400	4,1 %	129 900	3,3 %
5. termin	133 300	3,2 %	130 600	3,4 %
6. termin	133 800	3,2 %	131 200	3,1 %
Gjennomsnitt 2. kvartal		3,5 %		3,3 %
7. termin	134 700	11,9 %	131 600	13,1 %
8. termin	124 900	4,1 %	119 900	4,2 %
9. termin	126 600	4,6 %	121 000	4,7 %
Gjennomsnitt 3. kvartal		7,0 %		7,5 %
10. termin	127 200	5,1 %	121 400	4,7 %
11. termin	127 200	4,0 %	121 800	4,0 %
12. termin	127 800	3,4 %	122 400	3,4 %
Gjennomsnitt 4. kvartal		4,1 %		4,0 %
Gjennomsnitt 2012		4,9 %		4,8 %

Tabell 2.7 Avslagsgrunner og -andeler i bostøtte 2011 og 2012

	2011	2012
Samlet avslagsprosent	4,9 %	4,8 %
Avslagsgrunner		
For høy inntekt, ev. ift. boutgift	3,2 %	3,1 %
Ikke folkeregistrert i boligen	1,3 %	1,2 %
Manglende opplysninger i søknaden	0,2 %	0,3 %
Andre grunner	0,2 %	0,2 %
Avslagsandel i ulike husstandstyper		
Unge uføre	2,1 %	2,2 %
Uføre for øvrig	3,9 %	3,7 %
Eldre enn 64 år / andre pensjonister	3,0 %	3,1 %
Husstander med midlertidige ytelser	6,3 %	5,9 %
Husstander uten trygdeytelser	7,3 %	6,9 %

Klager i bostøttesaker

Det er i 2012 registrert 21 440 klager på bostøttevedtak. I samme periode er 21 120 klager ferdigbehandlet. Om lag 10 000 av disse sakene gjelder korrigerende av vedtak for unge uføre som ved en feil er behandlet etter de generelle reglene. Ser vi bort fra dette er klageinngang og saksbehandlingsvolum noe lavere enn i 2011. Dette harmonerer bra med noe redusert søknadsmengde. Pr. 1. januar 2013 var 830 saker ikke ferdigbehandlet.

Av de ferdigbehandlede klagesakene gjaldt 49 prosent korrigerende med hensyn til inntektsgrunnlaget. Ca. 13 prosent av klagesakene gjaldt korrigerende av husstandssammensetning eller adresseopplysninger på grunn av forsinket ajourføring av folkeregisteret. Åtte prosent ble omgjort om følge av nye opplysninger om husstandsmedlemmer, og syv prosent på grunn av endrede boutgiftsopplysninger. 14 prosent av klagesakene ble avgjort uten at det førte til endringer.

Tabell 2.8 Klager i bostøttesaker

	2011	2012
Mottatt i perioden:	12 880	21 440
Avgjort i perioden:	13 300	21 120
Ubehandlet ved utgangen av perioden	1 050	830

Tilbakekrav av bostøtte

Det er opprettet 145 tilbakekravssaker i 2012. 14 av disse er avsluttet innenfor perioden. Per 23. januar 2013 var det gjenstående krav i 257 tilbakekravssaker. Samlet utestående beløp var 9,1 mill. kroner.

Tabell 2.9 Tilbakekrav av bostøtte, 2008 – 2012

	Antall	Avsluttet samme år	Avsluttet pr. d.d.	Andel avsluttet samme år	Gjenstående saker
Saker før 2008	1 801	1 428	1 786	79 %	15
Saker i 2008	59	43	55	73 %	4
Saker i 2009	70	29	50	41 %	20
Saker i 2010	120	37	63	31 %	57
Saker i 2011	101	23	32	23 %	69
Saker i 2012	145	14	14	10 %	131
Sum gjenstående saker 1.1.2013					296

Ny lov om bostøtte

Ny lov om bostøtte trådte i kraft 1. januar 2013. Husbanken har i 2012 utført et omfattende arbeid for å forberede iverksettelsen. I hovedsak medfører loven endringer på følgende områder:

- Samtykke fra søkerne og deres husstandsmedlemmer skal danne grunnlag for behandling av personopplysninger.
- Søkere skal anslå egen inntekt i søknadsåret. Dette kan på visse vilkår gi grunnlag for avslag på bostøtte.
- Alle saker skal etterkontrolleres når likning foreligger og bostøtten skal kreves tilbake dersom husstandens likning for det året det er mottatt bostøtte overstiger høyeste inntektsgrense for husstanden med minst 100 000 kroner.
- Statens Innkrevingsentral skal brukes til å kreve inn for mye utbetalt bostøtte.
- Klagesaker som ikke gis medhold skal behandles i klagenemnd

Innhenting av samtykke

Søknadsskjema og saksbehandlingssystem for bostøtte er endret for å gi plass til samtykke til behandling av personopplysninger fra samtlige voksne husstandsmedlemmer. Nye skjemaer er ferdigstilt, og ble sendt kommunene i desember. Husbankens regionkontorer har hatt sterkt fokus på temaet i sin informasjon til og møter med kommunene, med sikte på at samtykke skal innhentes på nye saker. I 4. kvartal er det gjort et større arbeid for å innhente samtykke fra allerede registrerte søkere. 116 000 husstander som mottok bostøtte i oktober ble tilskrevet og bedt om å undertegne og returnere et samtykkeskjema. Ved utgangen av 2012 var samtykke mottatt og kontrollert i ca. 103 000 saker. Purring på de resterende fortsetter i januar 2013.

Anslag på egen inntekt

Søknadsskjema og saksbehandlingssystem er tilpasset for å kunne ta imot søkers anslag på inntekt og kontrollere om denne er så høy at bostøtte ikke skal utbetales. Systemendringer er satt i drift i tide til innregistreringen av saker for januar 2013.

Etterkontroll av alle saker

Endringer i saksbehandlingssystemet som er nødvendige for å håndtere etterkontroll av alle saker er utredet og under utvikling, med sikte på at de skal settes i drift i tide til kontroll skal gjennomføres høsten 2013. Informasjon om etterkontrollen er tatt inn i bostøttebrosjyren og i vedtaksbrev.

Avtale med SI

En avtale med Statens Innkrevingsentral var under ferdigstilling ved utgangen av 2012. Avtalen fastlegger omfanget av Husbankens respektive SIs arbeid med sakene, rutiner for overføring av data mellom partene og omfanget av SIs rapportering tilbake til Husbanken. Endelig avtale ventes inngått i første kvartal 2013.

Behandling av klager i klagenemnd

Opprettelse av klagenemnd er under forberedelse, og forslag er oversendt departementet.

Praksisendringene som følger av lov om bostøtte har i stor grad som siktemål å hindre utbetaling av uberettiget bostøtte, og å kreve tilbake det som blir feilutbetalt. Kontroll og forebygging av feilutbetaling har også vært et sentralt tema i Husbankens arbeid overfor kommunene i 2012. Temaet tas opp i kurs og møter for å øke kommunenes kompetanse og bevissthet om problematikken. Enkelte kommuner har gjennomført større kontroller av løpende saker. Husbanken har også fokus på kontroll i forbindelse med behandling av klagesaker og andre saker som behandles manuelt.

Husbanken har videre satt i gang et eget prosjekt som ser på rutiner ved kontroller av drift, vedtakskjøringer og utbetalinger. Dette blant annet for å forebygge og avdekke feil i saker – som vil kunne føre til feil utbetaling av bostøtte. Forebygging av feilutbetalinger ivaretas også gjennom innføring av «Klart språk» i all brukerrettet kommunikasjon. Videre er det tatt initiativ til samarbeid med NAV om varsling dersom NAV i sine kontroller påviser misbruk av bostøtte.

Samarbeid med andre statlige velfersaktører

Husbanken jobber sammen med andre statlige velferdsaktører, som NAV, IMDi, Fylkesmannen, BUFdir og KS, for å gjøre bostøtte bedre kjent slik at flere som har rett på bostøtte, faktisk søker. Vi erfarer at særlig NAV kontorene synes å ha stor interesse for og er opptatt av å nå de som har rett til bostøtte. Husbanken vil fortsette å ha fokus på å gjøre bostøtten mer kjent hos andre statlige samarbeidsaktører, da vi ser at de er viktige for å nå alle bostøttemottakere. Etatene inviterer hverandre til å holde innlegg og delta på møter der tema er relevant. IMDi har oppdatert Ny i Norge og bidratt til å informere om kampanjen for samtykke gjennom egne nettsider, nyhetsbrev og på intranettet. IMDi har også informert de som jobber med introordningen og flyktningekonsulentene. Også på møter med NAV er informasjon om boligvirkemidlene, herunder bostøtte, et viktig tema. Husbanken har i 2012 samarbeidet tett med Finansnæringens fellesorganisasjon (FNO). Før sommeren ble det utarbeidet et fellesskriv om samfinansiering og samarbeid mellom kommuner og banker, et informasjonsskriv fra Husbanken til kommunene og en budskapsplattform som skal brukes som grunnlag for kommunikasjon mot offentligheten. I august lanserte Husbanken nettsiden www.sjefiegetliv.husbanken.no, som ble utviklet i samarbeid med NAV og FNO.

2.3.2 Startlån

Formålet med startlånet er å gi personer som ikke får vanlig boliglån en inngangsmulighet til boligmarkedet. Startlånet kan også brukes til refinansiering for de som har vanskeligheter med å bli boende i boligen sin. Fra 2012 tildeler Husbanken startlånmidler kvartalsvis til kommunene. Kommunene kan søke om nye startlånmidler først når tildelte midler er brukt opp. Dette har ført til bedre kvartalsvis rapportering fra kommunene og lavere utbetaling av startlånmidler fra Husbanken i begynnelsen av året. Ved utgangen av desember 2012 hadde Husbanken lånt ut 7 473 mill. kroner til kommunene i startlånmidler. Tilsvarende tall for 2011 var 6 258 mill. kroner.

Rapporter fra kommunene viser at det i 2012 er gitt startlån til 12 512 husstander. De samlede startlånutbetalingene fra kommunene var på 7 028,5 mill. kroner ved utgangen av 2012. Dette er en økning på 37 prosent sammenliknet med 2011.

57 prosent av startlånene gikk til førstegangs boligetablerere, og 51 prosent av dem som mottar startlån, er i aldersgruppen 35 år eller yngre. Det er hovedsakelig husholdninger som tidligere har leid privat bolig som har søkt og fått innvilget startlån. 58 prosent av mottakerne har oppgitt at de har en inntekt fra 400 000 kroner og oppover, og 44 prosent av husholdningene som har søkt startlån, har barn.

Tabell 2.10 Antall startlån fordelt etter låneutmåling og husstandstype

Husstandstype	2011			2012		
	Antall saker med startlån	Gj.sn. startlån pr. bolig (hele kr)	Andel startlån av kostnader* (i prosent)	Antall saker med startlån	Gj.sn. startlån pr. bolig (hele kr)	Andel startlån av kostnader* (i prosent)
Totalt	10 802	561 950	43	12 512	561 740	40
Enslige uten barn	4 211	513 582	47	4 960	516 414	43
Enslige med barn	2 147	683 751	56	2 244	715 830	55
Par uten barn	1 712	466 497	30	2 070	459 231	27
Par med barn	2 732	600 430	38	3 238	589 918	36

* Gjennomsnittlig andel startlån i prosent av kostnader av totalt lånebeløp

Tabell 2.11 Antall og andel startlånsaker som er samfinansiert med private banker

	2011	2012
Antall startlån utbetalt totalt	10 802	12 512
Antall startlån som er samfinansiert	5 604	6 852
Andel av startlånsaker som er samfinansiert	52 %	55 %

I 2012 har 897 kommunale leietakere mottatt startlån til kjøp av egen bolig. I samme periode i fjor var det kun 719 kommunale leietakere som mottok startlån. Antall kommunale leietakere som mottar startlån til kjøp av egen bolig har dermed økt med 25 prosent fra 2011 til 2012.

Tabell 2.12 Avslagsandel startlån, fordelt på relevante grupper

	2011		2012	
	Antall avslag	Prosentandel	Antall avslag	Prosentandel
Totalt	5 556	100 %	9 010	100 %
Førstegangs-etablering	3 890	70 %	3 481	39 %
Økonomisk vanskeligstilt	909	16 %	623	7 %
Flyktning	25	0 %	26	0 %
Reetablering	338	6 %	539	6 %
Funksjonshemmet	40	1 %	102	1 %
Uspesifisert*	354	6 %	4 239	47 %

* Avslagssaker fra rapporteringssystemet krever ikke brukergruppe. Det har vært en markant endring i økt antall «uspesifiserte» avslag (fra 6 % i 2011 til 37 % i 2012) og dette skyldes sannsynligvis at løpende rapportering fra kommunene har blitt betydelig bedre i 2012.

Kommunene har i 2012 har gitt avslag på 9 010 søknader på startlån, noe som er en økning på 62 prosent sammenlignet med 2011. Manglende betjeningsevne er årsak til halvparten av avslagene. Manglende betjeningsevne kan skyldes at den aktuelle husstanden ikke har varig inntekt eller varige trygdeytelser, eller at inntekten er svært lav. Det er søknader i kategorien førstegangsetablerere og økonomisk vanskeligstilte som har flest avslag på grunn av manglende betjeningsevne.

Tabell 2.13 Antall husholdninger som har fått både startlån, tilskudd og bostøtte, startlån og tilskudd, eller startlån og bostøtte

	2011	2012
Startlån	10 802	12 512
Startlån og tilskudd	954	1 044
Startlån og bostøtte	781	904
Startlån, tilskudd og bostøtte	309	360

2.3.3 Tilskudd til etablering og tilpasning

Tilskudd til etablering

Husbanken kan gi tilskudd til etablering til kommuner som videretildeler tilskudd til enkeltpersoner. Tilskuddet skal bidra til etablering av egen bolig og til å sikre egnede boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet. Statistikken for 2012 viser at 1 242 husstander fikk tilskudd fra kommunene til etablering i egen bolig. Det er seks prosent færre husstander som fikk tilskudd sammenliknet med 2011, da 1 322 husstander fikk tilskudd til etablering. Det samlede utbetalte tilskuddsbeløpet i 2012 var på 318,7 mill. kroner.

617 av husstandene som mottok tilskudd, fordeler seg på førstegangsetablerere og gruppen vanskeligstilte, mens 84 tilskudd gikk til husstander med personer med nedsatt funksjonsevne. De resterende tilskuddene fordeler seg på reetablering, flyktninger og bostedsløse.

Tilskudd til tilpasning i kommunene

For å få mer informasjon om bruken av tilskuddet gjennom året, har Husbanken åpnet for enkeltsaksrapportering på tilskudd til tilpasning fra og med 2012. Dette gir mer pålitelige data når det gjelder tilskuddenes antall og størrelse, men også etter hvert mer detaljert kunnskap om mottakermassen. Rapporteringen skal skje løpende, og blir etterspurt hos kommunene på kvartalsbasis. Det er imidlertid grunn til å anta at det vil ta noe tid før denne nye rapporteringen er ferdig innarbeidet i kommunenes praksis. I 2012 vil det heller ikke foreligge historiske data å sammenlikne med. Kommunene har anledning til å overføre tilskuddsmidler mellom formålene tilpasning og etablering. Slike disposisjoner rapporteres ved årets slutt som tidligere.

Husbanken har utbetalt 109 mill. kroner i tilskudd til tilpasning til kommunene. Som følge av at særfradraget for store sykdomsutgifter skal fases ut ble bevilgningen for post 75 økt med 23 mill. kroner. Post 75 er overførbart mellom tilskudd til tilpasning og tilskudd til etablering, men Husbanken har sendt informasjon til kommunene om at rammen som er fastsatt til tilpasning må ses på som et minimumsbeløp og ikke kan benyttes til annet formål uten at dette er avklart med Husbanken. Kommunene har gitt tilskudd til 1 095 saker på til sammen 56,6 mill. kroner.

2.3.4 Tilskudd til utleieboliger

Det ble gitt tilsagn om tilskudd til i alt 1 001 utleieboliger i 2012, fordelt på 407 prosjekter. Dette er på samme nivå som i 2011. 312 av boligene er beregnet på flyktninger, herav seks på enslige, mindreårige flyktninger, med et samlet tilsagnsbeløp på 144,9 mill. kroner. Hele tilsagnsrammen på 430 mill. kroner ble benyttet i 2012.

Tabell 2.14 Antall tilskudd til utleieboliger, fordelt på tiltak

Type tiltak	2011			2012		
	Saker	Boliger	Beløp	Saker	Boliger	Beløp*
Totalt	369	1 002	391 432 000	407	1 001	429 914 000
Oppføring	72	385	156 069 000	52	270	124 155 000
Utbedring	16	37	10 307 000	15	67	20 709 000
Kjøp	281	580	225 056 000	340	664	285 050 000

* Beløpet er summen av de opprinnelige tilsagnene. Disse kan justeres på et senere tidspunkt, og summen er dermed ikke nødvendigvis lik det faktiske rammeforbruket.

Tabell 2.15 Antall tilsagn om tilskudd til utleieboliger fordelt etter intervall for tilskuddsutmåling

Tilskuddsutmåling	2011		2012	
	Antall saker	Antall boliger	Antall saker	Antall boliger
Totalt	369	1 002	407	1 001
0 - 5 prosent	1	1	7	13
5,01 - 10 prosent	8	30	12	16
10,01 - 15 prosent	8	28	20	31
15,01 - 20 prosent	98	266	106	333
20,01 - 25 prosent	202	420	213	417
25,01 - 30 prosent	4	5	6	69
30,01 - 35 prosent	5	59	11	28
35,01 - 40 prosent	43	193	32	94

Tabell 2.16 Antall tilskudd til utleieboliger, fordelt på målgrupper

Målgruppe	2011		2012	
	Boliger	Beløp	Boliger	Beløp
Totalt	1 002	391 432 000	1 001	429 914 000
Flyktninger	292	109 580 000	312	144 908 000
Funksjonshemmede	31	21 024 000	73	32 021 000
Bostedsløse	85	35 719 000	195	82 651 000
Andre vanskeligstilte	594	225 109 000	421	170 334 000

Tabell 2.17 Utbetalte tilskudd til utleieboliger, fordelt etter tilsagnssår

Tilsagnssår	2011		2012	
	Antall boliger	Utbetalt beløp	Antall boliger	Utbetalt beløp
Totalt	974	313 185 000	1 171	451 699 000
2008				
2009	32	11 779 000	43	1 916 000
2010	224	78 814 000	137	53 080 000
2011	342	99 208 000	250	114 844 000
2012	376	123 384 000	413	161 041 000

Kommunene bruker tid på å realisere prosjektene og utbetalingen skjer ofte mange måneder etter tilsagn ble gitt.



Tabell 2.18 Utbetalte grunnlån til kjøp av utleieboliger, fordelt etter tilsagnsår

Tilsagnsår	2011			2012		
	Saker	Boliger	Beløp	Saker	Boliger	Beløp
Totalt	75	562	434 018 000	84	233	327 617 000
2009	4	24	29 926 000	-	-	-
2010	5	21	15 623 000	-	-	-
2011	66	517	388 469 000	17	43	40 552 000
2012	-	-	-	67	190	287 065 000

Det ble i 2012 gitt tilsagn for grunnlån til kjøp av i alt 292 utleieboliger. Dette er en halvering sammenlignet med 2011, da det ble gitt tilsagn til kjøp av 587 boliger. Nedgangen i tilsagnsbeløp var imidlertid klart lavere og falt fra 465,5 mill. kroner i 2011 til 422,9 mill. kroner i 2012.

I 2012 var det åtte saker som fikk avslag om tilskudd til utleieboliger. Dette er på samme nivå som i 2011.

3. Hovedmål 4: Flere miljøvennlige boliger og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder

Husbanken har gjennom sin utlånsvirksomhet og utvikling og formidling av kompetanse stimulert til boligløsninger som har kvaliteter utover de krav som plan- og bygningsloven stiller når det gjelder universell utforming og miljøkvaliteter. Arbeidet med universell utforming har også et boligsosialt perspektiv gjennom å bidra til en bolig- og bygningsmasse som kan brukes av alle, uavhengig av inntekt og fysiske forutsetninger. Husbanken også stimulert til god byggeskikk, bidratt til økt kunnskap om stedsutvikling og fremmet gode bomiljøer og levekår i storbyene gjennom områdeløft. I dette arbeidet har det vært viktig å la hensynet til fysisk og sosialt miljø, ressursbruk og energi, universell utforming og estetikk inngå i en helhet.

Husbanken har hatt et særlig fokus på å øke kvaliteten i eksisterende boligmasse, blant annet fordi antallet eldre og personer med nedsatt funksjonsevne som forventes å bo hjemme i egen bolig vil øke.

Til sammen ble det i 2012 gjennomført stikkprøvekontroller i 593 boliger som tidligere har fått grunnlån til oppføring. Det er kun avdekket små avvik i et par prosjekter og disse avvikene ble utbedret i etterkant. Ellers ble det ikke gjort funn av betydning for måloppnåelse og sakene fikk direkte godkjenning.

Tilskudd til tilstandsvurdering

Husbanken kan gi tilskudd til borettslag, sameier og lignende til tilstandsvurderinger som skal fremme tilgjengelighet og miljø i egen boligmasse. Tilskuddet kan gis når eiendommen har flere enn 10 boliger.

I 2012 ble det gitt tilskudd på 7,6 mill. kroner til tilstandsvurdering til 11 814 enheter. Sammenliknet med samme periode i fjor er dette en økning i antall enheter på elleve prosent. Etterspørselen har økt med 14 prosent fra 181 søknader i 2011 til 207 søknader i 2012. Det var satt av 5,2 mill. kroner i 2011 og 7,6 mill. kroner til tilskudd til tilstandsvurdering av bevilgningen på post 587.75 i 2012.

Kompetansetilskudd for bærekraftig bolig- og byggkvalitet

Rammen på kompetansetilskudd for bærekraftig bolig- og byggkvalitet var på 28 mill. kroner i 2012. Husbanken mottok totalt 153 søknader, hvorav 16 innenfor bærekraftig byggeskikk, 52 innenfor universell utforming, 78 innenfor miljø og energi, og syv på Framtidens Byer. Søknadsinngangen var markant høyere enn i 2011, der antall søknader var 95. Totalt søknadsbeløp på rammen for 2012 var i underkant av 70 mill. kroner, hvorav 6,4 mill. kroner på bærekraftig byggeskikk med innstilt beløp på 2,2 mill. kroner; 25,2 mill. kroner på universell utforming med innstilt beløp på 10,8 mill. kroner; og 30,5 mill. kroner på miljø og energi med innstilt beløp på 11,5 mill. kroner. Søknadsbeløpet på Framtidens Byer/ Future Built var på 6,9 mill. kroner med innstilt beløp på 3,4 mill. kroner.



3.1 Arbeidsmål 4.1 Økt antall miljøvennlige boliger og bygg

Husbanken stimulerer til flere miljøvennlige boliger og bygg gjennom målrettet bruk av grunnlån, informasjons- og kompetanseoverføring til kommuner og byggenæringen og ved bruk av tilskudd til blant annet utviklingsprosjekter og forbildeprosjekter.

Miljøkvalitet er et av de sentrale tildelingskriteriene 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.

Tabell 3.1 Nye boliger finansiert med grunnlån etter hvordan energikravene er ivaretatt i 2012

	Antall	Andel
Boliger som har fått tilsagn om grunnlån til oppføring	5 287	
Boliger med energikriterier	5 114	97 %
Nye energikriterier		
Lavenergihus klasse 1	1 636	31 %
Passivhus	395	7 %
Boliger med "skjerpet tiltaksmodell"	1 224	23 %
Boliger med "omfordelt tiltaksmodell"	1 577	30 %
Passivhus +	13	0 %
Gamle energikriterier		
Energibesparing mer enn 40 prosent	170	3 %
Energibesparing mellom 20-40 prosent	83	2 %
Energibesparing mindre enn 20 prosent	16	0 %

Tabell 3.2 Nye boliger finansiert med grunnlån etter energimerke⁸

	Antall	Andel
Boliger som har fått tilsagn om grunnlån til oppføring	5 287	
Boliger med energimerke 'A'	484	9 %
Boliger med energimerke 'B'	1 789	34 %
Boliger med energimerke 'C'	2 159	41 %
Boliger med energimerke 'D'	66	1 %
Boliger med energimerke 'E'	14	0 %
Boliger med energimerke 'F'		
Boliger med energimerke 'G'	3	0 %
Ingen info om energimerke	772	15 %

Tabell 3.2 viser at 41 prosent av boligene som har fått tilsagn om grunnlån til oppføring oppfyller kvaliteter som går utover minimumskravene i TEK 07.

⁸ Energikarakterskalaen går fra A - G og er lagd slik at bygninger som oppfyller minimumskravene i TEK 07, men som ikke benytter solenergi eller varmepumpe til oppvarming, under normale forhold vil få karakteren C eller D. Energikarakter A og B er normalt forbeholdt bygninger hvor det er gjort investeringer utover byggeforskriftenes krav.

Tabell 3.3 Eksisterende boliger finansiert med grunnlån etter hvordan energikravene er ivaretatt i 2012

	Antall	Andel
Boliger som har fått tilsagn om grunnlån til utbedring	2 946	
Boliger med energikriterier	2 593	88 %
Nye energikriterier		
Annet energiltak utbedring	2 006	68 %
Boliger med "omfordelt tiltaksmodell"	65	2 %
Boliger med "skjerpet tiltaksmodell"	143	5 %
Gamle energikriterier		
Energibesparing mer enn 40 prosent	379	13 %
Energibesparing mellom 20-40 prosent	0	0 %
Energibesparing mindre enn 20 prosent	0	0 %

Tabell 3.4 Eksisterende boliger finansiert med grunnlån til kjøp etter energimerke⁹

	Antall	Andel
Boliger som har fått tilsagn om grunnlån til utbedring	292	
Boliger med energimerke 'A'	0	0 %
Boliger med energimerke 'B'	23	8 %
Boliger med energimerke 'C'	14	5 %
Boliger med energimerke 'D'	28	10 %
Boliger med energimerke 'E'	86	29 %
Boliger med energimerke 'F'	32	11 %
Boliger med energimerke 'G'	0	0 %
Ingen info om energimerke	109	37 %

Framtidens byer

Framtidens byer er et statlig tverrdepartementalt samarbeid med de 13 største byene i Norge som har som mål å redusere klimagassutslippene og gjøre byene bedre å bo i. Husbanken følger arbeidsområdet energi i bygg og har en representant som deltar i arbeidet med å vurdere pilotprosjekter. Husbanken ble i tildelingsbrevet for 2012 bedt om å bidra med inntil 5 mill. kroner til prosjekter innenfor Framtidens byer.

FutureBuilt i Drammen

Husbanken sitter i programstyret for FutureBuilt. Hovedfokus i 2012 var rullering av kvalitetsoppfølgingsplanen for "Framtidens Strømsø", politisk behandling i Drammen kommune, å følge opp eksisterende og forberede nye forbildeprosjekter i Future Built Drammen.

⁹ Energikarakterskalaen går fra A - G og er lagd slik at bygninger som oppfyller minimumskravene i TEK 07, men som ikke benytter solenergi eller varmepumpe til oppvarming, under normale forhold vil få karakteren C eller D. Energikarakter A og B er normalt forbeholdt bygninger hvor det er gjort investeringer utover byggeforskriftenes krav.



NorgesEiendom og Skanska Norge inviterte til en begrenset arkitektkonkurranse som er gjennomført i samarbeid med FutureBuilt, Enova, ZEB (Forskningssenter for Miljøvennlig energi, "Zero Emission Buildings") og Husbanken. Oppgaven består i rehabilitering av en eksisterende boligblokk på 16 leiligheter i Nordahl Bruns gate 2 i Drammen. Målet er å få fram et arkitektonisk godt prosjekt som bidrar til å øke boligområdets kvaliteter, med lave klimagassutslipp, ekstremt lavt energibehov og delvis selvforsynt med energi, miljøvennlige materialer, lite transportbehov og universell utforming.

FutureBuilds store årskonferanse ble arrangert før sommeren på Vulkan i Oslo med presentasjon og befaringer av mange forbildeprosjekter. I august ble Papirbredden 2 i Drammen åpnet av miljøvernministeren og er et av Norges første kontorbygg bygget som passivhus.

På høsten ble det arrangert en workshop knyttet til klimautslipp fra stasjonær energibruk i byområder: Strømsø, Furuset og Brøset skal utvikles til klimanøytrale bydeler som del av programmene FutureBuilt og Framtidens byer/Framtidens bygg. Det er avholdt arkitekturkonkurranser om utvikling av bydelene, og det arbeides nå med å utvikle områdene med utgangspunkt i resultatene fra konkurransene. Som del av dette utvikles energistrategier og -planer for områdene som skal bidra til reduserte klimagassutslipp. I den forbindelse er det behov for metoder og redskaper for dokumentasjon av utslipp og synliggjøring av forventede effekter av tiltak.

Lavenergiprogrammet

Lavenergiprogrammet er et tiårig samarbeid mellom statlige etater og byggenæringen. Bak programmet står Byggenæringens Landsforening, Arkitektbedriftene, Husbanken, Enova, Direktoratet for byggkvalitet, Norges vassdrags- og energidirektorat og Statsbygg. Husbanken deltar i styret for programmet og har gitt kompetansetilskudd til to prosjekter i 2012: Passivhuskunnskap inn i utdanningen for byggfag, og Kunnskapsutvikling og kunnskapsspredning om energieffektivisering i byggenæringen.

Samarbeid med Direktoratet for byggkvalitet

Det er opprettet et faglig forum innenfor kvalitetsområdene. Eksempler på felles interesseområder er Lavenergiprogrammet, Framtidens Byer og utviklings- og forskningsprosjekter. Det er vedtatt å arrangere halvårslige møter mellom etatene.

Bo godt i borettslag – Brrrettslaget.no

Prosjektet «Bo godt i borettslag» er et samarbeid mellom Husbanken, NBBL og Enova, med målsetting om å heve kunnskapen på energieffektivisering og universell utforming av borettslag og om støtteordningene som finnes. I 2012 ble det arrangert oppfølgende seminarer i flere byer for borettslag med konkrete planer. Husbanken har deltatt på arrangementene for å fortelle om økonomiske virkemidler, som tilskudd til heis, kompetansetilskudd, tilskudd til tilstandsvurdering og grunnlån.

For flere eksempler på Husbankens arbeid med miljø og energi i 2012 vises det til vedlegg IV.

3.2 Arbeidsmål 4.2 Økt antall universelt utformede boliger, bygg og uteområder

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 spesialløsninger.

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 økonomiske og juridiske hjelpemidler, samt en styrket satsing på informasjon og kompetanseheving blant sentrale aktører og brukere flest.

For å nå målet om flere universelt utformede boliger, er grunnlån et viktig virkemiddel. Tabell 3.5 viser antall boliger godkjent for grunnlån til oppføring fordelt etter hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.

Tabell 3.5 Antall nye boliger finansiert med grunnlån etter hvordan krav til universell utforming er ivaretatt i 2012

	Antall	Andel
Boliger som har fått tilsagn om grunnlån til oppføring	5 287	
Boliger med uu-kriterier	5 102	97 %
Boliger med dispensasjon	185	3 %
Nye uu-kriterier		
Livsløpsbolig	3 172	60 %
Universelt utformet bolig	893	17 %
Boliger forberedt uu	717	14 %
Gamle uu-kriteier		
Livsløpsstandard	213	4 %
Besøksstandard	107	2 %

Som tabellen over viser har 185, dvs. tre prosent av nye boliger finansiert med grunnlån, fått dispensasjon fra krav om universell utforming, de fleste av disse er studentboliger.

Tabell 3.6 Andel eksisterende boliger med universell utforming i 2012

	Antall	Andel
Boliger som har fått tilsagn om grunnlån til utbedring	2 679	
Boliger med uu-kriterier	1 480	55 %
Boliger med dispensasjon	1 199	45 %
Nye uu-kriterier		
Livsløpsbolig	225	8 %
Annet nivå uu-tiltak utbedring	1 255	47 %
Gamle uu-kriteier		
Livsløpsstandard	1	0 %
Besøksstandard	-	0 %

Tilskudd til prosjektering og bygging av heis

I 2012 fikk 10 prosjekter tilsagn om tilskudd til prosjektering og bygging av heis på et totalbeløp på 10 mill. kroner. I 2011 var det 4 prosjekter som fikk tilsagn om tilskudd, på et totalbeløp på 0,4 mill. kroner.

Etterinstallering av heis

Husbanken samarbeider med flere boligbyggelag med mål om å øke antall heis i eksisterende lavblokker. Husbanken har sammen med Årdal Boligbyggelag, Årdal kommune og NBBL intensivert arbeidet med å få til et pilotprosjekt sammen med NAV Hjelpemidler og tilrettelegging om å få etterinstallert heis i stedet for trappeheis i fellesarealer i lavblokker. Årdal Boligbyggelag har gjort et stort arbeid med å kartlegge mulighetene for et pilotprosjekt. Et mål med prosjektet er å vise samfunnsøkonomiske innsparinger over tid ved å etterinstallere heis, i stedet for å sette opp og demontere trappeheiser når en ny bruker får et slikt behov. Det er god fremgang i prosjektet og ett eller to borettslag vil sannsynligvis få ettermontert heis i 2013.

Indikatorer for universell utforming i bygninger

Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2012 har som langsiktig mål et universelt utformet Norge innen 2025. I handlingsplanen heter det:

«God dokumentasjon som viser utvikling og effekt av ulike virkemidler, er viktig for å nå fastsatte mål om universell utforming. For å få et bedre grunnlag for å prioritere innsats fram mot 2025, utvikles det indikatorer for universell utforming innen sentrale områder. Datagrunnlaget for indikatorene innarbeides så langt som mulig i eksisterende registre som KOSTRA og Matrikkelen.»

Det er med bakgrunn i det ovennevnte behov for å kunne dokumentere om utviklingen knyttet til målet om universell utforming av bygg i 2025 går i riktig retning før en endelig løsning basert på Matrikkelen foreligger. Våren 2012 satt Husbanken derfor ut et oppdrag med sikte på å utarbeide et forslag til metodikk for et utvalgsbasert opplegg for evaluering av UU-status for bygg innenfor gruppene av publikums- og arbeidsbygninger. Oppdraget innebærer definering av et sett med indikatorer som kan benyttes til å måle utviklingen av universell utforming og tilgjengelighet over tid. Datagrunnlaget og prosesser for innsamling av opplysninger bør ses i sammenheng med fremtidig innhold i og prosesser for registrering av data i matrikkelen.

Oppdraget omfatter følgende punkter:

- A. *Definere kriterier for å måle tilgjengelighet/universell utforming i bygning med tilhørende uteareal.*
- B. *Beskrivelse av hvordan kriteriene kan måles.*
- C. *Utarbeidelse av indikatorer.*
- D. *Foreslå et konkret og realistisk kartleggingsopplegg.*

Statens Kartverk fikk i oppdrag å lage en slik utvalgsbasert metodikk. Utredningen har blitt diskutert i en referansegruppe bestående av representanter fra Statens Kartverk, Direktoratet for byggkvalitet, Statsbygg og Husbanken. Denne referansegruppen har nå laget innstilling som er oversendt Miljøverndepartementet og KRD.

Tiltak for økt mobilitet

Tiltak for økt mobilitet er et viktig tema i Husbankens arbeid rettet mot kommuner og samarbeidspartnere. Husbanken har gjennom konferanser i kommuner og gjennom Fylkesmannen deltatt på flere møter med fokus på tilpasset bolig og bruk av kompetansetilskuddet. I tillegg har Husbanken sammen med NBBL bidratt med kompetanseoverføring i borettslag med fokus på rehabilitering og tilgjengelighet i eksisterende borettslag. Tiltak for økt mobilitet var også tema i Husbankens regionrådsmøter med politisk og administrativ ledelse i 2012.

Konkrete eksempler på prosjekter som har fått tilskudd fra Husbanken er:

Husbanken har gitt kompetansetilskudd til Bybo for å prosjektere og bygge et boligprosjekt med ca. 100 boenheter på Slettebakken i Bergen, i prosjektet Bjerknes Plass. Prosjektet skal tilrettelegges for tekniske løsninger som bidrar til at eldre og andre kan bo hjemme lengre i egen bolig. Det tenkes både fysisk og sosial tilgjengelighet. Prosjektet vil også få tilsagn om 400 000 kroner i kompetansetilskudd for å prøve ut nye løsninger innen velferdsteknologi fra årets ramme. Prosjektet utvikles i tråd med intensjonene og det avholdes møter sammen med representanter fra Bergen kommune i tillegg til teknisk konsulent, utbygger og prosjektleder.

Den ideelle organisasjonen Odd Fellow (OF) utvikler et seniorboliganlegg som i utgangspunktet er beregnet på egne medlemmer i aldersgruppen 55+. Prosjektet utvikles på en eiendom der kommunen i dag har ca. 20 tildelingsretter i ordinære aldersboliger eid av OF spredt på flere ulike steder. OF skal rive eksisterende boliger og

bygge 60 nye boliger på sin eiendom og tilbyr kommunen langsiktig leieavtale på 30 år for 20 av de 60 boligene, samlet i et anlegg. Kommunen ønsker å bruke denne muligheten til å erstatte dagens tildelingsretter i spredte aldersboliger med oppdaterte omsorgsboliger i et anlegg, noe som er langt mer hensiktsmessig i forhold til dagens behov. Husbanken har veiledet kommunen på utforming av boligene som skal være i henhold til Husbankens krav for at det kan gis investeringstilskudd. Kommunen ser for seg å bruke Husbankens investeringstilskudd til å inngå en langsiktig leieavtale med 30 års varighet og mulighet for forlengelse.

Pilotprosjekter og forbildeprosjekter for nybygg og rehabilitering

Noen pilotprosjekter har utmerket seg spesielt med flere gode aspekter innen universell utforming. Nyboligprosjektet Bjerknæs Plass i Bergen har universelt utformede lavenergiboliger med godt inn klima for alle. De nye boligene er nå under bygging. I tillegg til gode, universelt utformede løsninger, vil leilighetene inneholde en «basispakke» av velferdsteknologiske løsninger som eventuelt kan tas i bruk når behovet måtte oppstå.

Husbanken har støttet flere andre prosjekter innen nybygg og rehabilitering til bedre universell utforming av eksisterende bygg. Blant rehabiliteringseksemplene er flere prosjekter for ettermontering av heis. Et nybyggseksempel er et passivhusprosjekt med god tilkomst i Melhus. Et annet prosjekt, Teknobyen studentboliger i Trondheim er meldt inn til Statens Byggeskikkpris og ble nominert blant annet på grunn av godt universelt utformede løsninger. Husbanken har også støttet prosjekter for ettermontering av heis i eksisterende blokk på Kattem i Trondheim, samt i flere andre prosjekter over hele landet.

Nasjonal konferanse

Høsten 2012 arrangerte Husbanken, i samarbeid med Miljøverndepartementet, Direktoratet for byggkvalitet, Hordaland fylkeskommune, Bergen og Stord kommune, konferansen «Hit eit steg og dit eit steg». Målet med konferansen var å heve blikket utover terskelhøyder og svingradius, og vise at universell utforming er så mye mer. Elever fra Nordahl Grieg videregående skole hadde innlegg og deltok på konferansen. Skolen har gode løsninger som lydanlegg, tegnspråk og visuell kommunikasjon, integrert i hele læringsmiljøet og hørselshemmede slepper å få spesialoppfølging, men følger undervisningen i klasserommene. Mer utfyllende informasjon fra seminaret finnes på www.husbanken.no.

For flere eksempler på Husbankens arbeid med universell utforming i 2012 vises det til vedlegg V.

3.3 Arbeidsmål 4.3 Flere steder med god byggeskikk og godt bomiljø

Husbanken har ansvar for det statlige arbeidet med å fremme god byggeskikk og bærekraftig stedsutvikling, og gir byggeskikk følgende generelle beskrivelse: Alle typer byggverk som tilfører noe til stedet der de står, oppleves som god byggeskikk. Gode byggverk er utformet slik at de er egnet til sitt formål, de er vakre og varige. Husbanken har definert god byggeskikk som «en kvalitet ved de bygde omgivelser der hensyn til fysisk og sosialt livsmiljø, ressursbruk/energi, universell utforming og estetikk inngår i en stedlig helhet». God byggeskikk handler om gode stedskvaliteter og et godt bomiljø. Dette innebærer blant annet å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet. Byggeskikk handler om utearealer, offentlige rom, bygningsmiljøer og om bygningen selv.

Byggeskikknøkkelen

Byggeskikknøkkelen skal styrke kommunene i arbeidet med å skape bygg og omgivelser med estetisk kvalitet og er et planleggings- og beslutningsverktøy for alle aktører i byggeprosessen. Veilederen er også et praktisk verktøy i kommunenes skjønnsetevne.

Det er kommunen som er avgjørende part i planleggingen og utvikling av steder, boliger og kulturmiljø gjennom den politikken som legges opp lokalt. Plan- og bygningsloven med forskrifter skal være et virkemiddel til å styre planprosesser og bygging i en bærekraftig retning. Lovens hensikt og verdiinnhold kommer til uttrykk gjennom formålsparagrafen som gir kommunen et særlig ansvar for å følge opp føringene fra nasjonale og regionale myndigheter i en lokal sammenheng. Mens de tekniske forskriftene bidrar til å sile ut prosjekter som vil representere problemer på kort eller lang sikt, mener mange fortsatt at estetikk enten er et for subjektivt eller vagt

tema til å bli omfattet av lovverket. Estetikk forutsetter et faglig skjønn. Et stort ansvar er pålagt de kommunale beslutningstakerne. Skjønnsutøvelse kan være vanskelig hvis kommunen ikke har kompetanse.

I forbindelse med revisjon av plan- og bygningsloven i 1997 laget Miljøverndepartementet en estetikkveileder som har hatt og fortsatt har stor betydning og nytteverdi som et hjelperedskap i skjønnsutøvelsen. I 2010 ønsket de statlige myndighetene at det skulle utvikles en ny byggeskikkveileder. Derfor har Husbanken i samarbeid med Kommunal- og regionaldepartementet, Miljøverndepartementet og med hjelp fra SINTEF, laget Byggeskikkveilederen. Den skal fungere som et oppslagsverk som er supplert av en estetikkveileder. Designet av det nye oppslagsverket spiller den den kommunale planprosessen og tydeliggjør hvilke muligheter loven gir for å fremme estetikk i ulike planer og i saksbehandlingen. Det er viktig at kommunen lar estetiske bestemmelser følge planene for å gi saksbehandlingen et godt hjemmelsgrunnlag. Men også i sammenheng med utviklingen av kriterier og faggrunnlaget for planer, må man vurdere hvilke estetiske egenskaper og stedlige betingelser som skal fremmes for at hensyn til bebyggelse, bygninger og bruk sammen skal slutte opp om en velfungerende helhet.

Erfaringsbasert master

Husbanken har inngått et fagsamarbeid med Drammen kommune og Universitet for miljø og biovitenskap om en erfaringsbasert masterutdanning "Innovativ by- og stedsutvikling". Det første kurset er nå ferdig: "Samspill og ledelse i by- og stedsutviklingen":

1. Medvirkning og kontekstforståelse
2. Aktører, roller og kreativ samforståelse
3. Urban design og kommunikativ praksis

Dette er et tilbud til yrkesaktive med høyere utdanning samt relevant yrkeserfaring. Studiet skal derfor kunne gjennomføres ved siden av arbeid, og samlingene vil foregå på Papirbredden i Drammen. Målgruppe er blant annet planleggere, prosjektledere, linjeledere o.l. fra offentlig eller privat sektor samt andre fagpersoner.

Byggeskikkpris som virkemiddel

Høsten 2012 lanserte Husbanken nettsiden «Byggeskikkpris som virkemiddel» på www.husbanken.no. Denne nettsiden gir eksempler på fremgangsmåter for å etablere en lokal byggeskikkpris som tiltak for å motivere og spre kunnskap om arkitektonisk kvalitet i det bygde miljø.

Arbeidet med en lokal pris kan med en gjennomtenkt strategi skape engasjement og øke interessen for estetikk og arkitektur i lokalsamfunnet. Mange kommuner har rigget sin egen pris som virkemiddel for å heve kvaliteten i det allmenne byggeri. Kriterier og hvordan juryarbeid drives, varierer etter hva kommunen har fokus på. Det finnes eksempler på lokale byggeskikkpriser som primært hedrer vern, rehabilitering og godt håndverk. Andre bruker prisen til å fremheve arkitektonisk nyttenking med søkelys på miljø og energi og universell utforming. Det er opp til kommunen å etablere et regelverk og en form som passer for de stedlige utfordringene. Prisen bør være et tiltak som virker stimulerende lokalt og som motiverer byggebransjen til å etterstrebe kvalitet i alle ledd ved blant annet tverrfaglig samarbeid.

Kompetanseprogram for byggeskikk, bomiljø og arkitektur rettet mot kommuner

For å kunne tilrettelegge gode, etterspurte kursprogram, må Husbanken først utvikle en fagprofil for fagområdet. Husbanken har utarbeidet et kompetanseprogram med følgende innhold:

- Nettbasert formidling
- Samarbeid med undervisningsinstitusjoner
- Kompetansetilskudd og pilotprosjekter

Følgende tre mål skal oppnås ved å gjennomføre programmet:

- Minst 50 % av kommunene skal ha hatt deltakere på kurs, enten fysisk eller på nett, innen utløpet av programperioden.
- Det er etablert et aktivt nettverk for erfaringsdeling mellom kommunene.
- Det er utarbeidet e-læringskurs som er aktivt tatt i bruk av kommunene.

Kompetanseprogrammet ble sendt til departementet ved slutten av året 2012.

Områdeløft

Områdeløft er en velferdspolitisk satsing med utgangspunkt i KRDe føringer gitt i statsbudsjett og tildelingsbrev og i Husbankens eget styringsdokument. Programmet rettes mot geografisk avgrensede områder i storbyregioner, dvs. storbykommuner med rask befolkningsvekst og opphopning av ulike levekårsutfordringer. Husbankens støtte i de utvalgte områdene skal gjennom dette programmet bidra til en styrking av fysisk og sosial bærekraft. Husbanken og kommunene inngår en samarbeidsavtale som regulerer programarbeidet, i tillegg utarbeider kommunene en langsiktig programstrategi og årlige planer. Programmet tilbyr faglig og finansiell støtte for at utsatte bomiljø kan bremse/snu en negativ utviklingstrend og utnytte sitt potensial. Husbanken støtter per i dag områder i Oslo, i Bergen og i Trondheim.

Groruddalen

Oslo kommune og staten inngikk 11. januar 2007 en intensjonsavtale om et tiårig samarbeid om et felles løft for Groruddalen. Innsatsen er organisert i fire programområder:

1. Miljøvennlig transport
2. Alna, grønnstruktur, idrett og kulturmiljø
3. Bolig -, by- og stedsutvikling
4. Oppvekst, utdanning, levekår, kulturaktiviteter og inkludering.

Hvert av de fire programmene ledes av en programgruppe med representanter for de fire bydelene i Groruddalen, samt ulike kommunale og statlige instanser med ansvar for å gjennomføre innsatsene. Programgruppen for programområde 3 ble i 2010 delt i to programgrupper: Programgruppe 3 A Områdeløft og stedsutvikling og Programgruppe 3 B Områdeplanlegging og byutvikling. Husbanken har det statlige ansvaret innenfor Programgruppe 3A. Satsingen gjennomføres her innenfor to hovedstrategier:

- Områdeløft som en helhetlig, ekstraordinær satsing innenfor geografisk avgrensede områder med spesielle utfordringer
- Utvikling av gode boliger og boområder ved tildeling av bomiljøtilskudd.

Målet i Programområde 3 i Groruddalssatsningen er å styrke lokal stedsidentitet, effektive utbyggingsmønstre, gode lokalsentra og næringsområder, attraktive boområder med godt fungerende uteområder og god standard på boliger og bygninger. Flere tiltak er innrettet mot å bedre bo-, oppvekst- og nærmiljøene i Groruddalen. Bomiljøtilskudd til blant annet borettslagene hører også inn under dette delmålet, der tiltakene handler om fysisk opprusting i og utenfor bomiljøene. Startlånprosjektet i Groruddalen gjøres videre kjent på nasjonalt nivå med andre kommuner for at kommuner som driver med tilsvarende prosjekter kan dra erfaringer fra hverandre.

Det var for 2012 bevilget 40 mill. kroner til Husbankens satsing i Groruddalen. For hele 2012 er det gitt tilskudd til områdeløft med 23 625 000 kroner og som bomiljøtilskudd 16 279 000 kroner. Husbanken har i 2012 utarbeidet forslag til en ny programbeskrivelse for områdeløft slik at disse kan gjennomføres i mindre skala enn i Groruddalen, jf. satsingen i Bergen kommune og Trondheim kommune. Forslaget skal videreutvikles og deretter legges til grunn for videre støtte til områdeløft. Det ble i 2012 også igangsatt et arbeid for å utvikle forskrifter og retningslinjer for tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling. Husbanken bistod Kommunal- og regionaldepartementet i dette arbeidet. Rekken av frokostseminarer og nyhetsbrev som ble etablert i 2007 for å formidle erfaringer med satsingen på områdeløft, ble videreført med seks frokostseminarer og syv nyhetsbrev i 2012.

Bergen

Områdeløft i Bergen kommune omhandler tiltak i Årstad bydel, Indre Laksevåg og Ytre Arna. Tiltakene i Årstad bydel gjennomføres i området Løvstakksiden og er konsentrert rundt opprustning av fysisk infrastruktur og tiltak knyttet til prosesser og aktivitetsledelse for barn, unge og befolkningen ellers. Tiltakene i indre Laksevåg er konsentrert rundt fysisk infrastruktur som gjennomføring av barnetråkkregistrering, og stimuleringsmidler til lokal velforening og prosjektledelse. Tiltakene i Ytre Arna er konsentrert rundt det å revitalisere Ytre Arna som både boligområde, næringsområde, og det å ruste opp Ytre Arna som lokalsenter bl.a. ved å tilrettelegge for lokalsenterfunksjoner og bærer av kulturminner. I alle de tre områdene er det lagt opp til stor grad av brukermedvirkning og tverrfaglig samarbeid. Framdriften i områdeløftene er positiv. Bergen kommune la fram en egen politisk sak om områdeløft i byrådet i juni 2012.

På høsten 2012 ble det ansatt en egen områdeløftansvarlig i Ytre Arna. Siden desember 2012 har Bergen kommune ansatt en ansvarlig for områdeløft i indre Laksevåg. I alle de tre områdene er det avholdt folkemøter, etablert arbeidsgrupper og satt i gang planlegging og gjennomføring av konkrete tiltak. Folkemøtet i indre Laksevåg ble avholdt i desember, og det konkrete arbeidet ble påbegynt på slutten av 2012. Mye av arbeidet med områdeløft i 2012 ble brukt til planlegging og mobilisering av befolkningen i de tre områdene.

Trondheim

Husbanken samarbeider med Trondheim kommune om områdeløft i Saupstad-Kolstad. Det ble gitt boligsosialt kompetansetilskudd i 2011 til et forprosjekt til en langsiktig satsing i bydelen. I første kvartal 2012 ansatte kommunen en prosjektleder for områdeløftet. Det er også etablert en prosjektgruppe i kommunen. I forprosjektet ble det gjennomført et kartleggings- og utredningsarbeid som dannet grunnlaget for å forberede en langsiktig satsing. Siden Trondheim kommune hadde behov for kompetanseheving på arbeidet med områdeløft ble det i første kvartal gjennomført et fagseminar for prosjektgruppen, hvor erfaringsoverføring fra Groruddalssatsingen sto på agendaen.

Husbanken har jobbet mye internt for å styrke arbeidet med områdeløft, dette gjelder også for Trondheim kommune. Det har blitt etablert et eget nettsted på husbanken.no, hvor egne saker om områdeløft legges ut. Husbanken har hatt møter med Trondheim kommune angående formalisering av samarbeidet rundt områdesatsingen i Saupstad-Kolstad. I forbindelse med revidering/nytegning av samarbeidsavtalen har det vært en prosess om innholdet i avtalen, blant annet hvordan områdeløft skal gjenspeiles i den generelle samarbeidsavtalen mellom Husbanken og kommunen. Det er også gjennomført et rapporterings- og evalueringsmøte med kommunen om status og videre gang i forprosjektet "Områdeløft Saupstad/Kolstad".

Husbanken har høsten 2012 hatt møte med Trondheim kommune der bruken av midlene for 2012 ble diskutert. Det er gitt tilsagn til seks prosjekter innenfor temaene kunnskaps- og kompetansehevende tiltak på 500 000 kroner, til forankrings-, medvirknings- og informasjonstiltak på 500 000 kroner og til fysiske tiltak på 500 000 kroner. Trondheim kommune har gjennomført et todagers seminar for planlegging og diskusjon av videre arbeid. Kommunen har også lagt fram et utkast til et strategidokument som dokumenterer status i bydelen og skisserer prioriteringer i det langsiktige arbeidet i Saupstad-Kolstad. NTNU Samfunnsforskning har avsluttet et prosjekt om Saupstad-Kolstad. Rapporten "Barn, bolig og nærmiljø. En kvalitativ studie med bruk av bilder i Saupstad-Kolstad" vil bli publisert i januar 2013.

4. Åpen, brukervennlig og velfungerende forvaltning av virkemidler

Brukerundersøkelser

I 2012 ble det gjennomført tre bruker- og kundeundersøkelser i Husbanken. De er alle offentliggjort etter hvert som de blir ferdig analysert på www.husbanken.no eller er under publisering.

Husbanken Region øst har gjennomført en brukerundersøkelse og en serviceundersøkelse. Analysen viser at kundene er fornøyd med hvordan Husbanken bidrar til problemløsning og responstid.

Forvaltningskontoret gjennomførte høsten 2012 en kundeundersøkelse blant 1 000 av Husbankens lånekunder. Over 80 prosent av respondentene svarte at de var fornøyde med servicen i Husbanken. Nærmere 40 prosent, i hovedsak personkunder, oppga at de ikke benyttet seg av de elektroniske selvbetjeningsløsningene i nettbanken «Mitt kundeforhold» på våre nettsider. Det er igangsatt informasjonstiltak for å øke andelen selvbetjente kunder.

I 2002 etablerte Husbanken første generasjon av «Mitt kundeforhold». Dette var en selvbetjent informasjonstjeneste for personkundene. Fra 2005 og fram til i dag er «Mitt kundeforhold» utviklet med selvbetjeningsløsninger som bl.a. uttak av fastrenteavtaler, endring av forfallsdato og terminlengde, simulering av lånebetingelser og innfrielsesberegninger. I 2011 ble «Mitt kundeforhold» utvidet til også å gjelde juridiske kunder herunder kommunene. Denne kundegruppen har tilgang på noen andre selvbetjeningsløsninger enn personkundene, blant annet en samlet låneprognose for bruk i budsjettarbeid. Samtidig får denne kundegruppen ikke lenger tilsendt rentevarslinger, årsoppgaver o.l. Husbanken har ca. 4 500 juridiske kunder med til sammen ca. 15 000 lån.

Aktivitet på Husbankens nettsider

Husbanken er opptatt av at det finnes god og oppdatert informasjon til aktuelle brukere på våre nettsider. Tabell 4.1 viser at besøk på Husbankens nettsider har økt med 19 prosent fra 2011 til 2012. Spesielt andel mobilt besøk utpeker seg med en økning på 284 prosent fra 2011 til 2012. Dette er ikke en utvikling Husbanken har jobbet for, men kan heller anses som en generell utvikling som man ser også i andre sammenheng.

Tabell 4.1 Aktivitet på www.husbanken.no

	2011	2012	Endring i %/ prosentpoeng
Totalt antall unike besøkere	487 721	580 071	19
Gjennomsnittlig antall besøk pr uke	18 314	21 215	16
Gjennomsnittlig antall sidevisninger pr uke	83 062	95 748	15
Gjennomsnittlig antall sidevisninger pr besøk	4,54	4,51	0
Gjennomsnittstid pr besøk	3:44	3:35	- 4
Andel nye besøkere	47 %	49 %	2
Andel mobilt besøk	3 %	9 %	6
Andel direkte besøk (kommer ikke fra andre nettsider)	44 %	42 %	- 2
Andel besøk fra søkesider (Google, Kvasir, osv.)	33 %	36 %	3
Andel besøk fra andre nettsider	22 %	22 %	0

Kunnskapsformidling

Husbanken skal være en aktiv pådriver innenfor det boligpolitiske området. Informasjon og kunnskapsformidling rettet mot enkeltpersoner, kommuner, fylker, andre offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, forskningsinstitusjoner, boligbyggelag og aktørene i bolig- og byggenæringen er derfor en sentral del av Husbankens virksomhet.

I 2012 har Husbankens regionkontorer gjennomført 611 møter, seminarer, nettverkssamlinger, fagdager eller andre aktiviteter rettet mot eksterne deltakere. Rundt 15 300 personer har deltatt på disse arrangementene i regi av Husbanken.

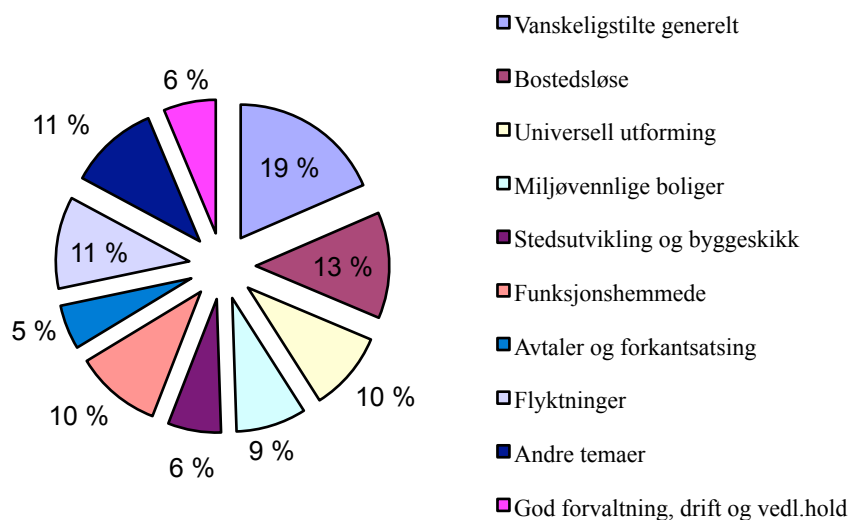
Tabell 4.2 viser fordelingen av arrangementer og deltakere på ulike type arrangement. Som det går fram av tabellen, var 45 prosent av kunnskapsarrangementene i form av informasjonsmøter mellom Husbanken og ulike aktører på det boligpolitiske området. 16 prosent av deltakerne på husbankarrangementer i 2012 var med på seminar eller konferanse med fokus på boligpolitiske spørsmål.

Tabell 4.2 Deltakere på husbankarrangementer fordelt på type arrangement i 2012

	Antall arrangementer	Andel arrangementer	Antall deltakere	Andel deltakere
Totalt	611	100 %	15 277	100 %
Type arrangement:				
Seminarer og konferanser	97	16 %	6 594	43 %
Andre arrangementer	120	20 %	1 479	10 %
Informasjonsmøter	274	45 %	3 743	25 %
Opplæring og kurs	57	9 %	1 787	12 %
Nettverksmøter	29	5 %	617	4 %
Fagdager	24	4 %	626	4 %
Befaringer	1	0 %	6	0 %
Ikke spesifisert	9	1 %	425	3 %

Figur 4.1 viser fordelingen av arrangementer på boligpolitiske satsingsområder. Arrangementer med fokus på informasjon og kunnskapsformidling om vanskeligstilte på boligmarkedet generelt utgjorde 18 prosent av arrangementene i 2012, mens arrangementer med fokus på bostedsløse utgjorde 13 prosent. Arrangementer med fokus på flyktninger og funksjonshemmede utgjorde henholdsvis elleve og ti prosent hver.

Figur 4.1 Husbankarrangementer etter tema i 2012



FoU

2012 har vært et rekordår når det gjelder FoU-leveranser til Husbanken. Husbanken har i 2012 mottatt i alt 36 leveranser. Leveransene stammer fra oppdrag initiert både i 2011 og 2012. Noen har også sin opprinnelse i kompetansetilskudd gitt i 2010. Se utfyllende liste over FoU-opdrag i vedlegg III.

5. Effektiv og brukerorientert forvaltning

Tabell 5.1 Gitte tilsagn og utbetalte tilsagn på tilskuddspostene per 31. desember 2012

Formål	Gitte tilsagn per 31. desember 2012			Utbetalte tilsagn per 31. desember 2012*)
	Antall saker	Antall boliger	Tilsagnsbeløp	Utbetalt beløp
Tilskudd til utleieboliger	407	1 001	429 914 000	469 802 000
Prosjekteringstilskudd	418	419	9 100 000	5 490 000
Tilstandsvurdering	196	12 527	8 200 000	7 407 000
Tilskudd til prosjektering og bygging av heis	14	0	10 000 000	10 000 000
Kompetansetilskudd boligsosialt	128	0	77 000 000	63 025 000
Kompetansetilskudd bærekraft, bolig- og byggkvalitet	79	0	28 000 000	24 995 000
Investeringstilskudd		1 186	1 098 900 000	734 537 000
Tilskudd til etablering og tilpasning			411 924 000	433 254 608
Tilskudd til studentboliger **)	18	1 039	242 200 000	259 132 000

*) kan inneholde utbetaling til saker som har fått tilsagn fra tidligere år

**) Tilskudd til bygging av studentboliger utbetales i 3 delutbetalinger. Antall boliger i opplistingen er totalt antall boliger som har fått en eller flere av delutbetalingene i løpet av perioden. Tilsagnsbeløpet er gitt av Kunnskapsdepartementet.

5.1 Saksbehandlingstid

Tabell 5.2 Saksbehandlingstid* for alle sakstyper, 2011 og 2012

Formål/Ordning	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i 2011 (antall dager)	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid i 2012 (antall dager)
Grunnlån til oppføring	18	15
Grunnlån til utbedring	19	20
Grunnlån til utleieboliger	12	7
Tilskudd til utleieboliger	28	15
Prosjekteringstilskudd	10	9
Tilskudd til tilstandsvurdering	18	6

* Saker som ligger i "bero" eller som er eldre enn 50 dager er utelatt i beregningen.

5.2 Klagesaker

Husbanken har en klagenemnd som er klageinstans for vedtak om lån og tilskudd gitt av Husbanken. Nemndas vedtak er endelige og kan ikke påklages. Husbanken iverksetter nemndas vedtak. Klagesaker for Bostøtte er underlagt egen forskrift og nemnda behandler ikke disse sakene. Les mer om klagesaker for bostøtte under punkt 2.3.1.

Det er blitt behandlet 18 saker i 2012, sammenliknet med 11 saker i 2011, 12 saker i 2010 og 36 (38) i 2009.

Tabell 5.3 Klagesaker fordelt på sakstype

	2009	2010	2011	2012
Totalt	36 (38)	12	11	18
Grunnlån – avslag	8	2	3	5
Grunnlån – utmåling	0	2	1	1
Grunnlån – boligtilskudd	1	1	0	0
Godkjenning som låntaker	10	3	2	10
Kompetansetilskudd – avslag	1	2	3	2
Utleieboliger - boligtilskudd	13	1	1	0
Utbedring - boligtilskudd	0	1	0	0
Barnehagelån - garanti	2	0	1	0
Bostøtte - avslag	(1)	0	0	0
Bostøtte - saksbehandling	(1)	0	0	0
Oppstartingsstilskudd - tilbakebet.krav	1	0	0	0

En klage over avslag ble trukket før behandlingsmøtet. 14 saker ble ikke gitt medhold. I tre saker om debitorgodkjenning ble klager gitt medhold. Nemnda var av den oppfatning at klagerne, i lys av alder og antatt forbruksnivå, ville kunne klare seg med mindre enn det som er retningsgivende i Sifos (Statens Institutt for Forbruksforskning) standardsatser. I øvrige saker fant nemnda de påklagede avslagene korrekte og i de fleste tilfeller tilfredsstillende begrunnet.

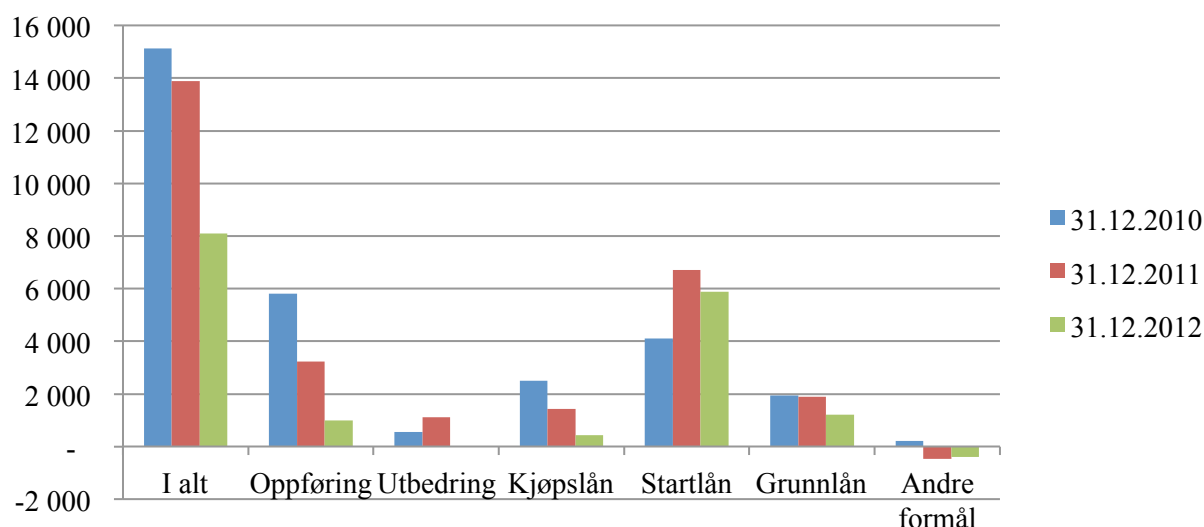
5.3 Tap på låneordningene

Post 71 under kapittel 2412 Husbanken skal dekke tap på utlånsvirksomheten i bevilgningsåret. Posten omfatter tap på hovedstol, tap på tidligere opptjente, ikke betalte renter samt årets renter på tap.

Tabell 5.4 Tap på utlånsvirksomhet (tall i tusen kr)

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Totalt	15 127	13 892	8 097
Tap på hovedstol	16 249	13 548	8 634
Tap på opptjente renter og rentefritak ved gjeldssanering	230	197	73
Årets renter på tap knyttet til hovedstol og tidligere opptjente ikke betalte renter	705	1 464	393
Tilbakeførte tap	-2 057	-1 317	-1 003

Figur 5.1 Tap på utlån pr. 31.12. 2010 – 2012, fordelt på produkt, i 1 000 kr



Tabell 5.5 Netto tap på utlån pr. 31.12.2010-2012, fordelt etter låneformål (tall i tusen kr)

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Totalt	15 127	13 892	8 097
Oppføring	5 816	3 233	997
Utbedring	562	1 100	3
Kjøpslån	2 498	1 416	425
Startlån	4 102	6 714	5 875
Grunnlån	1 936	1 889	1 201
Andre formål	212	-460	-403

Netto tap på utlån utgjorde om lag 8,1 mill. kroner i 2012, noe som var et vesentlig lavere tapstall enn i 2010 og 2011, jf. tabellene ovenfor. Tapene i 2012 var i første rekke knyttet til startlån, med tap på om lag 5,9 mill. kroner. Det understrekes i denne sammenheng at dette kun er Husbankens tapsandel knyttet til startlån, og at kommunenes tap kommer i tillegg. Tallene for 2012 viser at Husbankens samlede tap på utlån fortsatt er svært begrensede, og tapene sett i forhold til samlet utlånsportefølje utgjorde kun 0,007 prosent pr. 31.12.2012. Tapene er også godt innenfor bevilget tapsramme for året.

5.4 Driftskostnader

Sum driftskostnader fratrukket refusjoner var om lag 328,6 mill. kroner i 2012. Husbanken hadde 333,1 årsverk pr. 31.12.2012. Dette er et gjennomsnittstall basert på utviklingen gjennom året for fast og midlertidig ansatte. Ut fra dette blir beregnede driftskostnader pr. årsverk i 2012 om lag 987 000 kroner.

Tabell 5.6 Driftskostnader pr. årsverk

	2009	2010	2011	2012
Driftskostnader pr. årsverk i kr ^{*)}	916 000	949 000	976 000	987 000

*) Driftskostnader for 2012 er ut fra kontantregnskapet. For 2011 og 2012 er antall *årsverk* lagt til grunn, mens beregningene for 2009 og 2010 var i forhold til antall *ansatte*.

5.5 IKT

SIKT

SIKT er Husbankens helhetlig strategiske IKT moderniseringsprogram og ble igangsatt høsten 2012. Målet for programmet er å videreutvikle Husbankens IKT-løsninger slik at de bedre kan ivareta brukernes behov og bidra til økt boligpolitisk måloppnåelse:

Digital førstevalg - tiltak for sluttbruker

Regjeringens digitaliseringsprogram - "På nett med innbyggerne" legger sterke føringer for en mer brukerrettet og digital dialog mellom offentlig sektor og innbyggerne. Digitalt førstevalg er en viktig del av Husbankens moderniseringsprogram, med eSøknad for de økonomiske virkemidlene som primærtiltak.

Gjøre jobben enklere – tiltak mot kommunene

Kommunene er Husbankens viktigste samarbeidspartnere for å nå de boligsosiale målene innenfor boligpolitikken. Det er derfor svært viktig at Husbanken får til et godt samarbeid gjennom samhandling og gode IKT-systemer. Modernisering av IKT vil derfor favne både dialogen med kommunene, saksbehandlingen av Husbankens virkemidler og støtte til rådgiving. Husbanken vil også tilrettelegge for god støtte til dialog kommunene i mellom og ut mot brukerne.

Proff mot de proffe – tiltak mot byggebransjen

I tråd med regjeringens melding "Gode bygg for eit betre samfunn" (meld. St. 28 2011-2012) vil Husbankens fremtidige kommunikasjon mot bransjen skje gjennom elektronisk datautveksling. For å bli mer proff mot bransjen ønsker derfor Husbanken å digitalisere søknadsprosessen for grunnlån og de bransjerelaterte tilskuddene, og at dette ses i sammenheng med utviklingen av "ByggNett" – et mulig Altinn for byggesektoren.

Gode analyser og beslutninger – tiltak mot samfunnet

God kunnskap om effektene og treffsikkerheten av ulike satsinger og virkemidler er en viktig forutsetning for å videreutvikle boligpolitikken. IKT-moderniseringen vil underbygge en dreining fra rapportering på aktiviteter og forbruk til effekter for å sikre utviklingen av riktige og treffsikre virkemidler

En effektiv forvaltning – Tiltak for Husbanken

For å møte Regjeringens krav til en mer effektiv offentlig sektor, er Husbanken avhengig av god IKT-støtte til både støtte-, kjerne- og ledelsesprosesser. For Husbanken betyr dette mer effektive systemer til forvaltning av låne- og tilskuddsordninger, forenkling for interne saksbehandlere gjennom redusert omfang av manuelle oppgaver, samt IKT-støtte til en mer effektiv internkommunikasjon.

SIKT vil gjennomføres frem mot år 2020, og bli inndelt i faser som hver vil gå over flere år.

5.6 Personalpolitikk

Husbanken skal være en profesjonell og attraktiv arbeidsplass med engasjerte og kompetente medarbeidere i et arbeidsmiljø preget av åpenhet, samspill og mangfold. Husbanken skal være en lærende organisasjon der kunnskapsutvikling, kunnskapsdeling og hensiktsmessig ressursbruk står i fokus. God personalpolitikk synliggjør, ansvarliggjør og gir nødvendig handlingsrom til hver enkelt medarbeider.

Husbanken har 348 ansatte pr. 31.12.2012. Det er 60,9 prosent kvinner og 39,1 prosent menn. Til sammenligning hadde Husbanken i 2011 totalt 360 ansatte, fordelt på 61 prosent kvinner og 39 prosent menn.

Gjennomsnittsalderen i Husbanken er 50,3 år (51,3 for menn og 49,7 for kvinner). 31 ansatte sluttet i 2012, hvorav seks ansatte gikk av med pensjon (gjennomsnittsalder 67 år), to sluttet pga. uførhet (gjennomsnittsalder 60,5 år), og de øvrige gikk over i stillinger utenfor Husbanken. Det var 19 tilsetninger, hvorav elleve faste og åtte midlertidige.

Tabell 5.7 Oversikt over ansatte i Husbanken pr. 31.12.2012

	Kvinner	Menn	Totalt
Antall ansatte	212	136	348
Fødselspermisjon	-2	-1	-3
Permisjon annen stilling	-4	-1	-5
Andre permisjoner*	-3	-3	-6
Ansatte eks permisjoner	203	131	334

* Under andre permisjoner er arbeidsavklaringspenger, permisjon, ektefelle-beordring, utdanningspermisjon og permisjon for pleie/omsorg.

I tillegg har Husbanken tre lærlinger.

Tabell 5.8 Deltid, midlertidige stillinger, foreldrepermisjon og legemeldt sykefravær. Menn og kvinner

Årstall	Deltid		Midlertidige stillinger		Foreldrepermisjon		Legemeldt sykefravær	
	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner
2012*	2,94 %	7,08 %	1,47 %	3,30 %	33,33 %	66,67 %	1,66 %	5,24 %
2011*	4,30 %	9,50 %	0,70 %	3,20 %	41,70 %	58,30 %	2,31 %	5,56 %

* Talletidspunkt for deltid, midlertidig stillinger og foreldrepermisjon er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall. Tallet som oppgis er langtidssykefravær.

I 2012 har til sammen seks kvinner og tre menn hatt fødsels- eller adopsjonspermisjon. Ved utgangen av året var det to kvinner og én mann som fortsatt var i fødselspermisjon.

Totalsykefraværet i 2012 var på 6,03 prosent. Sammenlignet med 2011 har totalsykefraværet gått ned med 0,5 prosentpoeng. Kvinner hadde et totalsykefravær på 7,76 prosent, menn på 3,33 prosent.

Det er 60 ansatte som har hatt anledning til å ta ut seniordager i 2011. Husbankens ansatte over 62 år har anledning til å ta ut inntil 14 dager tjenestefri med lønn, og 43 ansatte har benyttet anledningen til å ta ut tjenestefri etter denne ordningen. Ni ansatte har fått utbetalt mellom én og åtte seniordager. 73,3 prosent av kvinnene og 70 prosent av mennene tok ut én eller flere dager med tjenestefri. Kvinnene tok i gjennomsnitt 12,4 dager, og menn 10,5 dager.

Stillingsgrupper og lønn

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

Lønnsforhandlingene etter HTA § 2.3.3 og 2.3.4 ga i år kvinner lavere uttelling enn pro-rata tilsier. Profilen på lønnsoppjøret gjorde at oppjøret allikevel hadde en utjevne effekt i stillingsgruppe 3. Kvinner i stillingsgruppen «Saksbehandlere» fikk mer enn menn i samme stillingsgruppe. Menn fikk mer enn kvinner i stillingsgruppene «Lederstillinger» og «Høyere saksbehandlerstillinger».

Tabell 5.9 Oversikt over stillingsgrupper i Husbanken pr 31.12.2012

	Årstall	Kjønnsbalanse			Lønn			Kvinner andel av menns lønn
		Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	
Totalt i Husbanken	2012	135	212	347*	583 090	534 837	553 610	91,7
	2011	139	220	359*	556 117	507 026	526 064	91,2
Kontorpersonell	2012	0	4	4	0	364 525	364 525	-
	2011	0	4	4	0	351 275	351 275	-
Saksbehandlere	2012	31	99	130	465 687	445 709	450 473	95,7
	2011	39	114	153	455 205	430 275	436 708	94,5
Lederstillinger	2012	18	24	42	805 622	804 038	804 717	99,8
	2011	19	24	43	760 700	761 404	761 093	100,1
Høyere saksbehandlere	2012	86	85	171	578 834	570 651	574 766	98,6
	2011	81	78	159	557 962	549 903	554 008	98,6

I rapporten for 2011 ble ved en feil tallene ikke omregnet i heltidsekvivalenter. Tallene for 2011 er derfor endret siden denne rapporteringen.

*Adm.dir er ikke medregnet i tabellen

Medarbeidere med innvandrerbakgrunn

I 2008 og 2009 var Husbanken med i prosjekt “moderat kvotering av innvandrere med ikke-vestlig innvandrerbakgrunn”. Prosjektet er nå utvidet til å gjelde to nye år. Husbanken vil derfor i perioden 2012 – 2013 delta i dette. Det er ikke tilsatt noen fra målgruppen i 2012.

Tabell 5.10 Antall og andel med innvandrerbakgrunn i Husbanken etter landkode pr 01.01.12

Husbanken	Totalt	Antall		Andel	
		LK 1	LK2	LK1	LK2
Totalt*	358	8	20	2,2	5,6
Kvinner	219	6	11	2,7	5
Menn	139	2	9	1,4	6,5

LK 1= EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand

LK 2= Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand, og Europa utenom EU/EØS

* Tallmaterialet er sensitive personopplysninger og må derfor hentes fra SSB. Tallene er pr. 01.01.2012.

Ansatte med annen religion får fri på sine høytidsdager.

Nedsatt funksjonsevne

Det er i 2012 tilsatt én ansatt med nedsatt funksjonsevne.

Lærlinger

Husbanken har vurdert følgende lærefag som aktuelle for Husbanken:

- IKT-servicefag
- Service og samferdsel
- Medier og kommunikasjon

Husbanken har i 2012 hatt tre lærlinger.

Tiltak for likestilling og mangfold

Husbanken har i mange år arbeidet aktivt for likestilling og mangfold og ser gode resultater av dette på lønns- og stillingsforhold. Vi har arbeidet for å få likestilling og mangfold inn i aktuelle strategier og handlingsplaner.



- Tilpasningsavtalen: Husbanken har nedfelt egne likestillingsregler i tilpasningsavtalen. Dette gjelder blant annet rekruttering, kompetansehevende tiltak, permisjoner og at møter skal holdes innenfor kjernetiden.
- Lønnspolitikk: Husbanken reviderte i 2010 sin lønnspolitikk. Tiltak for likelønn har en sentral plassering i lønnspolitikken.
- IA-avtalen: Husbanken har vært IA-virksomhet siden 2002. I forbindelse med undertegnelse av ny IA-avtale i 2011 ble det laget nye mål og handlingsplaner hvor mangfold er tatt inn.
- Utarbeidet en egen retningslinje for universell utforming av kurs og konferanser.

Utvikling av ledelse

Husbanken skal ha gode ledere som både har et strategisk blikk, setter vedtatte strategier og beslutninger ut i livet, tar initiativ til nødvendig endring, stiller krav til og følger opp sine medarbeidere på en god og inspirerende måte.

Høsten 2011 avsluttet Husbanken et toårig ledelsesutviklingsprogram. Programmet var utviklet og gjennomført i samarbeid med konsulentfirmaet Agenda Kaupang AS. Husbankens prinsipper for god ledelse og statens ledelsesplattform lå til grunn for programmet.

I 2012 er det avholdt to ledersamlinger. Den første ble gjennomført i april, og hovedtemaet for samlingen var organisasjonsutvikling i Husbanken. På ledersamlingen i oktober stod kompetanseledelse, HR-strategi, kunnskaps- og læringsplaner, og videre arbeid med organisasjonsutvikling på programmet.

Etter noen år hvor mange ledere har deltatt i ulike lederprogrammer i regi av AFF og Difi, var det i 2012 få som gikk på denne type tiltak. Dette skyldes blant annet at Husbanken har strammere budsjetterammer enn tidligere. En leder avsluttet i 2012 Solstrandprogrammet, en deltar i AFF's mentorprogram og tre har deltatt på eksterne 2-4 dagers kurs el. seminar. Til sammenligning deltok to ledere på Solstrandprogrammet og to ledere på Solstrandprogrammet for yngre ledere i 2011.

Etiske retningslinjer

Statens etiske retningslinjer for statstjenesten gjelder for Husbanken. Retningslinjene er gjort kjent for alle ledere og medarbeidere via intranettet og andre relevante kanaler. Lokal ledelse har et særskilt ansvar for å gjøre de etiske retningslinjene kjent for sine medarbeidere.

Helse, miljø og sikkerhet

Alle kontorene har etablert samarbeidsfora mellom ledelsen og ansatte der helse, miljø og sikkerhetsspørsmål blir diskutert. Flere av kontorene har inngått en avtale med bedriftshelsetjeneste, og noen kontorer har tilbud om massasje for ansatte. Noen kontorer disponerer trimrom, og det oppfordres til fysisk trening.

Det er gjennomført en måling av medarbeiderengasjement og kunnskapsdeling. Fra Husbanken begynte å måle humankapitalindeksen (HKI) i 2007, har det vært en gradvis bedring i den gjennomsnittlige skåren på virksomhetsnivå. Anbefalt (minste) mål fra Humankapitalgruppen er en score på 24. I 2011 nådde Husbanken dette målet, og samme score ble oppnådd i 2012. I 2009 tok Husbanken i bruk Humankapitalgruppens Kunnskapsdelingsindeks (KDI). Her har det også vært en positiv utvikling i den gjennomsnittlige score for Husbanken. I 2011 og 2012 er scoren på 22,4. Anbefalt minstemål for KDI er 24.

Tabell 5.11 Utvikling av statlige arbeidsplasser, fordelt på kontor, pr. 31.12.2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Totalt	356	368	363	355	360	348
Region Hammerfest	19	23	21	21	21	20
Region Bodø	25	31	31	34	33	35
Region Midt-Norge	39	40	39	38	37	35
Region vest	54	53	52	45	52	50
Region sør	30	32	36	33	34	34
Region øst	59	56	61	55	54	50
Forvaltningskontoret	54	66	67	73	75	71
Strategikontoret	55	44	36	46	37	35
Hovedkontoret	21	23	20	10	17	18

Tabellen inkluderer fast tilsatte, adm.dir, vikarer, engasjement, ansatte i permisjoner, men ikke lærlinger.

5.7 Internasjonalt

Sosialministre innen OECD-området har tatt initiativ til erfaringsutveksling om bolig og tjenester i bolig til vanskeligstilte. Bakgrunnen har vært at det i Europa har skjedd en utvikling med reduksjon av antall institusjonsplasser og overføring til boliger med service for ulike grupper funksjonshemmede, inkludert personer med rusmiddelavhengighet og psykiatriproblemer. Husbanken deltok etter invitasjon formidlet av Feantsa i et oppstartmøte i november, og var eneste norske representant.

I tilknytning til OECD-møtet om boliggingjoring arrangerte europeiske brukerorganisasjoner og paraplyorganisasjoner for frivillige organisasjoner et møte for opprettelse av Practitioners Forum i Europa. Møtet konkluderte med at det skal arrangeres et europeisk seminar med fokus på personer med nedsatt funksjonsevne. Det er sannsynlig at dette seminaret holdes i Norge.

Husbanken er oppnevnt i referansegruppe for Housing First utviklingstiltak i Europa. To representanter deltok i et prosjektmøte i Budapest i september. Syv europeiske prosjekter ble gjennomgått. Erfaring viser at de tiltakene som ligger nærmest opp til den originale Pathways to Housing First er mest vellykket. Kontakten har gitt som resultat blant annet at fem norske byer nå er i gang med Housing First tiltak etter denne modellen.

Husbanken har fulgt Stavanger kommunes arbeid med å bygge billigere boliger for prioriterte grupper. Kommunen har vært på studietur til København, og ført samtaler med ansvarlige for prosjektet Bedre Billigere Boliger. Husbanken har deltatt i møter i Stavanger for å bidra i en videre programmering av prosjektet. Københavns erfaringer med industriell produksjon av boliger har stor overføringsverdi til Stavanger.

Nordisk Bostadsmøte ble gjennomført høsten 2012. Husbanken tok opp utfordringen med en stadig eldre befolkning og mangel på tilpassede eller egnede boliger. I debatten i etterkant av innlegget kom det frem at de andre nordiske landene har ulik tilnærming til disse utfordringene. I etterkant av møtet ble det avtalt at det bør avholdes et arbeidsmøte mellom Husbanken og Sveriges deltakere for å kunne diskutere problemstillingen nærmere. Resultater fra dette møtet vil muligens kunne benyttes i utarbeidelse av strategier for hvordan Husbanken skal møte den kommende eldrebølgen.

5.8 Miljøsatsing

Grønn Husbank

Husbanken arbeider sterkt miljørettet gjennom satsingen på en bærekraftig bolig- og bygningssektor, men miljøaspektet ved den interne virksomheten har også fått økt oppmerksomhet. I flere år har Husbanken jobbet aktivt med prosjektet Grønn Husbank i tråd med regjeringens satsing på Grønn stat. I 2012 etablerte Husbanken et



miljønettverk som har utarbeidet en miljøstrategi for intern drift. Strategiens overordnede mål er at Husbanken skal arbeide for bærekraftige løsninger eksternt og internt med sikte på å bli klimanøytral. Det er videre fastsatt hovedmål for de viktigste driftsområdene transport, avfall, energi og innkjøp.

Husbankens sentrale kontorer er samlet i Drammen, mens regionkontorene er lokalisert i seks byer rundt i landet. Samtlige kontorer har fokus på miljø og bærekraft, men det er forskjell på muligheten til å påvirke forhold som energibruk og avfall så lenge noen er en leietaker av flere i et kontorbygg, mens andre er eneste leietaker i eget bygg.

Klimanøytral stat

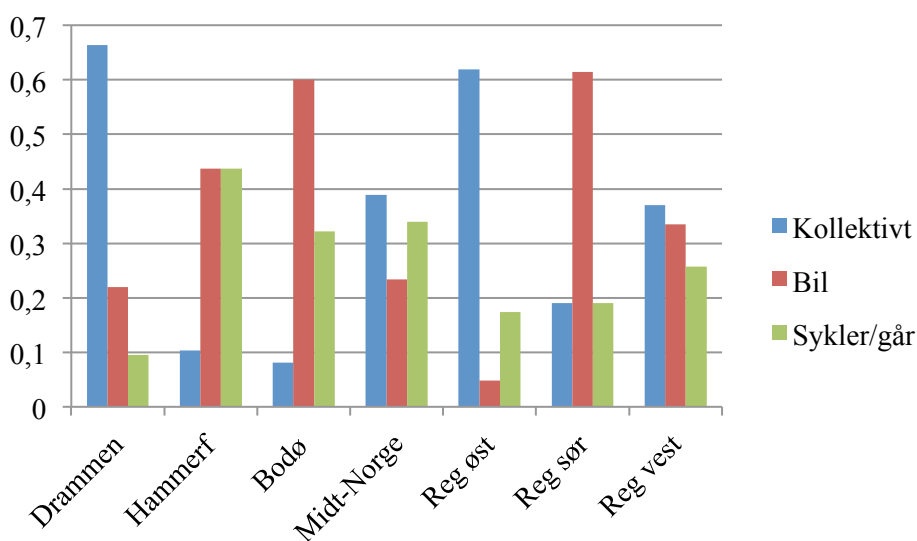
Miljøverndepartementet iverksatte høsten 2011 pilotprosjektet "Klimanøytral stat" med bakgrunn i regjeringens mål om at Norge skal være klimanøytral i 2030. Husbanken Drammen ble som en av ti pilotvirksomheter plukket ut som deltaker. I sluttrapporten fra våren 2012 framgår det at Husbankens drift i Drammen førte til et miljøutslipp på ca. 390 tonn CO₂ i 2010. Størstedelen av utslippene gikk på energiforbruk i kontorbygget, dernest ansattes bilreiser til og fra jobb. I beregninger for de siste to årene har utslippene gått ned, først til 327 tonn CO₂ i 2011 og til 295 tonn CO₂ i 2012.

Region sør Arendal har satset særskilt på miljø gjennom deltakelse i Klimapartner, et nettverk av offentlige institusjoner og private bedrifter i Agder som arbeider med å redusere egne klimagassutslipp, bla. i samarbeid med FNs Miljøprogram. Klimaberegningene viser samme positive utvikling her. De øvrige regionkontorene vil gjennomføre tilsvarende klimaberegninger i første kvartal 2013.

Reisevaneundersøkelser

For reiser til og fra jobb har Husbanken lagt til rette for sykling og kollektivreiser. Det er også inngått miljøavtaler med de ansatte som reiser kollektivt. Husbanken har gjennomført flere reisevaneundersøkelser, seinest i 2012. Denne viser for Husbanken totalt sett at omtrent halvparten reiser kollektivt, en tredjepart bruker bil og hver femte går eller sykler. Situasjonen varierer en god del mellom kontorene alt etter om folk bor nær kontoret, og om kollektivtransporten er godt utbygd, se figuren under. Bilbruken i region sør er høyere enn på de andre kontorstedene fordi infrastrukturen i regionen er dårlig utviklet, og det er i de fleste tilfeller mest hensiktsmessig - om ikke helt nødvendig - å bruke bil i tjenesten. Parkering ved Arendal kontoret gratis og kollektivtilbudet er dårlig i forhold til plasseringen av kontoret. Det er få ansatte som bor nær nok til at gange/sykkel er et godt alternativ.

Figur 5.2 Arbeidsreiser i Husbanken i 2012



Reisevirksomheten i jobben er betydelig redusert etter at det ble innført videoutstyr ved alle kontorer i 2008. Første året etter at alle kontor fikk videoutstyr gikk reisebudsjettet ned med 19 prosent. Antall videomøter er økende og flyreisebruken er redusert hvert år senere. I 2012 fikk alle ansatte i Husbanken installert Microsoft

Lync. Dermed er alle ansatte knyttet sammen i en felles kommunikasjonsløsning hvor en kan sende direkte meldinger, starte telefon- eller videosamtaler, samt arrangere videomøter på en enkel måte. Reisevirksomheten vil kunne reduseres ytterligere.

Avfall

På avfallssiden er kildesorteringen forbedret hvert år. Ved Drammenskontorene har samlet avfallsmengde gått ned fra ca. 20 tonn i 2006 til 18 tonn i 2012. Andelen restavfall har i samme periode gått ned fra vel 60 til 30 prosent fra i 2012. Den samme utviklingen har funnet sted ved de øvrige kontorene også, men tallmaterialet er ikke fullstendig.

Emballasjeprosjekt i 2012 – grønn logistikk

Husbanken har sentralisert sine PC-innkjøp til Drammen. I samarbeid med Dell, hovedleverandør av PC og datautstyr, ble 70 PCer pakket ut og papp og isopor ble returnert til gjenvinning eller gjenbruk.



6. Andre områder

6.1 Husleietilskudd

72 personer mottok i desember 2012 husleietilskudd i tidligere husleieregulerte leieboliger i Oslo. Samlet utbetaling i 2012 ble 4 195 000 kroner. Dette er en nedgang på 660 000 kroner siden 2011. Nedgangen skyldes i følge Oslo kommunes analyse både naturlig avgang blant mottakerne, men også at søkerens disponible inntekter øker og at behovet for tilskuddet dermed blir mindre. Oslo kommune forventer utbetalinger i 2013 på 3,8 millioner kroner.

Statens andel av utbetalte tilskuddsmidler skal være 50 prosent, dvs. 2 097 500 kroner for 2012. I alt er det overført 2 370 000 kroner til Oslo kommune til dekning av dette. 272 500 kroner skal dermed tilbakeføres til Husbanken fra kommunen. Vi viser også til vedlegg xxx " Rapportering på husleietilskudd for 2012".

Ved inngangen til 2013 var 40 prosent av tilskuddsmottakerne over 80 år, 20 prosent mellom 67 og 80 år, og 40 prosent under 67. Om lag to av tre mottakere hadde en husleie på mellom 10 000 og 15 000 kroner per måned, mens 15 prosent hadde høyere husleie enn 15 000 kroner og 20 prosent hadde lavere leie enn 10 000 kroner. 40 prosent av mottakerne hadde lavere inntekt enn 160 000 kroner per år. Én av fire hadde en inntekt på mellom 160 000 og 200 000 kroner per år, og like mange hadde inntekt mellom 200 000 og 250 000 kroner per år.

6.2 Barnehagelån

Husbanken har siden barnehageforliket i 2003 hatt en betydelig rolle i å medvirke til å oppnå full barnehagedekning. Gjennom finansiering, råd og veiledning har vi oppnådd en høy måloppnåelse for vår låneordning. I perioden frem til 31.12.2012 har Husbanken finansiert 57 000 nye barnehageplasser. Det er gitt lån til nærmere 1 000 nye prosjekter, til en samlet verdi på over 14 mrd. kroner. Flertallet av prosjektene finansiert av Husbanken er satt i gang av private barnehageaktører.

Husbanken har gjennom påvirkning og innspill lagt vekt på universell utforming og tilgjengelighet i prosjektene. Det er også satt fokus på trafiksikkerhet og gode utvendige leke og oppholdsarealer. I den økonomiske vurdering av prosjektene har vår pantesikkerhet blitt veid opp mot alternative bruksmuligheter. Størst betydning for økonomien i barnehagen og sikkerheten for våre låneengasjement er likevel det fremtidige behovet for nye barnehageplasser.

Vi ser nå en økt tendens til nyetableringer i vekstkommuner og i urbane byområder. Flere nye barnehager blir nå integrert i nye boligområder, der en ofte tar i bruk deler av 1. etasje i boligblokker. Knapphet på gode utearealer kan være en utfordring i mange av disse fortettingsprosjektene.

6.3 Tilskudd til studentboliger

Per 31. desember 2012 har Kunnskapsdepartementet gitt tilsagn for 242,2 mill. kroner i tilskudd til studentboliger. Dette utgjorde 1 039 hybelenheter over 18 prosjekter. Totalt utbetalt beløp i 2012 var 259,1 mill. kroner. Dette er litt under nivå for 2010, men godt over nivå for 2011, der vi hhv. hadde 270,2 mill. kroner og 212,5 mill. kroner utbetalt.

6.4 Rentekompensasjon til skolebygg og svømmehall

Ved utgangen av 2012 hadde Husbanken registrert i alt 2 121 prosjekter fordelt på 1 317 skoler. Bredbånd inngår i 695 prosjekter, og funksjonshemmedes behov er spesielt ivaretatt i 1 073 prosjekter i henhold til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler med videre. Prosjekter som ikke er spesielt rettet mot funksjonshemmedes behov, ivaretar behovet til flere brukergrupper. Rentekostnader for hele 20-årsperioden blir

dekket med utgangspunkt i et tilsvarende Husbanklån med flytende rente. Rentekompensasjonen blir i hovedsak utbetalt en gang per år, nærmere bestemt i desember. Samlet utbetaling utgjorde 479 mill. kroner i 2012.

6.5 Rentekompensasjon til kirkebygg

Totalt er det gitt tilsagn for eller godkjent grunnlag for rentekompensasjon for i alt 2,9 mrd. kroner ved utgangen av 2012. Det ble utbetalt 34,9 mill. kroner i rentekompensasjon i 2012. Ved utgangen av 2012 var det 294 kommuner som har benyttet ordningen til i alt 816 kirker. I hovedsak gjelder prosjektene bygningsmessige arbeider, elektrisk anlegg og brann-/tyverisikring. Det er også gjennomført utbedring osv. av i alt 110 orgler.

6.6 Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Det er stor oppmerksomhet rundt investeringstilskuddet til omsorgsboliger og sykehjem. Samhandlingsreformen har ført til økt etterspørsel etter tilskudd til korttidsplasser (intermediære og akutt-plasser) og regjeringens nye føringer om normalisering og integrering har satt nytt søkelys på ordningen. Fra 2012 er det mulig å finansiere dagsentra for demente og installering/oppgradering av velferdsteknologi. Totalt sett er investeringstilskuddet nå en kraftfull virkemiddel-pakke for å etablere omsorgsplasser med høy kvalitet, oppdatert teknologi og målrettet mot de store helsereformene som Omsorgsplan 2015 og Samhandlingsreformen representerer.

Ved utgangen av 2012 hadde det kommet inn forespørsler om investeringstilskudd til i alt 2 949 boenheter, fordelt på 1 337 omsorgsboliger og 1 612 sykehjemsplasser. Kommunene hadde levert inn søknad om tilskudd til i alt 1 291 boenheter, 565 omsorgsboliger og 726 sykehjemsplasser. Tilsagn om tilskudd er gitt til 1 186 boenheter, fordelt på 523 omsorgsboliger og 663 sykehjemsplasser. I tillegg er det gitt tilsagn til i alt 6 937 kvadratmeter fellesareal. Det ble dermed gitt tilsagn til 44 færre boenheter i 2012 sammenlignet med 2011, men tallet på forespørsler er markert høyere i 2012 enn i 2011. Hovedårsaken til at det ble gitt færre tilsagn i 2012 er i første rekke at kostnadsgrensene for prosjektene ble økt i Prop. 1 S (2012-2013), og mange kommuner har dermed ventet med å søke til de nye satsene trådte i kraft 1. januar 2013.

Siden ordningen ble innført i april 2008 er det gitt tilsagn om tilskudd til i alt 6 274 boenheter, 52,3 prosent av det opprinnelige måltallet på 12 000 boenheter. Tilsagnene fordeler seg på 2 859 omsorgsboliger og 3 415 sykehjemsplasser, samt nærmere 47 000 kvadratmeter fellesareal.

Velferdsteknologi

Velferdsteknologi er i første rekke ment å skulle kompensere for funksjonstap som skyldes sykdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsatt funksjonsevne. Innenfor velferdsteknologien ligger imidlertid løsninger som også allment kan bedre kvaliteten på sosiale og fysiske funksjoner. Smarthusteknologi er f.eks. nyttig for folk flest. For Husbanken er det også et viktig poeng at installering av velferdsteknologi øker fleksibiliteten i den totale bygningsmassen, på samme måte som universell utforming gir et økt tilbud og valgmulighet av boliger som passer for alle.

Selv om velferdsteknologi har et generelt siktemål i forhold til alle med nedsatt funksjonsevne, permanent eller midlertidig, fysisk, psykisk eller sosialt, er bruk av velferdsteknologi ytterligere blitt satt på dagsordenen på grunn av de fremtidige omsorgsutfordringene ved et økende antall eldre kombinert med økende levealder og et offentlig omsorgsapparat som personal- og ressursmessig vanskelig kan holde tritt med utfordringene med dagens løsninger. Velferdsteknologi kan bidra til økt kvalitet og lavere kostnader.

Velferdsteknologi i bolig handler om å kunne bo hjemme lengst mulig og med best mulig bokvalitet. På tjenestesiden kan velferdsteknologien bidra til økt kvalitet og bedre ressursutnyttelse. Dette er i samsvar med Husbankens overordnede mål om at alle skal bo godt og trygt.

Integrering og normalisering

Husbanken vil styrke arbeidet for integrering og normalisering ved etablering av nye boliger og bofellesskap for personer med behov for tjenester i hjemmet gjennom mer forskning, tydeligere retningslinjer og bedre veiledning av kommunene. Tilskudd fra Husbanken til bygging, tilpasning eller kjøp av boliger utgjør en viktig del av

finansieringen når kommunene skal etablere nye boliger eller bofellesskap for personer med behov for oppfølging og tjenester i boligen. Husbanken er opptatt av at intensjonene om integrering og normalisering skal følges opp i størst mulig grad. Her er størrelsen på prosjektene, plasseringen i lokalsamfunnet og beboersammensetning viktige faktorer. Husbanken vil presisere i regelverket for tilskuddsordningene at boliger som samlokaliseres ikke må ha et institusjonsliknende preg, og at antall enheter ikke må være for stort. Kommuner som ønsker å etablere bofellesskap med flere enheter enn Husbanken anbefaler (4-8) må gi en særskilt begrunnelse for dette når de søker om tilskudd.

Gode eksempler om bygging av omsorgsboliger

Husbanken har samarbeidet med KS-advokatene om å videreutvikle veiledningsmaterialet for samarbeid med private aktører. Relativt få kommuner benytter seg av private aktører for å opprette og drifte omsorgsboliger og sykehjem, men vi ser nå at borettslagsmodellen, hvor kommunen stifter borettslaget og står som byggherre, kan åpne opp for interessante muligheter. Sør-Aurdal kommune er plukket ut til å være eksempelkommune for samarbeid med private aktører i den nye veilederen til KS som ble utgitt høsten 2012. Husbanken har satt av ressurser til å videreutvikle våre eksempelsamlinger og veiledere. I tillegg har Norsk Form mottatt kompetansetilskudd for å utvikle en samling av eksempler på prosjekter der målgruppen er eldre.

Tabell 6.1 Investeringstilskuddet: Status pr. 31. desember 2012

ant	ant	veg	pr. 1. uveg	ant	veg	pr. 1. uveg	ant	veg	pr. 1. uveg	ant	veg	pr. 1. uveg	ant	veg	pr. 1. uveg	ant	veg	pr. 1. uveg	ant	veg	pr. 1. uveg	ant	veg	pr. 1. uveg	
2 000	13 417	2 286	366	725	1 531	201	6 274	52,3	3 531	1 519	849														
700	926	118	-	72	64	65	410	58,6	231	201	61														
2 500	2 387	1 111	-	61	193	108	617	24,7	427	316	89														
530	483	152	-	18	23	-	227	42,8	196	53	10														
500	689	107	-	-	151	20	261	52,2	131	152	18														
640	587	74	42	10	9	-	355	55,5	231	88	9														
590	864	9	120	25	207	-	481	81,5	232	-	142														
440	487	40	-	-	48	-	301	68,4	88	23	75														
280	186	16	-	10	5	-	141	50,4	61	15	-1														
420	381	-	-	26	-	-	306	72,9	273	9	40														
950	1 243	20	-	199	281	-	542	57,1	283	89	112														
1 180	860	30	63	80	127	-	483	40,9	309	51	60														
300	377	84	20	77	52	-	86	28,7	42	11	47														
650	651	110	-	34	6	-	430	66,2	198	67	4														
700	1 118	76	90	-	37	-	669	95,6	247	125	100														
360	399	18	-	35	7	-	258	71,7	173	81	-														
660	1 097	200	31	78	270	-	304	46,1	153	151	63														
410	377	41	-	-	19	-	235	57,3	135	62	20														
190	305	80	-	-	32	8	168	88,4	121	25	-														

den 2015. F.o.m. 2011 har man gått bort fra måltalstankegangen

Je forespørsel om tilskudd. I perioden 2008-2010 gjaldt dette foreløpige søknader til fylkesmannen

i forespørsel (foreløpig søknad ubehandlet av fylkesmannen for saker fra 2010 og tidligere)

esmannen (2008-2010). Dette er saker der kravene er oppfylt, men som ikke er prioritert for tilskudd

esmannen (2008-2010)

fylkesmannen, og der endelig søknad enten ikke er levert ennå eller søknaden er ikke behandlet av Husbanken

Iskudd av Husbanken

ir tilskudd

stilt og der tilskuddet er utbetalt

n er annullert, enten av søker selv eller av Husbanken

isørsel og endelig søknad



Tabell 6.2 Investeringstilskudd: Boenheter med tilsagn pr. målgruppe

	Hele perioden (boenheter)	Kun 2012	Andel hele perioden (prosent)	Andel kun 2012 (prosent)
I alt	6 274	1 186	100,0	100,0
Målgruppe:				
. Demente*	2 276	521	36,3	43,9
. Psykisk utviklingshemmede	910	125	14,5	10,5
. Personer med annen funksjonshemming	671	184	10,7	15,5
. Personer med psykiske lidelser	253	61	4,0	5,1
. Personer med rus- og psykiatriproblematikk	38	12	0,6	1,0
. Andre**	2 126	283	33,9	23,9

* Dette angir antall boenheter der demente er oppført som målgruppe for det aktuelle prosjektet - alle boenheter som er godkjent for tilskudd er i utgangspunktet tilrettelagt for demente. Dispensasjon fra dette kravet gis kun unntaksvis.

** Gruppen "andre" omfatter stort sett utelukkende eldre over 67 år som ikke kommer inn under noen av de andre gruppene.

Tabell 6.3 Investeringstilskudd: Boenheter med tilsagn pr. aldersgruppe

	Hele perioden (boenheter)	Kun 2012	Andel hele perioden (prosent)	Andel kun 2012 (prosent)
I alt	6 274	1 186	100,0	100,0
Aldersgruppe:				
. Under 25 år	509	75	8,1	6,3
. F.o.m. 25 år t.o.m. 67 år	949	147	15,1	12,4
. Over 67 år	4 816	964	76,8	81,3

Tabell 6.4 Investeringstilskudd: Boenheter med tilsagn pr. plasstype

	Hele perioden (boenheter)	Kun 2012	Andel hele perioden (prosent)	Andel kun 2012 (prosent)
I alt	6 274	1 186	100,0	100,0
Plasstype:				
. Korttid	1 018	187	16,2	15,8
. Langtid	5 256	999	83,8	84,2

7. Status på budsjett og regnskap

ideutvikling, kan overføres	20 000	20 000	20 000	20 000	31	
	42 400	47 500	89 900	27 968		
		40 000				
		6 000				
		1 500				
ing av bustad	435 000	435 000	435 000	433 255	100	
<i>ustader som skal dekkje spesielle behov</i>						
<i>3. sameiger og liknande</i>						
<i>i hets</i>						
overførast	112 100	425 600	537 700	469 802	87	430 000
ig bustad- og byggkvalitet, kan overføres	14 238	26 700	40 938	24 995	61	28 000
kat, kan overføres	30 623	68 500	99 123	63 025	64	77 000
g symjeanlegg, kan overføres	764 500	-218 500	-61 000	485 000	99	2 000 000
gg, kan overføres	69 225	-20 475	-5 450	43 300	81	450 000
gifter til renter og avdrag	1 253 700	-150 200	-43 500	1 060 000	100	
rast	753 600	1 071 900	-151 000	1 638 200	45	1 202 250
	789	324 500	325 289	328 447	101	
	750	12 400	13 150	12 329	94	
g vedlikehald, kan overføres	16 400	16 400	16 400	16 400	100	
	19 000	19 000	19 000	8 097	43	
	14 000	14 000	14 000	14 441	103	
nyving	16 192 000	-60 000	250 000	16 382 000	102	20 000 000
				16 783 562		19 999 500
				8 059 076		11 572 000
				7 305 800		7 473 300
				837 663		954 200
				581 023		innlån renter
	954 500	24 014 325	-601 175	3 750	24 371 400	24 187 250
						24 083 400
						100

	Saldert budsjett 2012	RNB 2012	Nysaldering 2012	Disponibel løyving	Rekneskap per 31.12.2012	Pst. tent inn
	14 400		-1 400	13 000	12 987	100
	500	2 300	5 200	8 000	10 709	134
	9 714 000		-399 000	9 315 000	9 380 063	101
	4 349 000	-487 000	-249 000	3 613 000	3 610 489	100
	14 077 900	-484 700	-644 200	12 949 000	13 014 248	101



8. Tabellvedlegg

Tidsserier

Tabell 1	Mottatte søknader for utvalgte ordninger, per 4. kvartal 2008–2012
Tabell 2	Godkjenningstall for utvalgte ordninger, per 4. kvartal 2008–2012

Grunnlån til oppføring

Tabell 3	Hovedtall for prosjekter som er godkjent for grunnlån til oppføring, per 4. kvartal 2012
----------	--

Grunnlån til utbedring

Tabell 4	Hovedtall for prosjekter som er godkjent for grunnlån til utbedring, per 4. kvartal 2012
----------	--

Grunnlån til utleieboliger

Tabell 5	Hovedtall for prosjekter som er godkjent for grunnlån til utleieboliger, per 4. kvartal 2012
----------	--

Barnehagelån

Tabell 6	Hovedtall for prosjekter som er godkjent for barnehagelån, per 4. kvartal 2012
----------	--

Startlån

Tabell 7	Hovedtall for startlån, per 4. kvartal 2012
Tabell 8	Startlån etter brukergruppe, per 4. kvartal 2012

Tilskudd til etablering

Tabell 9	Hovedtall for tilskudd til etablering, per 4. kvartal 2012
----------	--

Tilskudd til utleieboliger

Tabell 10	Hovedtall for tilskudd til utleieboliger, per 4. kvartal 2012
-----------	---

Kompetansetilskudd

Tabell 11	Antall saker med boligsosialt kompetansetilskudd etter type formål, per 4. kvartal 2012
Tabell 12	Beløp til boligsosialt kompetansetilskudd etter type formål, per 4. kvartal 2012
Tabell 13	Antall saker med kompetansetilskudd bærekraftig bolig- og kvalitet etter type formål, per 4. kvartal 2012
Tabell 14	Beløp til kompetansetilskudd bærekraftig bolig- og kvalitet etter type formål, per 4. kvartal 2012

Bostøtte

Tabell 15	Hovedtall for husstander som fikk innvilget bostøtte for desember 2012
-----------	--

Tabell 1. Mottatte søknader for utvalgte ordninger per 30. desember 2008–2012
Saker, boliger¹ og totalt og gjennomsnittlig søknadsbeløp

4. kvartal	Antall saker	Boliger i alt	Beløp søkt totalt, mill. kr.	Gj.sn. beløp søkt pr. bolig, hele kr.
Grunnlån til oppføring:				
.2008	1 181	6 519	10 950,8	1 679 835
.2009	1 320	9 384	14 969,1	1 595 176
.2010	1 207	8 029	13 564,4	1 689 423
.2011	837	4 788	8 696,8	1 816 375
.2012	1 087	7 544	14 636,0	1 940 084
Grunnlån til utbedring:				
.2008	259	4 565	1 140,6	249 853
.2009	279	5 489	2 022,4	368 450
.2010	210	3 577	960,6	268 540
.2011	160	3 735	1 182,3	316 546
.2012	160	2 795	1 170,0	418 614
Grunnlån til utleieboliger:				
.2008	131	534	587,6	1 100 370
.2009	209	590	727,9	1 233 708
.2010	142	309	403,3	1 305 227
.2011	133	715	702,9	983 145
.2012	130	361	555,5	1 538 760
Barnehagelån:				
.2008	132	8 472	2 519,4	297 384
.2009	106	5 566	1 621,1	291 251
.2010	96	5 510	1 742,5	316 238
.2011	49	3 670	1 115,2	303 880
.2012	52	2 939	1 073,9	365 383
Tilskudd til utleieboliger:				
.2008	352	1 115	321,3	288 149
.2009	635	3 210	1 226,8	382 173
.2010	493	1 690	655,0	387 599
.2011	393	1 549	474,3	306 173
.2012	434	1 281	583,3	455 379
Prosjekteringstilskudd:				
.2008	515	560	8,7	15 537
.2009	556	570	10,0	17 485
.2010	457	558	8,5	15 197
.2011	431	476	9,6	20 243
.2012	418	431	9,0	20 915
Tilskudd til tilstandsvurdering:				
.2008	145	11 354	5,8	511
.2009	173	15 593	7,5	483
.2010	160	9 759	6,5	669
.2011	181	12 513	7,7	617
.2012	207	12 844	9,1	706
Kompetansetilskudd boligsosialt:				
.2010	142	-	114,1	-
.2011	135	-	115,1	-
.2012	144	-	99,9	-
Komp.tilsk bærekraftig bolig og kvalitet:				
.2010	110	-	51,9	-
.2011	95	-	37,8	-
.2012	153	-	69,8	-

1) For barnehagelån er antall boliger lik antall barnehageplasser

**Tabell 2. Godkjenningstall* for utvalgte ordninger 2008–2012.
Saker, boliger¹, kostnader og totalt og gjennomsnittlig låne- og tilskuddsbeløp**

4. kvartal	Antall saker	Boliger i alt	Beløp tildelt totalt, mill. kr.	Gj.sn. beløp tildelt pr. bolig, hele kr.	Gj.sn. kostnad pr. bolig, hele kr.	Gj.sn. lån/tilskudd i prosent av kostnader
Grunnlån til oppføring:						
.2008	886	5 041	8 645,9	1 715 112	2 203 232	78
.2009	1 055	7 554	12 420,2	1 644 195	2 171 928	76
.2010	546	3 932	6 043,2	1 536 930	2 004 000	77
.2011	975	5 697	10 528,8	1 848 130	2 438 181	76
.2012	716	5 287	9 922,0	1 876 676	2 487 046	75
Grunnlån til utbedring:						
.2008	207	3 470	727,6	209 677	227 698	92
.2009	209	4 440	1 305,8	294 100	387 570	76
.2010	125	1 874	613,2	327 222	380 258	86
.2011	124	2 138	583,1	272 749	293 296	93
.2012	83	2 946	881,1	299 071	339 301	88
Grunnlån til utleieboliger:						
.2008	99	248	238,9	963 230	1 268 403	76
.2009	165	485	568,0	1 171 198	1 507 505	78
.2010	97	273	302,5	1 107 971	1 324 089	84
.2011	87	587	465,5	792 934	1 052 689	75
.2012	122	292	422,9	1 448 329	1 892 466	77
Barnehagelån:						
.2008	134	7 935	2 177,4	274 399	287 299	96
.2009	105	5 351	1 577,5	294 799	300 381	98
.2010	73	4 330	1 295,6	299 221	310 980	96
.2011	51	3 137	1 089,1	347 167	357 931	97
.2012	42	2 836	954,2	336 451	353 319	97
Startlån2):						
.2008	4 702	4 702	3 134,6	666 649	1 182 123	56
.2009	6 012	6 012	3 772,2	627 453	1 242 322	51
.2010	7 076	7 076	4 279,5	604 790	1 291 646	47
.2011	9 628	9 628	5 137,0	533 544	1 261 381	42
.2012	12 512	12 512	7 028,5	561 740	1 414 929	40
Tilskudd til enkeltpersoner2):						
.2008	1 405	1 405	308,0	219 224	882 269	25
.2009	1 431	1 431	308,7	215 708	861 093	25
.2010	1 064	1 064	266,3	250 285	1 082 991	23
.2011	1 322	1 322	300,8	227 550	1 057 076	22
.2012	1 242	1 242	318,7	256 589	1 268 900	20
Tilskudd til utleieboliger:						
.2008	255	984	234,9	238 689	1 203 130	20
.2009	590	2 426	804,8	331 731	1 357 895	24
.2010	355	1 151	411,1	357 190	1 681 291	21
.2011	364	1 002	391,4	390 651	1 685 452	23
.2012	407	1 001	429,9	429 502	1 917 330	22
Prosjekteringstilskudd:						
.2008	489	491	8,3	16 929	32 425	52
.2009	548	549	10,5	19 122	25 987	74
.2010	415	415	7,9	18 939	29 629	64
.2011	357	452	7,7	17 099	20 453	84
.2012	418	419	9,1	21 765	22 688	96
Tilskudd til tilstandsvurdering:						
.2008	132	10 481	4,9	467	1 012	46
.2009	172	13 990	6,9	496	1 142	43
.2010	146	9 347	5,8	625	1 284	49
.2011	166	11 315	6,2	544	1 120	49
.2012	180	11 814	7,6	641	1 305	49
Kompetansetilskudd boligsosialt:						
.2010	128	-	71,7	-	-	57
.2011	106	-	67,3	-	-	51
.2012	128	-	77,0	-	-	51
Komp.tilsk bærekraftig bolig og kvalitet:						
.2010	93	-	32,4	-	-	14
.2011	83	-	25,6	-	-	2
.2012	79	-	28,0	-	-	25

1) For barnehagelån er antall boliger lik antall barnehageplasser

2) Foreløpige tall basert på rapporter fra kommunene.

*) Godkjenningstall kan avvike fra tilsagnstall. Tallene er summen av de opprinnelige tilsagnene. Disse kan justeres på et senere tidspunkt. Disse tallene er ikke nødvendigvis lik tilsagnstallene.

Tabell 3. Hovedtall for prosjekter som er godkjent for grunnlån til oppføring per 31.12.12
Boliger med godkjenning* og gjennomsnittlig låne- og kostnadsbeløp¹. 1 000 kr

4. kvartal	Gjennomsnitt pr. bolig						Gjennomsnitt pr. prosjekt				
	Boliger i alt	Bruksareal kvm	Lånebeløp	Prosjekt-kostn.	Bygge-kostn.	Tomtepris	Saker i alt	Lånebeløp	Prosjekt-kostn.	Bygge-kostn.	Tomtepris
Hele landet	2 946	72	299,1	326,1	300,0	1,9	83	10 615,2	11 573,2	10 648,8	66,5
Fylke:											
. Østfold	1	223	3 508,0	3 508,3	3 508,3	-	1	3 508,0	3 508,3	3 508,3	-
. Oslo	535	64	355,6	378,3	378,3	-	2	95 125,0	101 200,0	101 200,0	-
. Oppland	2	137	1 800,0	2 792,5	2 378,8	200,0	1	3 600,0	5 585,0	4 757,5	400,0
. Vestfold	36	68	613,9	750,6	670,7	27,8	3	7 366,7	9 007,2	8 048,9	333,3
. Aust-Agder	3	128	1 046,0	1 307,3	1 197,3	-	1	3 138,0	3 922,0	3 592,0	-
. Vest-Agder	152	73	772,1	971,0	811,9	13,1	3	39 119,3	49 198,0	41 134,3	663,7
. Rogaland	763	61	169,3	177,1	163,8	0,1	14	9 227,8	9 654,3	8 929,3	7,1
. Hordaland	603	86	397,6	397,9	375,0	-	6	39 955,5	39 986,6	37 685,3	-
. Sogn og Fjordane	46	104	478,7	530,3	519,7	2,2	4	5 505,3	6 099,0	5 976,5	25,0
. Møre og Romsdal	35	58	385,0	417,0	401,0	0,0	4	3 368,5	3 648,9	3 508,7	0,0
. Sør-Trøndelag	581	74	99,6	99,7	82,4	0,0	10	5 784,0	5 790,1	4 788,7	0,0
. Nord-Trøndelag	7	110	1 971,4	2 812,9	2 567,1	0,0	1	13 800,0	19 690,0	17 970,0	0,0
. Nordland	122	76	358,6	454,7	367,3	14,7	9	4 860,6	6 163,1	4 979,1	199,6
. Troms Romsa	9	112	550,8	628,1	585,2	13,2	9	550,8	628,1	585,2	13,2
. Finnmark Finnmarku	51	81	320,6	348,2	334,2	0,2	15	1 090,1	1 184,0	1 136,2	0,7
Region:											
. Region Hammerfest	59	85	356,9	392,6	374,4	1,7	23	915,5	1 007,0	960,4	4,3
. Region øst	538	65	366,8	393,1	391,6	0,7	4	49 339,5	52 873,3	52 666,4	100,0
. Region sør	191	73	746,6	934,8	791,3	15,7	7	20 370,9	25 505,4	21 591,7	427,3
. Region vest	1 412	73	276,9	282,9	265,6	0,1	24	16 289,3	16 644,8	15 626,2	8,3
. Region Midt-Norge	623	74	136,6	148,0	128,2	0,0	15	5 674,3	6 145,8	5 326,1	0,0
. Region Bodø	123	77	357,7	453,0	366,1	14,8	10	4 399,6	5 571,9	4 503,2	182,6
Type søker:											
. Enkeltperson	22	152	835,7	922,7	875,1	10,0	22	835,7	922,7	875,1	10,0
. Borettslag, NBBL	2 099	73	258,4	260,8	243,4	0,0	28	19 367,5	19 550,4	18 247,1	3,6
. Borettslag, fritts	450	77	404,6	333,2	329,1	0,0	4	45 512,5	37 485,0	37 020,0	0,0
. Privat utbygger	12	60	82,6	82,6	80,5	0,0	1	991,0	991,0	966,0	0,0
. Aksjeselskap	27	76	675,5	825,0	763,2	-	4	4 559,8	5 568,8	5 151,8	-
. Stiftelse	143	77	400,9	534,0	453,3	22,4	19	3 017,0	4 019,0	3 411,6	168,7
. Kommune, fylke	29	94	1 028,9	2 110,1	1 279,4	68,7	3	9 945,7	20 398,0	12 367,7	663,7
. Andre	164	31	194,8	500,6	500,6	-	2	15 975,0	41 050,0	41 050,0	-
. Ikke spesifisert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hovedmålgruppe:											
. Prosj.m.1 hovedmålgr											
.. Flyktninger	28	115	1 084,8	2 234,3	1 338,8	106,8	9	3 375,0	6 951,2	4 165,1	332,3
.. Funksjonshemmede	81	68	509,3	724,6	617,5	28,2	12	3 437,7	4 890,8	4 168,1	190,4
.. Ikke spesifisert	2 449	69	280,2	290,6	277,4	0,1	51	13 453,8	13 955,9	13 321,3	4,5
.. Andre vanskeligst.	28	68	657,8	701,4	682,7	0,4	8	2 302,3	2 454,8	2 389,6	1,3
. Prosj.m.2 hovedmålgr	360	90	291,3	299,8	271,8	-	3	34 957,7	35 977,6	32 614,3	-
Delmålgruppe:											
. Prosj.m.1 delmålgr											
.. Ikke spesifisert	2 946	72	299,1	326,1	300,0	1,9	83	10 615,2	11 573,2	10 648,8	66,5
Hustype:											
. Prosj.m.1 hustype											
.. Enebolig	19	159	892,4	1 001,1	946,0	8,4	19	892,4	1 001,1	946,0	8,4
.. 2-manns hori.delt	2	110	60,0	110,5	105,5	-	1	120,0	221,0	211,0	-
.. 2-manns vert.delt	7	95	576,0	617,7	612,9	-	4	1 008,0	1 081,0	1 072,5	-
.. Rekkehus	224	99	318,5	322,0	311,8	0,0	12	5 944,7	6 010,0	5 820,9	0,0
.. Blokk	2 025	74	269,0	280,7	263,9	0,0	19	28 673,4	29 920,3	28 126,8	5,3
.. Andre hus	186	74	505,4	787,9	612,2	28,3	24	3 917,0	6 106,4	4 744,8	219,0
. Prosj.m.2 hustyper	269	85	479,6	479,6	464,7	-	1	129 000,0	129 000,0	125 000,0	-
. Ikke spesifisert	214	-	97,3	97,4	85,2	-	3	6 939,0	6 948,9	6 078,9	-
Antall rom i boligen:											
. Prosj.m.1 boligstr											
.. ikke spesifisert	214	-	97,3	97,4	85,2	-	3	6 939,0	6 948,9	6 078,9	-
.. kun 1 romsbolig	156	30	193,9	515,4	515,4	-	1	30 250,0	80 400,0	80 400,0	-
.. kun 2 romsbolig	286	70	535,8	605,8	564,1	10,0	16	9 577,0	10 828,6	10 082,9	178,5
.. kun 3 romsbolig	1 045	80	290,4	260,0	248,0	0,1	30	10 114,8	9 057,1	8 638,3	4,6
.. kun 4 romsbolig	129	113	458,6	487,5	471,5	3,3	19	3 113,8	3 310,2	3 201,3	22,6
.. kun 5 romsbolig	6	184	1 368,5	1 592,7	1 466,9	0,0	4	2 052,8	2 389,1	2 200,4	0,0
.. kun>5 romsbolig	2	277	2 485,0	2 510,0	2 447,5	50,0	2	2 485,0	2 510,0	2 447,5	50,0
. Prosj.m.2 bol.str	319	82	427,0	427,3	414,3	-	3	45 400,0	45 433,7	44 053,7	-
. Prosj.m.3 bol.str	574	72	190,4	252,8	192,6	3,5	4	27 319,3	36 271,0	27 640,8	497,8
. Prosj.m.>3 bol.str	215	93	258,1	258,1	220,9	-	1	55 500,0	55 500,0	47 490,2	-
Boligkvaliteter:											
. Ikke spesifisert	2 946	72	299,1	326,1	300,0	1,9	83	10 615,2	11 573,2	10 648,8	66,5
. Prosj.m.1 kvalitet											
.. Livsøpsstandard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.. Besøksstandard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.. Energisparing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Prosj.m.2 kvaliteter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Kostnadsopplysningene for grunnlånet følger definisjonene i NS 3453 og kan ikke alltid sammenlignes direkte med lignende tall for tidligere ordninger.

*) Godkjenningstall kan avvike fra tilsagnstall. Tallene er summen av de opprinnelige tilsagnene. Disse kan justeres på et senere tidspunkt. Disse tallene er ikke nødvendigvis lik tilsagnstallene.

Tabell 4. Hovedtall for prosjekter som er godkjent for grunnlån til utbedring per 31.12.12
Boliger med godkjenning* og gjennomsnittlig låne- og kostnadsbeløp¹. 1 000 kr

4. kvartal	Gjennomsnitt pr. bolig						Gjennomsnitt pr. prosjekt				
	Boliger i alt	Bruksareal kvm	Lånebeløp	Prosjekt-kostn.	Bygge-kostn.	Tomtepris	Saker i alt	Lånebeløp	Prosjekt-kostn.	Bygge-kostn.	Tomtepris
Hele landet	2 946	72	299,1	326,1	300,0	1,9	83	10 615,2	11 573,2	10 648,8	66,5
Fylke:											
. Østfold	1	223	3 508,0	3 508,3	3 508,3	-	1	3 508,0	3 508,3	3 508,3	-
. Oslo	535	64	355,6	378,3	378,3	-	2	95 125,0	101 200,0	101 200,0	-
. Oppland	2	137	1 800,0	2 792,5	2 378,8	200,0	1	3 600,0	5 585,0	4 757,5	400,0
. Vestfold	36	68	613,9	750,6	670,7	27,8	3	7 366,7	9 007,2	8 048,9	333,3
. Aust-Agder	3	128	1 046,0	1 307,3	1 197,3	-	1	3 138,0	3 922,0	3 592,0	-
. Vest-Agder	152	73	772,1	971,0	811,9	13,1	3	39 119,3	49 198,0	41 134,3	663,7
. Rogaland	763	61	169,3	177,1	163,8	0,1	14	9 227,8	9 654,3	8 929,3	7,1
. Hordaland	603	86	397,6	397,9	375,0	-	6	39 955,5	39 986,6	37 685,3	-
. Sogn og Fjordane	46	104	478,7	530,3	519,7	2,2	4	5 505,3	6 099,0	5 976,5	25,0
. Møre og Romsdal	35	58	385,0	417,0	401,0	0,0	4	3 368,5	3 648,9	3 508,7	0,0
. Sør-Trøndelag	581	74	99,6	99,7	82,4	0,0	10	5 784,0	5 790,1	4 788,7	0,0
. Nord-Trøndelag	7	110	1 971,4	2 812,9	2 567,1	0,0	1	13 800,0	19 690,0	17 970,0	0,0
. Nordland	122	76	358,6	454,7	367,3	14,7	9	4 860,6	6 163,1	4 979,1	199,6
. Troms Romsa	9	112	550,8	628,1	585,2	13,2	9	550,8	628,1	585,2	13,2
. Finnmark Finnmarku	51	81	320,6	348,2	334,2	0,2	15	1 090,1	1 184,0	1 136,2	0,7
Region:											
. Region Hammerfest	59	85	356,9	392,6	374,4	1,7	23	915,5	1 007,0	960,4	4,3
. Region øst	538	65	366,8	393,1	391,6	0,7	4	49 339,5	52 873,3	52 666,4	100,0
. Region sør	191	73	746,6	934,8	791,3	15,7	7	20 370,9	25 505,4	21 591,7	427,3
. Region vest	1 412	73	276,9	282,9	265,6	0,1	24	16 289,3	16 644,8	15 626,2	8,3
. Region Midt-Norge	623	74	136,6	148,0	128,2	0,0	15	5 674,3	6 145,8	5 326,1	0,0
. Region Bodø	123	77	357,7	453,0	366,1	14,8	10	4 399,6	5 571,9	4 503,2	182,6
Type søker:											
. Enkeltperson	22	152	835,7	922,7	875,1	10,0	22	835,7	922,7	875,1	10,0
. Borettslag, NBBL	2 099	73	258,4	260,8	243,4	0,0	28	19 367,5	19 550,4	18 247,1	3,6
. Borettslag, fritts	450	77	404,6	333,2	329,1	0,0	4	45 512,5	37 485,0	37 020,0	0,0
. Privat utbygger	12	60	82,6	82,6	80,5	0,0	1	991,0	991,0	966,0	0,0
. Aksjeselskap	27	76	675,5	825,0	763,2	-	4	4 559,8	5 568,8	5 151,8	-
. Stiftelse	143	77	400,9	534,0	453,3	22,4	19	3 017,0	4 019,0	3 411,6	168,7
. Kommune, fylke	29	94	1 028,9	2 110,1	1 279,4	68,7	3	9 945,7	20 398,0	12 367,7	663,7
. Andre	164	31	194,8	500,6	500,6	-	2	15 975,0	41 050,0	41 050,0	-
. Ikke spesifisert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hovedmålgruppe:											
. Prosj.m.1 hovedmålgr											
.. Flyktninger	28	115	1 084,8	2 234,3	1 338,8	106,8	9	3 375,0	6 951,2	4 165,1	332,3
.. Funksjonshemmede	81	68	509,3	724,6	617,5	28,2	12	3 437,7	4 890,8	4 168,1	190,4
.. Ikke spesifisert	2 449	69	280,2	290,6	277,4	0,1	51	13 453,8	13 955,9	13 321,3	4,5
.. Andre vanskeligst.	28	68	657,8	701,4	682,7	0,4	8	2 302,3	2 454,8	2 389,6	1,3
. Prosj.m.2 hovedmålgr	360	90	291,3	299,8	271,8	-	3	34 957,7	35 977,6	32 614,3	-
Delmålgruppe:											
. Prosj.m.1 delmålgr											
.. Ikke spesifisert	2 946	72	299,1	326,1	300,0	1,9	83	10 615,2	11 573,2	10 648,8	66,5
Hustype:											
. Prosj.m.1 hustype											
.. Enebolig	19	159	892,4	1 001,1	946,0	8,4	19	892,4	1 001,1	946,0	8,4
.. 2-manns hori.delt	2	110	60,0	110,5	105,5	-	1	120,0	221,0	211,0	-
.. 2-manns vert.delt	7	95	576,0	617,7	612,9	-	4	1 008,0	1 081,0	1 072,5	-
.. Rekkehus	224	99	318,5	322,0	311,8	0,0	12	5 944,7	6 010,0	5 820,9	0,0
.. Blokk	2 025	74	269,0	280,7	263,9	0,0	19	28 673,4	29 920,3	28 126,8	5,3
.. Andre hus	186	74	505,4	787,9	612,2	28,3	24	3 917,0	6 106,4	4 744,8	219,0
. Prosj.m.2 hustyper	269	85	479,6	479,6	464,7	-	1	129 000,0	129 000,0	125 000,0	-
. Ikke spesifisert	214	-	97,3	97,4	85,2	-	3	6 939,0	6 948,9	6 078,9	-
Antall rom i boligen:											
. Prosj.m.1 boligstr											
.. ikke spesifisert	214	-	97,3	97,4	85,2	-	3	6 939,0	6 948,9	6 078,9	-
.. kun 1 romsbolig	156	30	193,9	515,4	515,4	-	1	30 250,0	80 400,0	80 400,0	-
.. kun 2 romsbolig	286	70	535,8	605,8	564,1	10,0	16	9 577,0	10 828,6	10 082,9	178,5
.. kun 3 romsbolig	1 045	80	290,4	260,0	248,0	0,1	30	10 114,8	9 057,1	8 638,3	4,6
.. kun 4 romsbolig	129	113	458,6	487,5	471,5	3,3	19	3 113,8	3 310,2	3 201,3	22,6
.. kun 5 romsbolig	6	184	1 368,5	1 592,7	1 466,9	0,0	4	2 052,8	2 389,1	2 200,4	0,0
.. kun>5 romsbolig	2	277	2 485,0	2 510,0	2 447,5	50,0	2	2 485,0	2 510,0	2 447,5	50,0
. Prosj.m.2 bol.str	319	82	427,0	427,3	414,3	-	3	45 400,0	45 433,7	44 053,7	-
. Prosj.m.3 bol.str	574	72	190,4	252,8	192,6	3,5	4	27 319,3	36 271,0	27 640,8	497,8
. Prosj.m.>3 bol.str	215	93	258,1	258,1	220,9	-	1	55 500,0	55 500,0	47 490,2	-
Boligkvaliteter:											
. Ikke spesifisert	2 946	72	299,1	326,1	300,0	1,9	83	10 615,2	11 573,2	10 648,8	66,5
. Prosj.m.1 kvalitet											
.. Livsøpsstandard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.. Besøksstandard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.. Energisparing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
. Prosj.m.2 kvaliteter											

1) Kostnadsopplysningene for grunnlånet følger definisjonene i NS 3453 og kan ikke alltid sammenlignes direkte med lignende tall for tidligere ordninger.

*) Godkjenningstall kan avvike fra tilsagnstall. Tallene er summen av de opprinnelige tilsagnene. Disse kan justeres på et senere tidspunkt. Disse tallene er ikke nødvendigvis lik tilsagnstallene.

Tabell 5. Hovedtall for prosjekter som er godkjent for grunnlån til utleieboliger per 31.12.12
Boliger med godkjenning og gjennomsnittlig låne- og kostnadsbeløp¹. 1 000 kr

4. kvartal	Gjennomsnitt pr. bolig			Gjennomsnitt pr. prosjekt			
	Boliger i alt	Bruksareal kvm	Lånebeløp	Kostnad	Saker i alt	Lånebeløp	Kostnad
Hele landet	284	63	1 489,1	1 945,8	120	3 524,3	4 605,0
Fylke:							
. Østfold	2	100	338,5	612,9	2	338,5	612,9
. Akershus	41	75	2 088,3	2 630,2	41	2 088,3	2 630,2
. Oslo	81	37	1 738,6	2 089,3	3	46 941,7	56 410,2
. Hedmark	1	53	120,0	121,3	1	120,0	121,3
. Oppland	4	114	1 168,5	1 460,7	3	1 558,0	1 947,6
. Buskerud	12	63	1 462,8	1 838,8	5	3 510,6	4 413,1
. Vestfold	8	85	1 523,0	1 914,1	8	1 523,0	1 914,1
. Telemark	3	82	447,0	751,0	3	447,0	751,0
. Aust-Agder	3	101	1 029,7	1 108,9	2	1 544,5	1 663,3
. Vest-Agder	21	36	964,3	1 920,5	3	6 750,0	13 443,6
. Rogaland	7	97	1 939,9	2 540,8	6	2 263,2	2 964,3
. Hordaland	36	77	1 404,9	1 925,6	22	2 298,9	3 151,0
. Sogn og Fjordane	4	59	264,5	311,3	1	1 058,0	1 245,0
. Møre og Romsdal	24	50	1 293,4	1 521,5	5	6 208,4	7 303,4
. Sør-Trøndelag	2	37	1 119,0	1 331,8	1	2 238,0	2 663,6
. Nordland	8	185	845,3	2 794,2	4	1 690,5	5 588,4
. Troms Romsa	14	62	1 549,9	1 645,7	3	7 232,7	7 680,0
. Finnmark Finnmarku	13	87	740,3	932,8	7	1 374,9	1 732,4
Region:							
. Region øst	129	53	1 797,8	2 203,5	50	4 638,4	5 685,1
. Region sør	47	58	1 157,8	1 772,1	21	2 591,3	3 966,1
. Region vest	47	79	1 387,5	1 879,8	29	2 248,7	3 046,6
. Region Midt-Norge	26	49	1 280,0	1 506,9	6	5 546,7	6 530,1
. Region Bodø	8	185	845,3	2 794,2	4	1 690,5	5 588,4
. Region Hammerfest	27	74	1 160,1	1 302,5	10	3 132,2	3 516,7
Type søker:							
. Aksjeselskap	100	48	1 695,4	1 962,9	8	21 193,0	24 536,8
. Stiftelse	31	106	997,0	1 641,0	20	1 545,3	2 543,6
. Kommune, fylke	115	69	1 512,9	2 043,3	83	2 096,3	2 831,0
. Andre	38	51	1 275,6	1 854,2	9	5 385,9	7 828,7
Hovedmålgruppe:							
.. Bostedsløse	16	41	1 944,8	2 782,1	6	5 186,2	7 419,0
.. Flyktninger	71	81	1 542,3	1 884,4	50	2 190,1	2 675,8
.. Funksjonshemmede	27	47	684,1	1 716,9	5	3 694,0	9 271,2
.. Ikke spesifisert	78	45	1 766,6	2 101,8	7	19 685,0	23 420,6
.. Andre vanskeligst.	86	73	1 385,1	1 806,3	50	2 382,3	3 106,8
. Prosj.m.2 hovedmålgr	6	75	1 151,3	1 442,5	2	3 454,0	4 327,6
Delmålgruppe:							
. Prosj.m.1 delmålgr							
.. Rus og psykiske lidelser	1	93	2 057,0	2 550,0	1	2 057,0	2 550,0
.. Andre vanskeligstilte	2	203	2 264,0	3 516,8	2	2 264,0	3 516,8
. Ikke spesifisert	281	62	1 481,6	1 932,4	117	3 558,4	4 641,2
Hustype:							
. Prosj.m.1 hustype							
.. Enebolig	13	152	2 214,8	2 913,6	12	2 399,3	3 156,4
.. 2-manns hori.delt	5	91	1 118,0	1 320,0	3	1 863,3	2 200,0
.. 2-manns vert.delt	10	100	944,1	1 159,6	6	1 573,5	1 932,7
.. Rekkehus	4	193	1 436,8	2 206,3	3	1 915,7	2 941,7
.. Blokk	114	42	1 748,5	2 127,7	36	5 537,0	6 737,7
.. Andre hus	138	65	1 260,9	1 776,4	60	2 900,2	4 085,7
Antall rom i boligen:							
. Prosj.m.1 boligstr							
.. kun 1 romsbolig	3	139	1 352,3	2 970,0	3	1 352,3	2 970,0
.. kun 2 romsbolig	123	47	1 478,4	1 916,3	38	4 785,5	6 202,8
.. kun 3 romsbolig	49	75	1 433,9	1 808,7	37	1 898,9	2 395,4
.. kun 4 romsbolig	27	120	1 526,5	1 926,0	21	1 962,7	2 476,3
.. kun 5 romsbolig	5	118	1 890,4	2 352,0	5	1 890,4	2 352,0
.. kun >5 romsbolig	12	114	2 548,7	3 744,8	5	6 116,8	8 987,5
. Prosj.m.2 bol.str	65	45	1 315,3	1 702,4	11	7 772,1	10 059,5

1) Totalkostnader er prosjektkostnader eller summen av kjøpskostnader og eventuell fellesgjeld.

Tabell 6. Hovedtall for prosjekter som er godkjent for barnehagelån per 31.12.12
Barnehageplasser med godkjenning og gjennomsnittlig låne- og kostnadsbeløp. 1 000 kr

4. kvartal	Plasser i alt	Plasser for barn under 3 år	Plasser for barn over 3 år	Tildelt beløp kr	Gjennomsnitt pr. plass				Gjennomsnitt pr. prosjekt			
					Anleggs- kostn kr	Bruks- areal kvm	Tomte- areal kvm	Proj- ekter i alt	Tildelt beløp kr	Anleggs- kostn kr	Bruks- areal kvm	Tomte- areal kvm
Hele landet	2 836 1 441 1 395	336 451	353 319	10	66	42	22 718 426	23 857 478	678	168		
Fylke:												
. Akershus	368	138	230	330 399	352 887	9	84	5	24 317 400	25 972 460	696	209
. Oslo	220	152	68	221 000	267 457	6	38	3	16 206 667	19 613 523	412	820
. Hedmark	62	33	29	36 129	45 728	10	67	1	2 240 000	2 835 150	635	152
. Oppland	86	36	50	471 070	471 070	15	52	1	40 512 000	40 512 000	321	500
. Vestfold	120	120	-	78 989	78 989	7	-	1	9 478 700	9 478 700	795	-
. Telemark	40	16	24	480 000	564 050	18	146	1	19 200 000	22 562 000	730	845
. Aust-Agder	32	14	18	281 250	281 250	13	625	1	9 000 000	9 000 000	407 *****	
. Rogaland	593	268	325	428 712	428 558	11	34	9	28 247 356	28 237 223	701	980
. Hordaland	595	299	296	369 578	387 195	12	79	8	27 487 375	28 797 635	888	910
. Møre og Romsdal	164	71	93	302 486	325 535	11	46	3	16 535 906	17 795 906	599	500
. Sør-Trøndelag	269	158	111	338 124	366 360	9	40	4	22 738 814	24 637 714	613	701
. Nordland	94	18	76	171 777	182 412	6	67	2	8 073 500	8 573 350	269	150
. Troms Romsa	111	71	40	350 676	374 288	8	30	2	19 462 500	20 773 000	467	686
. Finnmark Finnmarku	82	47	35	411 902	411 902	9	98	1	33 776 000	33 776 000	758	0
Region:												
. Region øst	736	359	377	289 346	315 285	9	65	10	21 295 900	23 205 002	667	816
. Region sør	192	150	42	196 243	213 754	10	359	3	12 559 567	13 680 233	644	615
. Region vest	1 188	567	621	399 095	407 842	11	58	17	27 889 718	28 500 946	789	829
. Region Midt-Norge	433	229	204	324 626	350 897	10	42	7	20 080 425	21 705 511	607	615
. Region Bodø	94	18	76	171 777	182 412	6	67	2	8 073 500	8 573 350	269	150
. Region Hammerfest	193	118	75	376 689	390 269	9	59	3	24 233 667	25 107 333	564	790
Type søker:												
. Stiftelse	62	33	29	36 129	45 728	10	67	1	2 240 000	2 835 150	635	152
. Aksjeselskap	2 361 1 206 1 155	341 208	355 789	10	59	33	24 411 899	25 455 074	719	925		
. Kommune, fylke	50	20	30	886 020	886 020	25	88	1	44 301 000	44 301 000	271	400
. Studentsamskipnad	64	26	38	290 719	360 478	10	57	1	18 606 000	23 070 599	623	643
. Andre	299	156	143	279 044	306 990	7	112	6	13 905 700	15 298 317	373	559
Type tiltak:												
. Oppføring nye plasser	2 444 1 206 1 238	359 745	374 894	11	67	36	24 422 663	25 451 121	715	204		
. Utbedring	92	45	47	115 293	121 763	9	56	2	5 303 500	5 601 075	395	557
. Andre tiltak	300	190	110	214 503	248 572	7	62	4	16 087 750	18 642 893	492	650

Tabell 7. Hovedtall for startlån fra kommunene per 31.12.12¹
Antall utbetalte saker og gjennomsnittlig låne- og kostnadsbeløp

4. kvartal	Antall saker med startlån	Gj.sn. startlån pr. bolig, hele kr.	Gj.sn. kostnad pr. bolig, hele kr.	Gj. sn. andel startlån i prosent av kostnader
Totalt	12 512	561 740	1 414 929	40
Fylke:				
. Østfold	687	551 507	1 008 092	55
. Akershus	798	780 429	1 530 085	51
. Oslo	1 026	981 250	1 730 569	57
. Hedmark	465	446 328	949 044	47
. Oppland	397	611 760	1 046 798	58
. Buskerud	497	528 117	1 227 005	43
. Vestfold	446	565 001	1 218 805	46
. Telemark	287	533 834	878 434	61
. Aust-Agder	477	381 705	1 461 490	26
. Vest-Agder	501	376 314	1 504 081	25
. Rogaland	1 242	563 282	2 027 615	28
. Hordaland	1 344	643 590	1 574 919	41
. Sogn og Fjordane	274	460 168	1 131 881	41
. Møre og Romsdal	786	368 025	1 472 831	25
. Sør-Trøndelag	892	601 324	1 458 018	41
. Nord-Trøndelag	617	325 307	1 269 371	26
. Nordland	989	421 227	1 157 137	36
. Troms Romsa	435	531 857	1 279 042	42
. Finnmark Finnmarku	352	472 708	1 176 342	40
Region:				
. Region øst	3 373	728 977	1 347 766	54
. Region sør	2 208	470 236	1 293 566	36
. Region vest	2 860	591 142	1 729 064	34
. Region Midt-Norge	2 295	447 217	1 412 374	32
. Region Bodø	1 135	408 186	1 130 156	36
. Region Hammerfest	641	547 665	1 298 185	42
Brukergruppe:				
. Flyktning	107	833 189	1 441 731	58
. Bostedsløs	58	594 667	1 311 700	45
. Funksjonshemmet	343	537 154	841 714	64
. Førstegangs boligetablering	7 142	522 388	1 633 884	32
. Økonomisk vanskeligstilt	1 613	536 520	734 945	73
. Reetablering	1 719	578 805	1 458 413	40
. Rusmiddelmissbruker	25	511 538	901 257	57
. To brukergupper	1 028	704 268	1 217 425	58
. Tre brukergupper	279	768 017	1 062 721	72
. Mer enn tre brukergupper	112	937 814	1 251 587	75
. Funksjonshemmede barn	84	868 611	1 319 638	66
. Ikke spesifisert	2	146 500	646 500	23
Husstandstype:				
. Enslig uten barn	4 960	516 414	1 200 042	43
. Enslig med barn	2 244	715 830	1 310 876	55
. Par uten barn	2 070	459 231	1 688 468	27
. Par med barn	3 238	589 918	1 641 339	36
Alder:				
. 35 år eller yngre	6 424	494 613	1 567 438	32
. 36 - 59 år	5 414	646 302	1 319 562	49
. 60 år og eldre	674	522 290	727 392	72
Årsinntekt:				
. Ikke inntektsopplysninger	7	408 612	722 898	57
. Under 200 000	748	506 899	739 059	69
. 200 000 - 299 999	1 691	652 881	945 429	69
. 300 000 - 399 999	2 826	613 312	1 223 903	50
. Over 400 000	7 240	526 137	1 669 648	32
Dagens boforhold:				
. Egen eid bolig	2 676	459 917	846 697	54
. Foreldrenes bolig	1 465	489 059	1 508 803	32
. Leid privat bolig	6 774	552 690	1 606 429	34
. Leid kommunal bolig	897	963 063	1 509 135	64
. Uten bolig	347	706 104	1 394 033	51
. Annet	346	651 074	1 429 799	46
. Ikke spesifisert	7	458 601	1 907 710	24
Tiltak:				
. Oppføring ny bolig	305	445 692	1 999 807	22
. Kjøp av brukt	10 173	595 576	1 567 046	38
. Utbedring	684	197 125	259 470	76
. Refinansiering	1 350	517 725	721 942	72

1) Foreløpige tall basert på rapportering fra kommunene per 01.02.13



Tabell 8. Startlån fra kommunene per 31.12.12¹
Antall saker etter brukergruppe²

4. kvartal	Antall saker	Flyktninger	Funksjons- hemmet	Bosteds- løse	Første- gangs bolig- etablering	Øk. vanskelig- stilt	Reetab- lering
Hele landet	12 512	220	655	149	7 839	2 545	2 110
Fylke:							
. Østfold	687	6	43	7	350	162	141
. Akershus	798	27	83	19	414	204	133
. Oslo	1 026	12	43	12	788	154	113
. Hedmark	465	19	40	5	208	118	127
. Oppland	397	12	24	4	180	132	81
. Buskerud	497	10	35	12	290	134	60
. Vestfold	446	14	42	5	208	149	115
. Telemark	287	30	33	8	112	126	25
. Aust-Agder	477	3	16	4	350	67	54
. Vest-Agder	501	6	13	1	380	48	50
. Rogaland	1 242	13	16	9	1 054	87	106
. Hordaland	1 344	10	51	18	935	204	226
. Sogn og Fjordane	274	7	11	-	165	61	65
. Møre og Romsdal	786	12	29	10	528	117	119
. Sør-Trøndelag	892	4	57	7	475	233	179
. Nord-Trøndelag	617	11	28	2	355	115	159
. Nordland	989	12	45	19	577	274	178
. Troms Romsa	435	9	25	5	285	86	94
. Finnmark Finnmarku	352	3	21	2	185	74	85
Region:							
. Region øst	3 373	76	233	47	1 940	770	595
. Region sør	2 208	63	139	30	1 340	524	304
. Region vest	2 860	30	78	27	2 154	352	397
. Region Midt-Norge	2 295	27	114	19	1 358	465	457
. Region Bodø	1 135	16	55	23	673	309	206
. Region Hammerfest	641	8	36	3	374	125	151
Brukergruppe:							
. Flyktning	107	107	-	-	-	-	-
. Bostedsløs	58	-	-	58	-	-	-
. Funksjonshemmet	343	-	343	-	-	-	-
. Førstegangs boligetablering	7 142	-	-	-	7 142	-	-
. Økonomisk vanskeligstilt	1 613	-	-	-	-	1 613	-
. Reetablering	1 719	-	-	-	-	-	1 719
. Rusmiddelmissbruker	25	-	-	-	-	-	-
. To brukergrupper	1 028	91	189	55	507	626	305
. Tre brukergrupper	279	19	85	24	121	211	56
. Mer enn tre brukergrupper	112	3	38	12	69	95	30
. Funksjonshemmede barn	84	-	-	-	-	-	-
. Ikke spesifisert	2	-	-	-	-	-	-
Husstandstype:							
. Enslig uten barn	4 960	42	434	76	3 116	1 091	641
. Enslig med barn	2 244	25	58	43	835	646	869
. Par uten barn	2 070	27	82	7	1 703	229	158
. Par med barn	3 238	126	81	23	2 185	579	442
Alder:							
. 35 år eller yngre	6 424	75	192	53	5 385	568	527
. 36 - 59 år	5 414	141	298	81	2 374	1 637	1 415
. 60 år og eldre	674	4	165	15	80	340	168
Årsinntekt:							
. Ikke inntektsopplysninger	7	-	-	-	1	4	2
. Under 200 000	748	5	149	18	200	404	111
. 200 000 - 299 999	1 691	18	267	34	665	669	308
. 300 000 - 399 999	2 826	50	95	30	1 793	582	501
. Over 400 000	7 240	147	144	67	5 180	886	1 188
Dagens boforhold:							
. Egen eid bolig	2 676	15	287	6	237	1 421	871
. Foreldrenes bolig	1 465	4	100	18	1 263	98	86
. Leid privat bolig	6 774	99	160	42	5 413	678	851
. Leid kommunal bolig	897	97	75	4	573	230	87
. Uten bolig	347	3	19	58	181	62	84
. Annet	346	2	14	20	166	55	131
. Ikke spesifisert	7	-	-	1	6	1	-
Tiltak:							
. Oppføring ny bolig	305	4	17	1	217	20	64
. Kjøp av brukt	10 173	201	417	146	7 472	1 183	1 649
. Utbedring	684	7	145	-	91	404	57
. Refinansiering	1 350	8	76	2	59	938	340

1) Foreløpige tall basert på rapportering fra kommunene per 01.02.13

2) Summen av husstander i brukergruppene vil avvike fra summen av saker med startlån totalt. Dette skyldes at en husstand kan være registrert i flere brukergrupper og at husstander uten spesifisert brukergruppe ikke er med som egen kategori i tabellhodet.

Tabell 9. Hovedtall for tilskudd til enkeltpersoner per 31.12.12¹
Boliger med tilskudd og gjennomsnittlig tilskudds- og kostnadsbeløp

4. kvartal	Antall husstander med tilskudd	Gj.sn. tilskudd pr. bolig, hele kr.	Gj.sn. kostnad pr. bolig, hele kr.	Gj. sn. andel tilskudd i prosent av kostnader
Totalt	1 242	256 589	1 268 900	20
Fylke:				
. Østfold	83	159 542	907 131	18
. Akershus	110	336 048	1 697 092	20
. Oslo	202	464 031	1 618 841	29
. Hedmark	25	202 845	971 870	21
. Oppland	40	140 315	974 548	14
. Buskerud	56	181 942	1 204 806	15
. Vestfold	97	181 961	1 129 534	16
. Telemark	76	108 447	815 533	13
. Aust-Agder	36	248 472	1 327 468	19
. Vest-Agder	29	331 634	1 319 120	25
. Rogaland	67	274 203	1 689 664	16
. Hordaland	114	261 536	1 401 636	19
. Sogn og Fjordane	19	97 100	1 050 761	9
. Møre og Romsdal	28	212 640	1 296 699	16
. Sør-Trøndelag	92	286 511	1 343 052	21
. Nord-Trøndelag	35	169 356	1 093 677	15
. Nordland	81	160 934	864 309	19
. Troms Romsa	25	198 412	762 993	26
. Finnmark Finnmarku	27	116 529	684 085	17
Region:				
. Region øst	460	336 142	1 417 949	24
. Region sør	294	185 862	1 105 639	17
. Region vest	200	250 158	1 464 792	17
. Region Midt-Norge	155	246 713	1 278 368	19
. Region Bodø	94	154 734	820 855	19
. Region Hammerfest	39	169 160	779 328	22
Brukergruppe:				
. Nedsatt funksjonsevne	84	348 987	1 460 151	24
. Flyktning	26	158 140	1 521 942	10
. Vanskeligstilt	240	186 590	882 238	21
. Bostedsløse	15	214 000	1 080 656	20
. Førstegangs boligetablering	377	302 052	1 449 389	21
. Reetablering	108	266 997	1 342 557	20
. Rusmiddelmissbruker	12	266 029	986 164	27
. 2 brukergrupper	217	221 506	1 294 792	17
. 3 brukergrupper	107	237 443	1 174 421	20
. Mer enn 3 brukergrupper	56	319 462	1 355 734	24
Tiltak:				
. Oppføring ny bolig	24	259 596	1 559 882	17
. Kjøp av brukt	1 020	282 942	1 410 768	20
. Utbedring	98	91 967	286 928	32
. Refinansiering	100	148 386	714 348	21

1) Foreløpige tall basert på rapportering fra kommunene per 01.02.13

Tabell 10. Hovedtall for tilskudd til utleieboliger per 31.12.12
Boliger med godkjenning og gjennomsnittlig tilskudds- og kostnadsbeløp

4. kvartal	Boliger med tilskudd i alt	Gj.sn. bruksareal pr. bolig, kvm	Gj.sn. tilskudd pr. bolig, 1000 kr.	Gj.sn. kostnad pr. bolig, 1000 kr.	Gj. sn. andel tilskudd i prosent av kostnader
Hele landet	1 001	71	429,5	1 917,3	22
Fylke:					
. Østfold	78	88	414,4	2 070,6	20
. Akershus	137	63	350,3	1 662,5	21
. Oslo	52	80	620,9	2 797,8	22
. Hedmark	40	83	672,7	2 169,7	31
. Oppland	37	93	672,1	2 426,3	28
. Buskerud	56	64	374,9	1 489,6	25
. Vestfold	39	74	376,2	1 859,0	20
. Telemark	42	75	346,9	1 701,3	20
. Aust-Agder	29	59	406,4	2 207,5	18
. Vest-Agder	19	80	800,2	2 820,2	28
. Rogaland	73	61	474,2	2 101,9	23
. Hordaland	81	85	554,8	2 434,5	23
. Sogn og Fjordane	10	136	510,9	2 424,2	21
. Møre og Romsdal	52	51	300,0	1 564,7	19
. Sør-Trøndelag	61	56	384,2	1 903,1	20
. Nord-Trøndelag	50	68	457,3	1 645,1	28
. Nordland	115	63	308,1	1 462,5	21
. Troms Romsa	19	59	185,2	1 392,1	13
. Finnmark Finnmarku	11	92	254,8	1 243,7	20
Kontor:					
. Region Hammerfest	24	91	254,8	1 421,9	18
. Region øst	344	77	477,8	2 067,8	23
. Region sør	185	69	417,4	1 864,7	22
. Region vest	164	78	516,2	2 285,8	23
. Region Midt-Norge	163	58	379,8	1 716,0	22
. Region Bodø	121	62	294,5	1 439,6	20
Type søker:					
. Enkeltperson	30	67	449,1	2 426,0	19
. Borettslag, NBBL	10	52	136,9	684,4	20
. Borettslag, fritts	17	58	104,4	521,9	20
. Privat utbygger	6	107	495,3	2 510,2	20
. Aksjeselskap	184	64	403,9	1 821,6	22
. Stiftelse	84	80	413,5	1 873,1	22
. Kommune, fylke	603	73	439,6	1 951,1	23
. Andre	67	64	540,1	2 188,8	25
. Ikke spesifisert	-	-	-	-	-
Hovedmålgruppe:					
. Prosj.m.1 hovedmålgr					
.. Bostedsløse	195	62	423,9	1 759,2	24
.. Flyktninger	312	87	464,5	2 081,5	22
.. Funksjonshemmede	73	64	438,6	1 521,3	29
.. Ikke spesifisert	70	55	405,8	1 928,4	21
.. Andre vanskeligst.	309	64	403,3	1 904,7	21
. Prosj.m.2 hovedmålgr	6	83	356,7	1 779,5	20
. Prosj.m.3 hovedmålgr	30	67	449,1	2 426,0	19
.. Enslige flyktninger	6	190	284,3	1 444,0	20
Delmålgruppe:					
. Prosj.m.1 delmålgr					
.. Andre vanskeligstilte	11	113	481,6	2 397,7	20
. Ikke spesifisert	990	71	428,9	1 911,9	22
Hustype:					
. Prosj.m.1 hustype					
.. Enebolig	68	133	516,9	2 333,4	22
.. 2-manns hori.delt	30	108	329,1	1 461,4	23
.. 2-manns vert.delt	37	93	434,6	2 161,1	20
.. Rekkehus	45	82	395,2	2 125,7	19
.. Terrassehus	1	95	359,0	3 591,9	10
.. Blokk	286	58	484,9	2 054,3	24
.. Andre hus	528	66	386,7	1 728,1	22
. Ikke spesifisert	6	-	1 301,2	6 252,9	21
Tiltak:					
. Oppføring ny bolig	266	65	462,6	1 914,5	24
. Kjøp av brukt	518	74	408,7	1 936,3	21
. Utbedring	67	71	309,1	1 400,4	22
. Andre tiltak	120	75	411,4	1 789,8	23

**Tabell 11. Kompetansetilskudd boligsosialt per 31.12.12.
Antall saker etter type formål**

4. kvartal	Type formål		
	Saker i alt	Bolig-sosialt FoU	Bol.sos-regionale prosjekter
I alt	128	-	129
Fylke:			
. Østfold	6	-	6
. Akershus	5	-	6
. Oslo	20	-	20
. Hedmark	4	-	4
. Oppland	1	-	1
. Buskerud	4	-	4
. Vestfold	7	-	7
. Telemark	2	-	2
. Aust-Agder	1	-	1
. Vest-Agder	3	-	3
. Rogaland	11	-	11
. Hordaland	19	-	19
. Sogn og Fjordane	2	-	2
. Møre og Romsdal	4	-	4
. Sør-Trøndelag	7	-	7
. Nord-Trøndelag	4	-	4
. Nordland	13	-	13
. Troms Romsa	8	-	8
. Finnmark Finnmarku	7	-	7
Region:			
. Region øst	36	-	37
. Region sør	17	-	17
. Region vest	32	-	32
. Region Midt-Norge	15	-	15
. Region Bodø	16	-	16
. Region Hammerfest	12	-	12
Type søker:			
. Enkeltperson	5	-	5
. Stiftelse	4	-	4
. Aksjeselskap	1	-	1
. Kommune, fylke	94	-	95
. Universitet	2	-	2
. Forskningsinst.	5	-	5
. Interesseorg.	4	-	4
. Andre	13	-	13
Type prosjekt:			
. Saker med 1 prosjekttipe			
.. Boligsosiale handlingsplaner	6	-	6
.. Evaluering	1	-	1
.. FOU-tiltak	9	-	9
.. Forsøksprosjekter	6	-	6
.. Informasjon og formidling	10	-	10
.. Pilotprosjekter	5	-	5
. Saker med 2 prosjekttiper	10	-	10
. Saker med 3 prosjekttiper	7	-	7
. Saker med > 3 prosjekttiper	1	-	1
. Ikke spesifisert	1	-	1
.. Kompetanseheving generell	13	-	13
.. Kompetanseheving kommunene	59	-	60

**Tabell 12. Kompetansetilskudd boligsosialt per 31.12.12.
Tildelt beløp etter type formål¹**

4. kvartal	Type formål		
	Beløp i alt	Bolig- sosialt FoU	Bol.sos- regional prosjekter
I alt	76 976 370	-	76 976 370
Fylke:			
. Østfold	6 388 000	-	6 388 000
. Akershus	4 440 000	-	4 440 000
. Oslo	17 817 865	-	17 817 865
. Hedmark	4 095 305	-	4 095 305
. Oppland	100 000	-	100 000
. Buskerud	4 200 000	-	4 200 000
. Vestfold	6 150 000	-	6 150 000
. Telemark	1 080 000	-	1 080 000
. Aust-Agder	820 000	-	820 000
. Vest-Agder	1 650 000	-	1 650 000
. Rogaland	4 720 000	-	4 720 000
. Hordaland	6 533 000	-	6 533 000
. Sogn og Fjordane	460 000	-	460 000
. Møre og Romsdal	3 106 200	-	3 106 200
. Sør-Trøndelag	3 973 000	-	3 973 000
. Nord-Trøndelag	2 028 000	-	2 028 000
. Nordland	3 870 000	-	3 870 000
. Troms Romsa	3 365 000	-	3 365 000
. Finnmark Finnmarku	2 180 000	-	2 180 000
Region:			
. Region øst	32 841 170	-	32 841 170
. Region sør	13 900 000	-	13 900 000
. Region vest	11 713 000	-	11 713 000
. Region Midt-Norge	9 107 200	-	9 107 200
. Region Bodø	5 150 000	-	5 150 000
. Region Hammerfest	4 265 000	-	4 265 000
Type søker:			
. Enkeltperson	200 000	-	200 000
. Stiftelse	2 295 000	-	2 295 000
. Aksjeselskap	16 200	-	16 200
. Kommune, fylke	61 384 970	-	61 384 970
. Universitet	1 230 000	-	1 230 000
. Forskningsinst.	2 370 200	-	2 370 200
. Interesseorg.	1 500 000	-	1 500 000
. Andre	7 980 000	-	7 980 000
Type prosjekt:			
. Saker med 1 prosjekttipe			
.. Boligsosiale handlingsplaner	819 000	-	819 000
.. Evaluering	450 000	-	450 000
.. FOU-tiltak	5 598 200	-	5 598 200
.. Forsøksprosjekter	3 816 000	-	3 816 000
.. Informasjon og formidling	4 001 200	-	4 001 200
.. Pilotprosjekter	2 638 000	-	2 638 000
. Saker med 2 prosjekttyper	3 075 000	-	3 075 000
. Saker med 3 prosjekttyper	2 090 000	-	2 090 000
. Saker med > 3 prosjekttyper	60 000	-	60 000
. Ikke spesifisert	50 000	-	50 000
.. Kompetanseheving generell	6 310 305	-	6 310 305
.. Kompetanseheving kommunene	48 068 665	-	48 068 665

**Tabell 13. Kompetansetilskudd bærekraftig bolig og kvalitet per 31.12.12.
Antall saker etter type formål**

	Type boligkvalitet					
	Saker i alt	Universell utforming	Bærekraft	Bærekraft Fou	Fremtidens byer	Strategisk pott
I alt	79	30	43	-	6	-
Fylke:						
. Sør-Trøndelag	79	30	43	-	6	-
Region:						
. Region Midt-Norge	79	30	43	-	6	-
Type søker:						
. Borettslag NBBL	1	-	1	-	-	-
. Stiftelse	1	-	1	-	-	-
. Aksjeselskap	10	4	6	-	-	-
. Kommune, fylke	18	10	4	-	4	-
. Universitet	2	-	1	-	1	-
. Forskningsinst.	11	2	9	-	-	-
. Interesseorg.	1	1	-	-	-	-
. Andre	35	13	21	-	1	-
Type prosjekt:						
.. FOU-tiltak	3	-	3	-	-	-
.. Forsøksprosjekter	3	-	1	-	2	-
.. Informasjon og formidling	12	6	5	-	1	-
.. Pilotprosjekter	8	1	7	-	-	-
. Saker med 2 prosjektyper	29	10	17	-	2	-
. Saker med 3 prosjektyper	1	-	-	-	1	-
. Ikke spesifisert	23	13	10	-	-	-

**Tabell 14. Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig og kvalitet per 31.12.12.
Tildelt beløp etter type formål.**

	Type boligkvalitet					
	Beløp i alt	Universell utforming	Bærekraft	Bærekraft-Fou	Fremtidens-byer	Strategisk pott
I alt	27 982 000	10 813 000	13 729 000	-	3 440 000	-
Fylke:						
. Sør-Trøndelag	27 982 000	10 813 000	13 729 000	-	3 440 000	-
Region:						
. Region Midt-Norge	27 982 000	10 813 000	13 729 000	-	3 440 000	-
Type søker:						
. Borettslag NBBL	550 000	-	550 000	-	-	-
. Stiftelse	500 000	-	500 000	-	-	-
. Aksjeselskap	3 380 000	1 590 000	1 790 000	-	-	-
. Kommune, fylke	6 298 000	2 958 000	1 600 000	-	1 740 000	-
. Universitet	620 000	-	120 000	-	500 000	-
. Forskningsinst.	3 220 000	340 000	2 880 000	-	-	-
. Interesseorg.	500 000	500 000	-	-	-	-
. Andre	12 914 000	5 425 000	6 289 000	-	1 200 000	-
Type prosjekt:						
.. FOU-tiltak	680 000	-	680 000	-	-	-
.. Forsøksprosjekter	1 510 000	-	400 000	-	1 110 000	-
.. Informasjon og formidling	3 390 000	1 915 000	1 275 000	-	200 000	-
.. Pilotprosjekter	2 804 000	100 000	2 704 000	-	-	-
. Saker med 2 prosjektyper	11 160 000	2 885 000	6 645 000	-	1 630 000	-
. Saker med 3 prosjektyper	500 000	-	-	-	500 000	-
. Ikke spesifisert	7 938 000	5 913 000	2 025 000	-	-	-

Tabell 15. Bostøtte.
Hovedtall for husstander som fikk innvilget bostøtte for desember 2012¹

	Antall hushold	Beløp utbetalt totalt, mill. kr.	Beløp utbetalt, j.snitt	Boutgifter pr. år, gj.snitt	Inntekt pr. år, gj.snitt	Andel med boutgifter over tak, prosent
Hele landet	118 200	250,2	2 116	75 875	140 740	60
Fylke:						
. Østfold	9 300	17,7	1 899	72 762	138 977	69
. Akershus	8 800	19,6	2 236	81 835	134 188	70
. Oslo	18 300	56,9	3 109	98 699	133 095	68
. Hedmark	5 700	9,9	1 745	67 186	142 800	56
. Oppland	4 700	8,0	1 715	64 782	141 777	51
. Buskerud	5 600	10,4	1 857	71 418	138 832	64
. Vestfold	6 400	11,8	1 846	71 327	141 415	69
. Telemark	5 100	9,3	1 800	66 311	135 574	52
. Aust-Agder	3 000	5,3	1 766	68 077	141 519	55
. Vest-Agder	4 800	9,6	2 000	70 834	142 938	49
. Rogaland	7 600	16,4	2 164	75 916	140 701	61
. Hordaland	10 300	22,7	2 205	77 172	145 630	58
. Sogn og Fjordane	1 800	3,0	1 668	64 870	146 661	55
. Møre og Romsdal	4 900	8,1	1 672	66 693	148 958	56
. Sør-Trøndelag	7 100	15,3	2 156	74 303	150 006	50
. Nord-Trøndelag	3 700	6,3	1 701	66 918	146 224	58
. Nordland	6 000	10,2	1 703	66 203	142 916	52
. Troms Romsa	3 600	7,1	1 945	70 645	145 001	45
. Finnmark Finnmarku	1 600	2,6	1 670	65 626	141 737	51
Type søker:						
Unge uføre	16 600	27,4	1 655	76 266	203 342	72
Uføre forøvrig	17 500	33,7	1 923	74 979	160 863	63
Eldre	24 300	40,5	1 672	68 219	161 098	55
Husstander med midlertidige trygdeytelser	23 900	53,6	2 243	77 615	135 797	57
Husstander uten trygdeytelser	36 000	95,0	2 639	80 134	91 692	58
kommunegrupper:						
1	18 300	56,9	3 109	98 699	133 095	68
2	17 000	42,1	2 479	81 199	144 273	53
3	7 300	16,8	2 302	80 138	138 386	58
4	75 700	134,5	1 777	68 754	142 021	60
Husstander med barn:						
Enslige	87 500	165,9	1 895	69 957	140 417	55
Flere voksne	3 700	9,2	2 521	86 928	135 149	72
Eneforsørgere	19 000	50,2	2 643	90 091	138 210	73
Barnefam. med flere voksne	8 000	24,8	3 103	101 763	152 822	73
Antall personer i husholdet:						
. 1 pers	87 500	165,9	1 895	69 957	140 417	55
. 2 pers	14 100	34,2	2 422	84 889	135 369	72
. 3 pers	8 000	21,9	2 729	92 781	142 011	73
. 4-5 pers	6 600	21,3	3 225	102 653	147 897	72
. >5 pers	1 900	7,0	3 574	116 189	164 652	81
Eieform:						
. Eid bolig	8 100	12,2	1 518	71 097	171 328	57
. Borettslag	13 000	21,0	1 620	74 259	169 423	57
. Leid bolig	95 500	213,9	2 241	76 470	133 850	61
. Eid bolig i sameie	1 600	2,8	1 751	77 630	163 793	59
. Aksjeleilighet	100	0,2	1 941	76 616	158 153	48
. Obligasjonsleilighet	0	0,0	1 574	70 222	165 464	55
Leieform:						
. Ikke leiebolig	22 700	36,3	1 594	73 379	169 655	57
. Kommunal	42 500	97,7	2 300	75 144	145 766	61
. Privat	53 000	116,2	2 194	77 533	124 294	61
Kvadratmeter:						
< 20	700	1,5	2 128	62 628	90 443	22
20-39	9 600	21,3	2 213	68 232	109 710	39
40-59	44 400	93,3	2 101	72 723	139 040	57
60-79	37 500	78,1	2 083	76 992	145 026	65
80-99	14 800	32,0	2 159	80 942	147 107	65
Over 100	11 000	23,8	2 168	85 935	154 487	68
Ikke registrert	200	0,2	1 131	48 771	168 399	11

1) Etterbehandling og klager er ikke med i tallene.

2) Kommunegruppe1 = Oslo. Kommunegruppe2= Bergen, Trondheim, Stavanger, Tromsø og Bærum.

Kommunegruppe3= Frogn, Nesodden, Oppegård, Asker, Lørenskog, Skedsmo, Kristiansand, Sandnes og Sola.

Kommunegruppe4= Resten av landet.

3) Antall hushold er avrundet til nærmeste hundre.





Postadresse:
Husbanken
Postboks 1404
8002 Bodø

www.husbanken.no
Telefon: 815 33 370



Husbanken



Husbanken

ÅRSREGNSKAP 2012

Alle skal bo godt og trygt



Innhold

Ledelseskomentarer	side 3
Resultatregnskap	side 5
Balanse	side 6
Kontantstrømoppstilling	side 8
Regnskapsprinsipper	side 10
Noter	side 12

Ledelseskommmentarer til regnskapet pr 31.12.12

Formål

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken, der visjonen er at alle skal kunne bo trygt og godt. Husbanken har gradvis endret seg fra å være en boligbank til å bli en velferdsetat. 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). Husbanken har valgt å benytte en tilpasset bankstandardmal for resultatregnskapsoppstillingen. Se nærmere omtale under regnskapsprinsippene lenger bak.

Renter og låneforvaltning

Netto utlån har i 2012 økt med 7,5 mrd kr, eller 6,6 prosent, og utgjør nå 121,2 mrd kr. Det er i 2012 utbetalt 16,2 mrd i nye lån, mot 13,7 mrd i 2011. Antall lån har vært fallende de siste årene, samtidig som utlånsvolumet har økt. Dette skyldes at gjennomsnittlig lånebeløp øker, både som følge av økte boligpriser og en større andel juridiske låntakere.

Renteinntekter fra utlån utgjør 3.596 mill kr, noe som er 249,7 mill kr, eller 6,5 prosent, lavere enn året før. Nedgangen i renteinntekter skyldes først og fremst lavere utlånsrenter. Gjennomsnittlig flytende rente falt fra 2,7 prosent i 2011 til 2,2 prosent i 2012, samtidig som gjennomsnittrenten på fastrentelånsporteføljen falt fra 3,9 prosent i 2011 til 3,7 prosent i 2012.

Rentestøtten utgjør 14,4 mill kr i 2012, en nedgang på 1,7 mill kr fra året før.

Antall lån med fast rente utgjør om lag 41 prosent av totale antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen imidlertid langt høyere, med ca 62 prosent på fast rente og 38 prosent på flytende rente.

Av totale utlån utgjør lån til kommuner 33,6 prosent, lån til borettslag 27,8 prosent, lån til personlige låntakere 20,1 prosent, lån til private aksjeselskap 9,4 prosent og lån til ideelle organisasjoner, stiftelser mv 9,1 prosent.

Tap

Regnskapsførte tap utgjør 8,1 mill kr i 2012, mot 13,9 mill kr foregående år. Dette fordeler seg med 2,0 mill kr i tap på utlån til personlige låntakere, 6,0 mill kr på utlån til juridiske låntakere og 0,1 mill kr i rentestøtte. Tapene utgjør 0,007 prosent av totale utlån til kunder, noe som anses som meget beskjedent.

Tapene fordeler seg med 1,0 mill kr på lån til oppføring, 5,9 mill kr på startlån, 0,4 mill kr på kjøpslån, 1,2 mill kr på grunnlån. Andre formål og tilbakeførte tap utgjør -0,4 mill kr.

Gebyrer

Andre gebyr- og provisjonsinntekter utgjør 12,9 mill kr i 2012, en økning på 0,3 mill kr i forhold til 2011. Av de samlede gebyrinntektene utgjør forvaltningsgebyr 9,6 mill kr, varslingsgebyr 1,8 mill kr, etableringsgebyr 1,4 mill kr og øvrige gebyrer 0,1 mill kr. Forvaltningsgebyrene er noe lavere enn året før som følge av nedgang i antall lån, mens etableringsgebyrene og varslingsgebyrene har økt.

Fra 2011 til 2012 har gebyrkostnadene falt fra 1,8 mill kr til 1,0 mill kr. Kostnader for bruk av banktjenester og utbetalingsgiroer for bostøtte utgjør hoveddelen av gebyrkostnadene, og det har vært jobbet systematisk for å redusere disse kostnadene gjennom året.

Øvrige driftsinntekter

Inntekt fra bevilgninger utgjør 382,6 mill kr i 2012, en økning på 14,3 mill kr fra året før. Økningen skyldes i hovedsak en økning i post 2412-01 driftsutgifter. Det er mindre endringer i øvrige bevilgninger.

Andre driftsinntekter har økt fra 8,8 mill kr i 2011 til 10,9 mill kr i 2012. Økningen skyldes først og fremst at tilbakebetalte tilskuddsmidler økte fra 5,7 mill kr i 2011 til 8,1 mill kr i 2012. Det er også inntektsført salgsgjevinst på 2,4 mill kr fra salg av en SIFBO-leilighet i 2012.

Lønn og administrasjonskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader har økt med 2,6 mill kr til 341,2 mill kr i 2012, en økning på 0,8 prosent.

Lønn og sosiale kostnader har økt med 6,5 mill kr, eller 2,8 prosent, i 2012 og utgjør nå 235,0 mill kr. Av dette skyldes 2,0 mill kr økte pensjonskostnader som følge av at premiesatsen økte fra 10,3 prosent i 2011 til 11,25 prosent i 2012. Husbanken hadde ved utgangen av 2012 342 ansatte sammenlignet med 354 ansatte ved utgangen av 2011. Gjennomsnittlig antall årsverk har i 2012 vært 333,1, 6,8 årsverk færre enn i 2011.

Øvrige administrasjonskostnader er redusert med 3,9 mill kr, eller 3,5 prosent, til 106,2 mill kr i 2012. Lokalkostnader og lisensutgifter har økt, mens kjøp av eksterne tjenester og reisekostnader er redusert.

Investeringer og avskrivninger

Det er i løpet av 2012 investert for 10,2 mill kr i immaterielle eiendeler og 7,0 mill kr i varige driftsmidler.

Som tidligere år er det også i 2012 gjort omfattende investeringer i bostøttesystemet, og arbeidet med tilpasning til ny bostøttelov er i full gang. Husbanken har et betydelig investeringsbehov innenfor IKT-området, og har etablert et prosjekt som i løpet av de nærmeste årene skal resultere i en betydelig forbedring av Husbankens IKT-løsninger.

Avskrivningene har økt fra 16,5 mill kr i 2011 til 18,1 mill kr i 2012.

Tilskuddsforvaltningen

Det er i 2012 totalt utbetalt 6.737,3 mill kr i ulike typer tilskudd og bostøtte. I forhold til 2011 er dette en nedgang på 416,2 mill kr (5,8 prosent). Reduksjonen skyldes først og fremst bostøtte, der utbetalningene er redusert med 428,4 mill kr, eller 12,1 prosent, i 2012 til 3.121,4 mill kr. Dette er 28,6 mill kr, eller 0,9 prosent, lavere enn budsjettert.

Det er i 2012 utbetalt 433,3 mill kr i tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. Dette er 1,7 mill kr, eller 0,4 prosent lavere enn budsjettert, og 17,0 mill kr mer enn i 2011.

Utbetalte tilskudd til utleieboliger utgjorde i 2012 469,8 mill kr. Dette er 67,9 mill kr, eller 12,6 prosent lavere enn budsjettert, men 154,4 mill kr mer enn i 2011. Posten er overførbart, og det er søkt om å få overføre 48,8 mill kr av mindreforbruket til 2013. Mindreforbruket skyldes at utbetalingen i noen tilfeller kommer senere enn det som er lagt til grunn i budsjetteringen. Deler av mindreutgiften kan også relateres til annulleringer av tilsagn foretatt i 2012. Tilsagnsrammen for 2012 på 430 mill kr ble benyttet i sin helhet.



Utbetaling av tilskudd til bolig-, by- og stedsutvikling er redusert med 6,9 mill kr fra 2011 til 28,0 mill kr i 2012. Dette er 61,9 mill kr, eller 69 prosent, lavere enn bevilget, noe som skyldes at utbetalingene i stor grad skjer over flere år. Av de 61,9 mill kr i mindretgift var 45,5 mill kr relatert til tilsagn som ble gitt i 2012, og som ikke ble utbetalt dette året. Om lag 15,4 mill kr skyldes tilsagn gitt før 2012, og som fortsatt ikke er utbetalt fordi prosjektene ikke er ferdigstilte. Fra og med 2013 er denne tilskuddsordningen lagt under systemet med tilsagnsramme, tilsagnsfullmakt og bevilgning, hvor det i budsjetteringen legges til grunn en utbetalingsprofil over flere år. Posten er overførbart, og det er søkt om å få overføre 60,9 mill kr av mindreforbruket i 2012 til 2013.

Utbetaling av boligsosialt kompetansetilskudd utgjorde 68,0 mill kr i 2012. Tilskuddet viser en akkumulert mindretgift på 31,1 mill kr (31,4 prosent) ved utløpet av 2012, noe som skyldes at de fleste prosjektene ikke ferdigstilles samme år som det gis tilsagn. Ferdigstilling kan skje opp til flere år etter at tilsagn gis, og Husbanken opplever derfor et etterslep av eldre tilsagn som ikke er utbetalt. Posten er overførbart, og det er søkt om å få overføre mindreforbruket i 2012 til 2013.

Det er utbetalt 25,0 mill kr i kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og bygg-kvalitet i 2012. Dette er 15,9 mill kr (38,9 prosent) lavere enn budsjettert, noe som skyldes av mange av prosjektene ikke ferdigstilles i tilsagnsåret. Hele tilsagnsrammen på 28 mill kr ble benyttet i 2012. Posten er overførbart, og det er søkt om å få overføre mindreforbruket i 2012 til 2013.

Utbetalinger i rentekompensasjonsordningene viser en nedgang i forhold til fjoråret. Kompensasjon for renter og avdrag på lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser viser en nedgang med 99,9 mill kr (1,6 prosent) til 1.061,8 mill kr, noe som er 1,8 mill kr høyere enn budsjettert. Rentekompensasjon på lån til skoleanlegg/svømmeanlegg og kirkebygg viser en nedgang med 50,8 mill kr (9,0 prosent) til 513,9 mill kr, noe som er 14,4 mill kr (2,7 prosent) lavere enn budsjettert.

Utbetaling av investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser viser en nedgang på 87,3 mill kr i 2012 til 734,5 mill kr. Akkumulerte utbetalinger er 903,7 mill kr (55 prosent) lavere enn akkumulerte bevilgninger for ordningen. Av tilsagnsrammen på 1.202,3 mill kr ble 1.099 mill kr (91 prosent) disponert i 2012. Mindretgiften skyldes i hovedsak at det tar lengre tid for ferdigstilling av prosjektene, og utbetaling av disse tilskuddene enn hva som er forutsatt i budsjetteringen. I 2013-budsjettet er det derfor lagt til grunn en ny femårig utbetalingsprofil for investeringstilskuddet. Etter at regelverket for ordningen ble revidert, jf. Prop. 65 S, har det vært en økende tendens i søknadsinngangen. I Prop. 1 S (2012-2013) KRD ble det varslet nye og forbedrede satsjer gjeldende fra 01.januar 2013, noe som nok har medvirket til at antall nye søknader falt markert mot slutten av 2012 i påvente av de nye satsene. Posten er overførbart, og det er søkt om å få overføre 829,4 mill kr av mindreforbruket i 2012 til 2013.

Tilskudd til boligetablering i distriktene er nytt i 2012 og bevilgningen på 20,0 mill kr er utbetalt i sin helhet.

Øvrige tilskuddsposter viser mindre endringer i forhold til fjoråret.

Drammen, 15.03.2013

Bård Øistensen
Administrerende direktør

Resultatregnskap (hele 1000 kroner)

	Noter	31.12.12	31.12.11	31.12.10
RENTEINNETEKTER OG LIGNENDE INNETEKTER				
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusj.	6	0	0	0
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	6,14	3 596 048	3 845 786	3 656 033
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		3 596 048	3 845 786	3 656 033
RENTEKOSTNADER OG LIGNENDE KOSTNADER				
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital				
Statskassens fordringer	6	0	0	0
Andre rentekostnader og lignende kostnader (av innlån fra staten)	6,14	3 610 489	3 861 881	3 673 949
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		3 610 489	3 861 881	3 673 949
NETTO RENTE- OG KREDITTPROVISJONSINNETEKTER (Rentestøtte)	6	-14 441	-16 095	-17 915
PROVISJONSINNETEKTER OG INNETEKTER FRA BANKTJENESTER				
<i>Gebyrinntekter</i>	1	12 875	12 555	13 982
PROVISJONSKOSTNADER OG KOSTNADER VED BANKTJENESTER				
<i>Gebyrkostnader</i>		982	1 801	2 472
ANDRE DRIFTSINNETEKTER				
Inntekt fra bevilgninger	1	382 582	368 277	375 059
Andre driftsinntekter	1	10 860	8 791	2 009
<i>Sum andre driftsinntekter</i>		393 442	377 068	377 068
LØNN OG GENERELLE ADMINISTRASJONSKOSTNADER				
Lønn og sosiale kostnader	2	234 963	228 493	220 348
Øvrige administrasjonskostnader	3	106 225	110 100	98 502
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		341 188	338 592	318 851
AVSKRIVNINGER MV. AV VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER				
Ordinære avskrivninger	4, 5	18 089	16 497	14 688
Nedskrivninger	4, 5	0	0	0
<i>Sum avskrivninger mv. av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler</i>		18 089	16 497	14 688
TAP PÅ UTLÅN, GARANTIER MV.				
<i>Tap på utlån</i>	13	8 097	13 892	15 127
RESULTAT FØR AVREGNINGER		23 520	2 747	21 997
AVREGNINGER				
Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)	7	-23 520	-2 747	-21 997
Tilbakeførte utsatte inntekter ved avgang anleggsmidler		0	0	0
<i>Sum avregninger</i>		-23 520	-2 747	-21 997
RESULTAT FOR REGNSKAPSÅRET		0	0	0
TILSKUDDSFORVALTNING				
Overføringer fra statskassen til tilskudd til andre	8	6 737 253	7 153 441	6 501 814
Utbetalinger av tilskudd til andre	8	-6 737 253	-7 153 441	-6 501 814
<i>Sum tilskuddsforvaltning</i>		0	0	0

Balanse (hele 1000 kroner)

Eiendeler	Noter	31.12.12	31.12.11	31.12.10
Anleggsmidler				
IMMATERIELLE EIENDELER				
Forskning og utvikling		0	0	0
Rettigheter og lignende immaterielle eiendeler	4	58 071	60 105	55 368
<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		<i>58 071</i>	<i>60 105</i>	<i>55 368</i>
VARIGE DRIFTSMIDLER				
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	5	2 500	3 072	3 125
Maskiner og transportmidler	5	4 893	2 256	1 409
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	8 727	10 214	12 233
<i>Sum varige driftsmidler</i>		<i>16 120</i>	<i>15 543</i>	<i>16 766</i>
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER				
Obligasjoner og andre fordringer	14	121 247 722	113 713 883	108 550 209
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		<i>121 247 722</i>	<i>113 713 883</i>	<i>108 550 209</i>
<i>Sum anleggsmidler</i>		<i>121 321 913</i>	<i>113 789 531</i>	<i>108 622 343</i>
Omløpsmidler				
FORDRINGER				
Kundefordringer	9	25 809	39 802	40 238
Andre fordringer	10	2 147	4 022	6 372
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	11	801 227	884 508	880 938
<i>Sum fordringer</i>		<i>829 183</i>	<i>928 332</i>	<i>927 548</i>
<i>Sum omløpsmidler</i>		<i>829 183</i>	<i>928 332</i>	<i>927 548</i>
<i>Sum eiendeler</i>		<i>122 151 096</i>	<i>114 717 863</i>	<i>109 549 891</i>

Balanse (hele 1000 kroner)

Virksomhetskapskapital og gjeld

	Noter	31.12.12	31.12.11	31.12.10
Gjeld				
AVSETNING FOR LANGSIKTIGE FORPLIKTELSER				
Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler	4, 5	73 691	74 576	71 009
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0	0
<i>Sum avsetning for langsiktige forpliktelser</i>		<i>73 691</i>	<i>74 576</i>	<i>71 009</i>
ANNEN LANGSIKTIG GJELD				
Øvrig langsiktig gjeld	15	121 247 699	113 713 883	108 550 209
<i>Sum annen langsiktig gjeld</i>		<i>121 247 699</i>	<i>113 713 883</i>	<i>108 550 209</i>
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld		3 509	5 298	1 753
Skyldig skattetrekk		8 368	8 101	8 052
Skyldige offentlige avgifter		0	0	0
Avsatte feriepengar		20 381	20 002	18 263
Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	11	227 032	205 309	280 232
Låneopptak til dekning av renter	15	588 561	718 878	645 620
Annen kortsiktig gjeld	12	7 160	2 803	7 846
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<i>855 011</i>	<i>960 392</i>	<i>961 767</i>
AVREGNING MED STATSKASSEN				
Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)	7	-25 305	-30 988	-33 093
Avregning bevilgningsfinansiert virksomhet (nettobudsjetterte)		0	0	0
Ikke inntektsført bevilgning (nettobudsjetterte)		0	0	0
<i>Sum avregning med statskassen</i>		<i>-25 305</i>	<i>-30 988</i>	<i>-33 093</i>
<i>Sum gjeld</i>		<i>122 151 096</i>	<i>114 717 863</i>	<i>109 549 891</i>
<i>Sum virksomhetskapskapital og gjeld</i>		<i>122 151 096</i>	<i>114 717 863</i>	<i>109 549 891</i>

Drammen, 15.03.2013


Bård Øistensen
Administrerende direktør


Christina P. Hagen
Økonomisjef

Kontantstrømoppstilling (hele 1000 kroner)

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	31.12.12	31.12.11	31.12.10
INNBETALINGER			
innbetalinger av avgifter, gebyrer og lisenser	11 576	11 508	12 959
innbetalinger av renter	3 610 489	3 861 881	3 673 949
innbetalinger av avdrag	9 370 555	9 115 129	8 822 651
innbetaling av refusjoner	6 906	6 466	5 827
andre innbetalinger	10 709	8 699	1 940
<i>Sum innbetalinger</i>	<i>13 010 235</i>	<i>13 003 683</i>	<i>12 517 326</i>
UTBETALINGER			
utbetalinger av lønn og sosiale kostnader	-198 139	-194 397	-181 259
utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-131 933	-142 509	-106 516
utbetalinger av tilskudd	-3 615 825	-3 603 620	-3 354 270
utbetalinger av bostøtte	-3 121 427	-3 549 821	-3 147 543
utbetalinger av nye lån	-16 783 562	-14 367 092	-12 895 637
<i>Sum utbetalinger</i>	<i>-23 850 886</i>	<i>-21 857 439</i>	<i>-19 685 225</i>
<i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>-10 840 651</i>	<i>-8 853 756</i>	<i>-7 167 899</i>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3 007	2 135	0
utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-17 206	-20 064	-12 778
<i>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>-14 199</i>	<i>-17 929</i>	<i>-12 778</i>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
innbetalinger av virksomhetskapskapital			
tilbakebetalinger av virksomhetskapskapital	0	0	-31 578
utbetalinger av utbytte til statskassen	0	0	64 793
<i>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>33 215</i>
<i>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</i>	<i>-10 854 850</i>	<i>-8 871 685</i>	<i>-7 147 462</i>
Avstemming			
periodens resultat	0	0	0
netto avregninger	23 520	2 747	21 997
utbetalt bostøtte og tilskudd til andre	-6 737 253	-7 153 441	-6 501 814
netto inn- og utbetalinger låneforvaltning	-3 793 010	-1 375 051	-382 818
gevinst avhendede anleggsmidler	2 435	0	0
ordinære avskrivninger	18 089	16 497	14 688
nedskrivning av anleggsmidler	0	0	0
tap på utlån	8 097	13 892	15 127
brutto inntekt fra bevilgning	-381 697	-371 703	-373 150
arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført på kap 5700/5309	25 919	24 931	23 781
avsetning utsatte inntekter (tilgang anleggsmidler)	-17 206	-20 064	-12 778
endring i ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler	885	3 426	-1 909
endring i kundefordringer	13 993	436	1 459
endring i leverandørgjeld	-1 789	3 545	1 753
poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	14 199	17 929	12 778
endring i andre tidsavgrensingsposter	-16 834	-16 900	12 985
<i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>-10 840 651</i>	<i>-8 853 756</i>	<i>-7 167 901</i>

Statsregnskapsrapportering for bruttobudsjetterte virksomheter (hele 1000 kroner)

	Konto	Bevilgning	Regnskap
I Driftsutgifter	2412.01	-344 739	-341 397
II Investeringer	2412.45	-16 400	-16 400
III Tap på utlån	2412.71	-19 000	-8 097
IV Overføringer			
	5312.01,		
	5312.11, 5312.16/18	-21 000	23 696
V Overføringer	Jfr. spesifikasjon		-10 518 784
VI Innbetalinger – Norges Bank	60085901		-12 438 193
VII Utbetalinger – Norges Bank	60085902		23 306 395
VIII Bevegelse mellomværende	705031		7 220
	Konto		Regnskap
Mellomværende pr. 31.12.2011	705031		-6 521
Bevegelse mellomværende	705031		7 220
Mellomværende pr. 31.12.2012	705031		699

Spesifikasjon av overføringer

	Konto	Regnskap
Tilskudd studentboliger	0270.75	-259 132
Nasjonale tiltak for regional utvikling	0552.72	0
Bostøtte	0580.70	-3 121 427
Husleietilskudd	0581.61	-2 397
Boligetablering i distriktene	0581.70	-20 000
Tilskudd til bolig-,by- og områdeutvikling	0581.74	-27 968
Boligtilskudd til etablering, tilpasning og utleieboliger	0581.75	-433 255
Tilskudd til utleieboliger	0581.76	-469 802
Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og bygge	0581.77	-24 995
Kompetansetilskudd	0581.78	-67 975
Rentekompensasjon skoleanlegg	0582.60	-478 981
Rentekompensasjon kirkebygg	0582.61	-34 947
Tilskudd til kompensasjon for utg. til renter	0586.63	-1 061 836
Investeringstilskudd til omsorgsb. og sykehjemsp.	0586.64	-734 537
Tilskudd til universell utforming og tilgjengelighet	1400.80	0
Rentestøtte	2412.72	-14 441
Lån til Husbanken	2412.90	-16 783 562
Avdrag på innlån	5312.90	9 380 063
Renter på innlån staten	5615.80	3 610 489
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	5700.72	25 919
		-10 518 784

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Statlige Regnskapsstandarder (SRS). Husbanken har valgt å benytte en tilpasset bankstandardmal for resultatregnskapsoppstillingen.

Fra 1.1.2010 er det innført felles regler for kapitalforvaltning og regnskapsføring i statsbankene. For Husbanken innebærer dette at renteinntekter nå inntektsføres i opptjeningsåret, og at tap/kostnader knyttet til manglende innbetalinger fra kundene, dekkes av en egen bevilgning (71-post). Husbankens risikofond og grunnfond ble også avviklet pr 1.1.2010.

For bostøtte og andre tilskuddsordninger banken forvalter, følges kontantprinsippet i henhold til økonomireglementet.

Transaksjonsbaserte inntekter

Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. 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 innkreving 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. Inntektsføring av investeringsbevilgning skjer i takt med avskrivningene av anleggsmidlene.

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

SRS 25 legger 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). Premiesatsen fremgår av note 2.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, og poster som knytter seg til varekretsløpet. 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 opp-takstidspunktet.

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 konsulentfirma. Slike større investeringer er balanseført som varige immaterielle eiendeler med avskrivning over forventet fremtidig brukstid.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Finansiering av periodiserte poster

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 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. Utlån til kunder er ikke tapsvurdert og dermed ikke fratrukket forventet eller antatt tap. Først ved konstatering av tap etter kontantprinsippet kostnadsføres tapet.

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 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.



Note 1: Spesifikasjon av driftsinntekter (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10			
INNTEKT FRA BEVILGNINGER						
Årets bevilgning fra Fagdepartement 2412-01	330 800	322 200	314 750			
Årets bevilgning fra Fagdepartement 2412-21	12 400	13 484	0			
Årets bevilgning fra Fagdepartement 2412-45	16 400	16 000	15 400			
Årets bevilgning fra Fagdepartement 2412-71	8 097	4 020	25 000			
Årets bevilgning fra Fagdepartement 2412-72	14 000	16 000	18 000			
Årets bevilgning fra andre departement, belastningsfullmakt	0	0	0			
- brutto benyttet til investeringsformål / varige driftsmidler av årets bevilgning / driftstilskudd	-17 205	-19 923	-12 778			
- ubrukt bevilgning til investeringsformål	0	0	0			
+ utsatt inntekt fra forpliktelse knyttet til investeringer (avskrivninger)	18 089	16 497	14 687			
+ utsatt inntekt fra forpliktelse knyttet til investeringer, bokført verdi avhendede anleggsmidler	0	0	0			
+ inntekt til pensjoner	0	0	0			
- utbetaling av tilskudd til andre	0	0	0			
Andre poster som vedrører bevilgninger	0	0	0			
<i>Sum inntekt fra bevilgninger</i>	<i>382 582</i>	<i>368 278</i>	<i>375 059</i>			
GEBYRER OG LISENSER						
Etableringsgebyr	1 411	1 139	1 093			
Forvaltningsgebyr	9 611	9 860	10 381			
Varslingsgebyr	1 814	1 519	2 390			
Andre gebyr vedr. låneforvaltning	38	38	118			
<i>Sum gebyrer og lisenser</i>	<i>12 874</i>	<i>12 555</i>	<i>13 981</i>			
ANDRE INNTEKTER						
Tilbakebetalte boligtilskudd bevilget før regnskapsåret	8 146	5 734	1 142			
Husleieinntekter og andre tilfeldige inntekter	279	975	867			
Salg av eiendom	2 435	2 082	0			
<i>Sum andre inntekter</i>	<i>10 860</i>	<i>8 791</i>	<i>2 009</i>			
<i>Sum driftsinntekter</i>	<i>406 316</i>	<i>389 625</i>	<i>391 049</i>			
TILLEGGSOPPLYSNINGER						
	Kap/post 2412.01	Kap/post 2412.21	Kap/post 2412.45	Kap/post 2412.71	Kap/post 2412.72	
Bevilgning overført fra forrige år	789	750				
Årets bevilgning	330 800	12 400	16 400	19 000	14 000	
ØVRIGE BEVILGNINGER				2012	2011	2010
Inntektsbevilgning kap. 5312.01 Gebyrer .m.v.				13 000	-15 500	-19 400
Inntektsbevilgning kap. 5312.90 Avdrag				-9 315 000	-9 225 200	-8 976 200
Inntektsbevilgning kap. 5312.80 Renter				-3 613 000	-3 915 000	-3 618 300

(*) I tillegg til årets bevilgning på kapittel 2412.01 ble det overført 0,789 mill kr i ubrukte bevilgning fra 2011 til 2012.

Ubenyttet del av årets bevilgning på 2412.01 og 2412.21, henholdsvis 3,121 mill kr og 0,221 mill kr, er søkt overført til 2013.

Note 2: Lønn og sosiale kostnader (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
Lønninger	166 550	162 196	153 219
Feriepenger	20 891	20 287	19 002
Arbeidsgiveravgift	26 070	25 042	24 014
Pensjonskostnader*	20 355	18 366	19 241
Sykepenger og andre refusjoner	-8 361	-6 562	-5 267
Andre ytelser	9 457	9 163	10 139
Sum lønn og sosiale kostnader	234 963	228 493	220 348
Antall ansatte ved utgangen av perioden:	342	354	352
Gjennomsnittlig antall årsverk:	333,1	339,9	339,2

Ved innføring av ny Husbank-lov fra 01.01.2010 ble Husbankens hovedstyre og regionstyrer avviklet, og det ble i 2011 etablert regionale råd. Honorarer til medlemmer av de regionale rådene utgjør 106.191 kr i 2012.

Administrerende direktør mottok lønn og godtgjørelse fra Husbanken i 2012 på totalt 1.133.064 kr.

*PENSJONSKOSTNADER

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

Premiesats for 2012 er 11,25 prosent. Premiesatsen for 2011 var 10,3 prosent.

Note 3: Andre driftskostnader (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
Husleie	29 044	27 270	23 558
Vedlikehold egne bygg og anlegg	321	141	412
Felleskostnader og vedlikehold boliger	227	236	269
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	4 660	4 598	5 639
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	1 917	2 268	3 938
Mindre utstyrsanskaffelser	8 673	8 007	7 524
Lisenser og leie av maskiner, inventar og lignende	7 707	3 788	5 221
Konsulenter og andre kjøp av tjenester fra eksterne	11 745	18 800	15 553
Kjøp av eksterne tjenester knyttet til post 21	12 929	12 734	0
Reiser og diett	10 682	13 828	15 516
Porto, kontor- og IKT-tjenester	16 679	14 988	15 011
Øvrige driftskostnader, inkludert markedsføring	1 641	3 442	5 862
Sum andre driftskostnader	106 225	110 100	98 503

Note 4: Immaterielle eiendeler (hele 1000 kroner)

	FoU	Rettigheter mv.	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2011	0	91 587	91 587
Tilgang i 2012	0	10 172	10 172
Avgang anskaffelseskost i 2012	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2012	0	101 759	101 759
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2011	0	0	0
Nedskrivninger i 2012	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2011	0	31 483	31 483
Ordinære avskrivninger i 2012	0	12 205	12 205
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2012	0	0	0
Balansført verdi 31.12.2012	0	58 071	58 071

Avskrivningssatser (levetider) Ingen avskrivning 5-12 år / lineært

Note 5: Varige driftsmidler (hele 1000 kroner)

	Øvrige bygninger	Maskiner, transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2011	3 072	22 895	29 346	55 313
Tilgang i 2012	0	5 654	1 380	7 034
Avgang anskaffelseskost i 2012	572	0	0	572
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2012	2 500	28 549	30 726	61 775
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2011	0	0	0	0
Nedskrivninger i 2012	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2011	0	20 639	19 132	39 771
Ordinære avskrivninger i 2012	0	3 017	2 867	5 884
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2012	0	0	0	0
Balansført verdi 31.12.2012	2 500	4 893	8 727	16 120

Avskrivningssatser (levetider) Ingen avskrivning 3-5 år linært 3-15 år linært

AVHENDELSE VARIGE DRIFTSMIDLER

Vederlag ved avhendelse av anleggsmidler	3 007	0	0	3 007
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	572	0	0	572
= Regnskapsmessig gevinst/tap	2 435	0	0	2 435

Summen av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler er kr. 0,500 mill høyere enn posten "ikke inntektført 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.

Note 6: Immaterielle eiendeler (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
FINANSINTEKTER			
Renteinntekter	0	0	0
Renteinntekt av utlån	3 596 048	3 845 786	3 656 033
Agiogevinst	0	0	0
<i>Sum finansinntekter</i>	<i>3 596 048</i>	<i>3 845 786</i>	<i>3 656 033</i>
FINANSKOSTNADER			
Renter og lignende kostnader på statskassens fordringer	0	0	0
Rentekostnad	3 610 489	3 861 881	3 673 949
Agiotap	0	0	0
Annen finanskostnad	0	0	0
<i>Sum finanskostnader</i>	<i>3 610 489</i>	<i>3 861 881</i>	<i>3 673 949</i>
Rentestøtte fra staten	14 441	16 095	17 916
GRUNNLAG BEREGNING AV RENTEKOSTNAD PÅ INVESTERT KAPITAL			
	31.12.12	31.12.11	Gjennomsnitt i perioden
Balanseført verdi immaterielle eiendeler	58 071	60 105	59 088
Balanseført verdi varige driftsmidler	16 120	15 543	15 832
<i>Sum</i>	<i>74 191</i>	<i>75 648</i>	<i>74 919</i>
Antall måneder på rapporteringstidspunktet:			12
Gjennomsnittlig kapitalbinding i 2012:			74 919
Fastsatt rente for 2012:			2,81 %
<i>Beregnet rentekostnad på investert kapital:*</i>			<i>2 105</i>

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

Note 7: Netto avregning bevilgningsfinansiert virksomhet

(hele 1000 kroner)

Avregning med statskassen (periodisert og kontant)	31.12.12	31.12.11	Endring
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler	0	0	0
<i>Sum</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
OMLØPSMIDLER			
Varebeholdninger og forskudd til leverandører	0	0	0
Kundefordringer	25 809	39 802	-13 993
Andre fordringer	2 147	4 022	-1 875
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	801 227	884 508	-83 281
Kasse og bank	0	0	0
<i>Sum</i>	<i>829 183</i>	<i>928 332</i>	<i>-99 149</i>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	-3 509	-5 298	1 789
Skyldig skattetrekk	-8 368	-8 101	-267
Skyldige offentlige avgifter	0	0	0
Avsatte feriepenger	-20 381	-20 002	-379
Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	-227 032	-205 309	-21 723
Låneopptak til dekning av renter	-588 538	-718 878	130 340
Annen kortsiktig gjeld	-7 160	-2 803	-4 357
<i>Sum</i>	<i>-854 988</i>	<i>-960 391</i>	<i>105 403</i>
LANGSIKTIGE FORPLIKTELSER			
Anleggsmidler (Boliger SIFBO)	500	1 072	-572
Netto utlån, langsiktige poster (finansielle anleggsmidler - langsiktig gjeld)	0	0	0
<i>Sum</i>	<i>500</i>	<i>1 072</i>	<i>-572</i>
<i>Avregning med statskassen</i>	<i>-25 305</i>	<i>-30 987</i>	<i>5 682</i>

Hovedposter fra kontant mellomværende som inngår i avregning med statskassen	31.12.12	31.12.11	Endring
UTLÅN			
Utlån (netto samtlige poster, både kortsiktig og langsiktig)	7 157	1 035	6 122
ANLEGGSMIDLER			
Boliger SIFBO	500	1 072	-572
OMLØPSMIDLER			
Bankkonto	0	0	0
Øvrig beholdningskonto (ev. egne bankkonti, kassebeholdninger)	0	0	0
Forskudd ansatte/lønns lån mv.	336	141	195
Andre fordringer	1 620	-3 755	5 375
KORTSIKTIG GJELD			
Skattetrekk	-8 914	-5 014	-3 900
Deposita mv.	0	0	0
Annen gjeld	0	0	0
<i>Avregning med Statskassen / kontantbasert mellomværende</i>	<i>699</i>	<i>-6 521</i>	<i>7 220</i>

Avstemning av periodens resultat mot endring i mellomværende med statskassen

Konsernkonto utbetaling	-23 306 395
Konsernkonto innbetaling	12 438 193
Netto trekk konsernkonto	-10 868 202
Netto inn-/utbetaling tilskuddsforvaltning	6 737 253
Inntektsført fra bevilgning	382 582
Netto inn-/utbetaling låneforvaltning	3 793 010
Arbeidsgiveravgift/gruppeliv	-26 070
Tilbakeførte utsatte inntekter ved salg/avgang AM, der forpliktelsen ikke er resultatført	0
Andre avstemmingsposter	-733
Forskjell mellom inntektsføring og netto trekk på konsernkonto	17 839
Resultat av periodens aktiviteter før avregning mot statskassen	-23 520
<i>Sum endring i avregning med statskassen</i>	<i>-5 681</i>

Note 8: Tilskuddsforvaltning (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
Bostøtte	3 121 427	3 549 821	3 147 543
Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig	433 255	416 279	902 230
Tilskudd til utleieboliger	469 802	315 429	0
Bolig-, by- og stedstvikling	27 968	34 859	33 141
Boligsosialt kompetansetilskudd	67 975	59 742	89 320
Kompetansetilskudd til bolig og bygg-kvalitet	24 995	10 944	0
Kompensasjon renter/avdrag lån omsorgsbol/sykehjem	1 061 836	1 161 719	1 143 065
Rentekompensasjon lån til skoleanlegg *	478 981	527 868	434 656
Rentekompensasjon lån til kirkebygg **	34 947	36 841	21 432
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser	734 537	821 829	447 296
Bygging av studentboliger ***	259 132	212 550	270 174
Nasjonale tiltak for regional utvikling	0	3 094	9 577
Husleietilskudd	2 397	2 465	3 106
Boligetablering i distriktene	20 000	0	0
Andre tiltak	0	3	275
Sum tilskuddsforvaltning	6 737 253	7 153 442	6 501 813

*) *Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.*

***) *Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Fornyings-, adm-og kirke departementet.*

****) *Husbanken har belastningsfullmakt for kapittel 270 post 75 fra Kunnskapsdepartementet.*

Note 9: Kundefordringer (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
FORDRINGER			
Kundefordringer til pålydende	25 809	39 802	40 238
Avsatt til forventet tap (-)	0	0	0
Sum kundefordringer	25 809	39 802	40 238

Note 10: Andre kortsiktige fordringer (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
Forskuddsbetalt lønn	0	0	0
Reiseforskudd	0	0	0
Personallån	621	478	625
Andre fordringer på ansatte	0	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	2 411	3 179	3 139
Andre fordringer	-885	365	2 607
Sum	2 147	4 022	6 371

Note 11: Opptjente, ikke fakturerte inntekter/Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
OPPTJENTE, IKKE FAKTURERTE INNTEKTER (FORDRING)			
Ikke forfalte renter av bankinnskudd	0	0	0
Ikke forfalte renter av utlån	801 227	884 508	880 846
Periodiserte avregninger utlegg mv.	0	0	0
Refusjonskrav fødsel-og sykepenger	0	0	92
<i>Sum</i>	<i>801 227</i>	<i>884 508</i>	<i>880 938</i>
FORSKUDDSBETALTE, IKKE OPPTJENTE INNTEKTER (GJELD)			
Forskuddsbetalte renter fra kunder	-7 711	1 264	2 321
Betalte ikke avregnede terminer fra kunder	234 743	204 045	277 911
<i>Sum</i>	<i>227 032</i>	<i>205 309</i>	<i>280 233</i>

Note 12: Annen kortsiktig gjeld (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
GJELD			
Påløpne ikke forfalte renter innlån	0	0	0
Påløpt ikke forfalt pensjonsinnskudd	7 156	2 800	6 063
Skyldige reiseutgifter	0	0	0
Annen gjeld til ansatte	0	-4	0
Påløpte kostnader	0	0	1 395
Annen kortsiktig gjeld	4	7	388
<i>Sum</i>	<i>7 160</i>	<i>2 803</i>	<i>7 846</i>

Note 13: Tap på utlån spesifisert pr. region og formål

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Grunnlån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt 2012
REGIONKONTOR							
Øst	7	0	0	1 809		-206	1 610
Sør	-94	2	0	600	1	-73	436
Vest	96	0	0	1 586	377	156	2 215
Midt-Norge	2	0	27	327	0	-72	284
Bodø	625	2	171	900	583	13	2 294
Hammerfest	361	0	226	653	240	-222	1 258
<i>Sum</i>	<i>997</i>	<i>4</i>	<i>425</i>	<i>5 875</i>	<i>1 201</i>	<i>-404</i>	<i>8 097</i>

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Grunnlån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt 2011
REGIONKONTOR							
Øst	15	166	120	2 488	55	-76	2 768
Sør	1 036	340	0	984	44	-123	2 281
Vest	116	0	0	716	290	-32	1 090
Midt-Norge	1 038	0	0	1 619	0	-158	2 499
Bodø	557	332	1 287	338	0	-87	2 427
Hammerfest	470	263	8	571	1 416	83	2 811
<i>Sum</i>	<i>3 232</i>	<i>1 101</i>	<i>1 415</i>	<i>6 716</i>	<i>1 805</i>	<i>-393</i>	<i>13 876</i>

Andre tap på rentestøtte							17
<i>Totalsum tap</i>							<i>13 893</i>

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Grunnlån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt 2010
REGIONKONTOR							
Øst	1 195	0	98	1 361	801	-364	3 091
Sør	3	0	147	308	601	58	1 117
Vest	1 480	0	0	820	185	-400	2 085
Midt-Norge	-254	0	2	1 221	0	288	1 257
Bodø	405	562	565	156	0	67	1 755
Hammerfest	2 985	0	1 686	236	350	353	5 610
<i>Sum</i>	<i>5 814</i>	<i>562</i>	<i>2 498</i>	<i>4 102</i>	<i>1 937</i>	<i>2</i>	<i>14 915</i>

Andre tap på rentestøtte							212
<i>Totalsum tap</i>							<i>15 127</i>

Note 14: Obligasjoner og andre fordringer

Husbanken 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 eller 20 års bindingstid. Kunden kan velge overgang til flytende rente mot oppgjør av over-/underkurs.

14 a) Utviklingen i rentevilkår	2012		2011		2010	
UTLÅNSRENTE I % P.A. ETTERSKUDDSVIS	FLYTENDE	FAST	FLYTENDE	FAST	FLYTENDE	FAST
1.kvartal (gjennomsnittlig)	2,54	1,95-2,97	2,77	2,8-4,5	2,17	3,3-4,8
2.kvartal (gjennomsnittlig)	2,22	2,11-3,04	2,70	3,3-4,5	2,43	3,2-4,6
3.kvartal (gjennomsnittlig)	2,08	1,88-2,51	2,77	3,1-4,2	2,67	2,7-4,2
4.kvartal (gjennomsnittlig)	1,99	1,92-2,65	2,77	2,3-3,2	2,80	2,8-4,1

Fra 01.01.2010 fastsettes Husbankens flytende rente på grunnlag av gjennomsnittet av observerte markedsrenter over to måneder på statspapirer (statskassesevksler) med gjenstående løpetid fra null til tre måneder. Observasjonsperiodene starter med januar/februar, deretter mars/april, osv. Ny rente trer i kraft to måneder etter endt observasjonsperiode. For eksempel vil flytende rente fra 1. januar til 1. mars ta utgangspunkt i observert gjennomsnittlig effektiv rente i september og oktober foregående år med et påslag på 0,5 prosentpoeng.

Utgangspunktet for fastsetting av de faste rentene er gjennomsnittet av observerte markedsrenter i løpet av en måned for statspapirer (obligasjoner) med tilsvarende løpetid med et påslag på 0,5 prosentpoeng. Ved overgang fra flytende til fast rente gjelder den aktuelle fastrente enten i 3, 5, 10 eller 20 år fra en måned etter endt observasjonsperiode. Det vil si at fastrente fra 1. januar er beregnet ut fra observasjoner i november, osv.

14 b) Fordeling av utlån etter rentenivå (hele 1000 kroner)	31.12.12		31.12.11		31.12.10	
UTLÅNSRENTE I % P.A. ETTERSKUDDSVIS	ANTALL*	BELØP (1000)	ANTALL*	BELØP (1000)	ANTALL*	BELØP (1000)
Særvilkår/spesialvilkår	2 189	1 352 500	1 084	896 831	2 524	1 695 879
Flytende rente	31 657	45 266 288	33 588	41 733 426	33 873	44 060 360
Fast rente	23 783	74 628 934	24 722	71 083 626	26 220	62 793 970
Sum antall/restgjeld	57 629	121 247 722	59 394	113 713 883	62 617	108 550 209

(*) 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.

14 c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfatter tapsførte utlån etter realisering av pant, hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt.

Fordringene inngår i brutto utlånportefølje og beholdes for oppfølging og mulig inndrivelse.

I balansetallet for utlånene er disse restkrav fratrukket med 85,0 mill kr. Regnskapet viser således bankens netttotal for utlån.



Note 15: Øvrig gjeld (hele 1000 kroner)

	31.12.12	31.12.11	31.12.10
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Samlet innlån pr.01.01.	113 713 883	108 550 209	104 621 311
+ Opptak nye lån i året	16 202 539	13 659 351	12 239 177
- Nedbetaling avdrag	-8 668 723	-8 495 677	-8 310 279
<i>Sum annen langsiktig gjeld 31.12</i>	<i>121 247 699</i>	<i>113 713 883</i>	<i>108 550 209</i>
KORTSIKTIG GJELD			
Innlån til dekning av renter pr.01.01.	718 878	645 620	517 751
+ Opptak nye lån i året	572 964	693 972	641 333
- Nedbetaling avdrag	-703 281	-620 714	-513 464
<i>Sum innlån til dekning av renter 31.12</i>	<i>588 561</i>	<i>718 878</i>	<i>645 620</i>
<i>Sum innlån fra staten</i>	<i>121 836 260</i>	<i>114 432 761</i>	<i>109 195 829</i>

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomireglementet og tilhørende funksjonelle krav. Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder, med fradrag for rentestøtten som finansieres gjennom egen bevilgning.





Postadresse:
Husbanken
Postboks 1404
8002 Bodø

www.husbanken.no
Telefon: 815 33 370



Husbanken

Se fullstendig årsrapport for
2012 på www.husbanken.no