

# Samarbeid om startlån ?

## Nordhordlandsrådet

Anne Maria Langeland, Bjarte Alæk, Olav Ohnstad

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring.

## Vår organisasjon



Stortinget



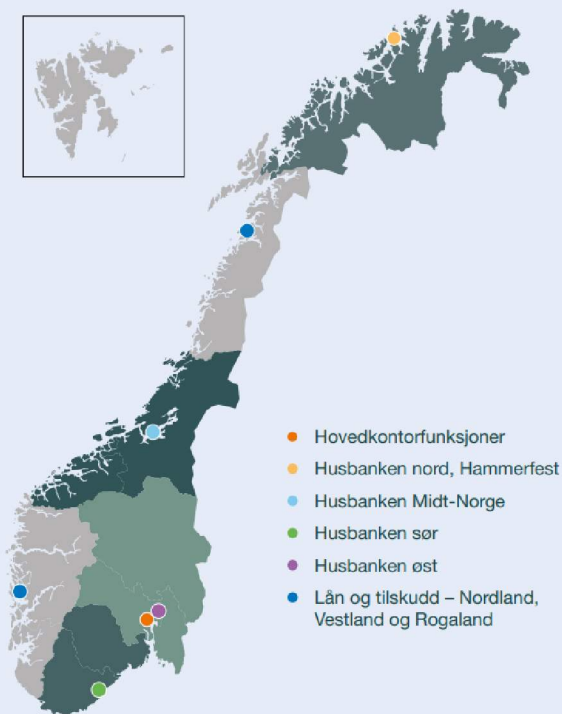
Regjeringen

Kommunal- og moderniserings-  
departementet<sup>1)</sup>



Husbanken

Osmund Kaldheim  
Adm. dir.



## Husbanken i 2022

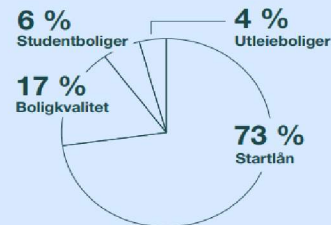
Total låneportefølje

**168 720**  
millioner kroner

fordelt på 30 300  
løpende lån

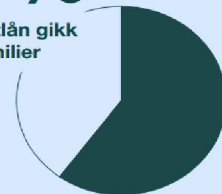


Utlån på 21 milliarder kroner etter formål



**60 %**  
av alle startlån gikk  
til barnefamilier

2021: 58 %



Antall barnefamilier som har blitt  
hjulpet av Husbankens virkemidler

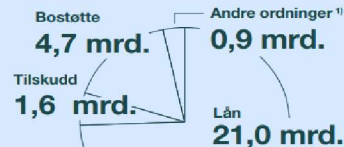
Startlån

**4773**

Bostøtte

**44 520**

Økonomiske virkemidler



Administrasjonsbudsjett

**360**  
millioner  
kroner

2021: 347 mill. kr.



<sup>1)</sup> Rentekompensasjonsordningene

# ÅRLIGE TILDELINGSBREV



Husbanken  
Postboks 1404  
8002 BODØ

Deres ref	Vår ref	Dato
	23/56-3	31. januar 2023

## Tildelingsbrev 2023 – Husbanken

### 1. Innledning

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) viser til Stortingets behandling av Prop. 1 S (2022–2023) for Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. Innst. 16 S (2022–2023) vedtatt 15. desember 2022 og Innst. 5 S (2022–2023) vedtatt 21. desember 2022.

Departementet gir i tildelingsbrevet Husbanken fullmakt til å disponere utgifts- og inntektsbevilgningene for 2023, jf. reglement for økonomistyring i staten § 7. I brevet fastsetter departementet krav til Husbanken og delegerer fullmakter. Sammen med tildelingsbrevet legger hovedinstruksen rammene for Husbankens virksomhet i 2023.

Vi ber Husbanken ta opp eventuelle uklarheter så snart som mulig.

### 2. Overordnede utfordringer og prioriteringer

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig.

Husbanken har følgende roller:

- være en sikker og effektiv forvalter av økonomiske ordninger, som bostøtte, startlån, og lån til utleiebøliger og lån til boligvallet. Dette innebærer blant annet å evaluere effekten av ordningene og foreslå forbedringer, og sørge for sikre og effektive systemer og saksbehandling.
- være en digital pådriver for nye brukerrettede løsninger
- være en faglig støttespiller for kommunene, frivillig sektor og andre som støtter opp om den sosiale boligpolitikken.



Husbanken  
Postboks 1404  
8002 BODØ

Deres ref	Vår ref	Dato
	22/5054-2	4. januar 2023

## Tildelingsbrev 2023 til Husbanken

I dette tildelingsbrevet tildeles Helse- og omsorgsdepartementet bevilgninger for Husbanken, og følger opp vedtak og forutsetninger som Stortinget har vedtatt for 2023 på Helse- og omsorgsdepartementets budsjettposter.

### Overordnede prioriteringer og oppfølging av Hurdalsplattformen

Departementet viser til Hurdalsplattformen. Husbanken må påregne å bidra i bl.a. følgende arbeid i 2023:

- Bo trygt hjemme-reform for eldre, inkludert eldreboligprogram
- Investeringsstilskudd til trygghetsboliger, sykehjem og heldøgn omsorgsplasser.

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. En kjerneoppgave for Husbanken er å støtte opp om kommunenes sosiale boligpolitikk, noe som innebærer:

- være en sikker og effektiv forvalter av økonomiske ordninger, som investeringsstilskuddet til heldøgn omsorgsplasser. Dette innebærer blant annet å evaluere effekten av ordningene og foreslå forbedringer, og sørge for sikre og effektive systemer og saksbehandling.
- være en faglig støttespiller for kommunene og ha en nasjonal kunnskapsrolle. Dette innebærer å ha kunnskap om boligrelaterte saker på HODs område.

Husbanken er en faglig rådgiver for departementet og skal blant annet utarbeide gode beslutningsgrunnlag for videre utvikling.

# Aktiv boligpolitikk

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
- Utvikle gode bomiljø
- Legge til rette for å bygge flere boliger
- Ha en klimavennlig byggenæring

Husbanken skal videre fortsette å arbeide for følgende prioriteringer:

- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med funksjonsnedsettelse skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor(CRPD)

Andre viktige prioriteringer:

- Støtte kommunene i arbeidet med å bosette flyktninger
- Gi boligpolitisk støtte til distriktskommuner
- Bidra til å redusere energibehov i kommunale boliger
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Prioritere samarbeid kommune, bransje og husbanken; trygge boliger for alle
- Tydelige roller, kunnskap og erfaring

# Statsbudsjettet 2023

16 mrd er  
øyremerka  
startlån

Husbankens økonomiske virkemidler	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2022	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2023
Lånerammen	21 mrd. kroner	21 mrd. kroner
Bostøtte (inkl. strøm)	4,4 mrd. kroner	4,1 mrd. kroner
Utleieboliger (post 76)	154 mill. kroner	0 kroner
Investeringstilskudd (HOD: post 63 og 69)	951 mill. kroner	950 mill. kroner
Boligtiltak (post 78) – <b>endret innretning</b>	12,6 mill. kroner	21,7 mill. kroner
Heis og tilstandsvurdering (post 79)	55,6 mill. kroner	0 kroner
Bolig-, by- og områdeutvikling (post 72)	21,1 mill. kroner	20,6 mill. kroner
Tilskudd til bygging av studentboliger (KD: post 75) (ny kostnadsramme 1,45 mill. kr)	1650 hybelenheter 959,2 mill. kroner	1650 hybelenheter 871,4 mill. kroner
Driftsbudsjett (post 01)	353,3 mill. kroner	360,7 mill. kroner
FoU-porteføljen (post 21)	11,5 mill. kroner	11,8 mill. kroner
Utviklingsporteføljen (post 45)	62,3 mill. kroner	63,5 mill. kroner
<b>NY:</b> Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem (post 60)	---	160 mill. kroner

# Hvem kan få startlån

## Hovedregler

Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner

Tildeles etter en behovsprøving

Har langvarige problemer med å finansiere eid bolig( 3-5 år)

Må vise til at de har benyttet muligheten til sparing

## Unntak

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer,- skape trygg, god og stabil bosituasjon
- Refinansiering for å beholde boligen
- Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold/ utvikle lokalt næringsliv i distrikt, gjelder for alle kommuner
- Startlånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger
- Barnefamilier som bor i en uegnet bolig/behov for stabil bosituasjon, kan få lån umiddelbart.

# Hvorfor skal flere vanskeligstilte eie bolig?



Stabilt bomiljø  
gir bedre  
oppvekstvilkår



Mer lønnsomt  
å eie enn å  
leie



Økt selvfølelse og  
motivasjon for å bli  
selvhjulpen

# Husbanken boligsosiale monitor

Barn og unges boforhold



**30 450 barn**

i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt

[➤](#)

Personer med nedsatt funksjonsevne



**21 591 uføre**

som bor sammen med foreldre

[➤](#)

Eldre og bolig



**Eldre og bolig**

Ressursside med lenker til ekstern statistikk

[➤](#)

Bostedsløse



**895 husholdninger**

i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder

[➤](#)

Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt ?

Barn i husholdninger med lav inntekt ?

Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt ?

Barnefamilier med lav inntekt ?

Vis antall    Vis andel

Barnefamilier med lav inntekt	2017	2018	2019	2020	2021
Norge	72 396	74 728	74 230	72 107	69 604
Sunnfjord	215	219	203	196	194



# Startlån, utbetaling 2021 og 2022

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	40	
Andel barnefamilier	42,5%	
Beløp startlån	65,3 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	1,6 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	2,3 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	72,5%	

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	13	
Andel barnefamilier	76,9%	
Beløp startlån	26,1 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	2,0 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	2,2 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	91,9%	

# Bruk skjønn og fleksibilitet

- **Fastrente** i 3, 5, 10 eller 20 år
- **Nedbetalingstid** inntil 50 år
- **Avdragsfrihet** inntil 8 år
- **Konsumsats** (SIFO)
- Kombinasjon med **tilskudd**
- **Refinansiering**
- **Fullfinansiering**
- **Hva har søker klart å betjene i boutgifter tidligere**



# Hva med renten da?

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	3,503 %	3,368 %	3,387 %	3,677 %	2,755 %
Kvartalsvis	3,513 %	3,377 %	3,396 %	3,689 %	2,761 %
Halvårlig	3,529 %	3,391 %	3,411 %	3,706 %	2,771 %

\* Flytende rente fram til 30.april. Ny flytende rente fra 01.mai 2023 er 2,950%, 2 957% og 2,968%

# Husbanken vs privat bank

Rente:  2,75 %

Nedbetalingstid:  30 år

Kontakt

Rente:  3,99 %

Nedbetalingstid:  30 år

Kontakt

Lånekostnad **4 148** kr pr. md.  
2,75 % nom. rente 2,94 % eff. rente

**i** Hvis du ikke låner mer enn 60% av boligens pris kan du få et rammelån

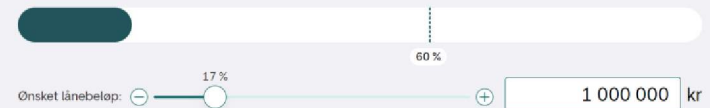


Egenkapitalbehov: 5 000 000 kr  
Totalkostnad over 30 år: 1 493 280 kr

[Søk lån nå >](#) [Vis nedbetalingsplan](#)

Lånekostnad **4 834** kr pr. md.  
3,99 % nom. rente 4,21 % eff. rente

**i** Hvis du ikke låner mer enn 60% av boligens pris kan du få et rammelån



Egenkapitalbehov: 5 000 000 kr  
Totalkostnad over 30 år: 1 740 240 kr

[Søk lån nå >](#) [Vis nedbetalingsplan](#)

Husbankens boligundersøkelse 2022:

# Flertallet mener det offentlige må ta en del av ansvaret for å tilpasse boligen

- Bare 3 av 10 opplever at boligen de bor i kan brukes av alle
- Mange eldre må flytte eller tilpasse boligen i årene fremover

7 av 10 mener det offentlige har ansvaret for å tilpasse boligen

16.11.2022 12:24:04 CET | [Husbanken](#)

Del      

Det kommer frem i Husbankens boligundersøkelse for 2022.



BOLIGUNDERSØKELSE: De fleste mener at det offentlige må sørge for at de som trenger det får tilrettelagt bolig.

# Det er behov for flere boliger med god tilgjengelighet for eldre, utbedring til livsløpsstandard

- Antall eldre over 80 år øker fra 240 000 til 360 000 fram til 2030
- Om lag 60 000 flere i aldersgruppen 75+ vil bo i leilighet, enn de som bor i leilighet i dag
- Boligbehovet nasjonalt for eldre er estimert til 19 000 boliger årlig
- Kommunene i Nordhordland vil få en sterk vekst for alle dei eldste aldersgruppene i perioden fram til 2040. Det er 2.504 eldre over 80 år i 2023, dette vil endre seg til 3.697 personar i 2030 og vidare til 5.173 i 2040. Andelen øker frå 5 % i 2023 til 10 % i 2040.
- Det må utvikles flere boligkonsepter for eldre, både tilpasset funksjonsnedsettelse og kognitiv svikt



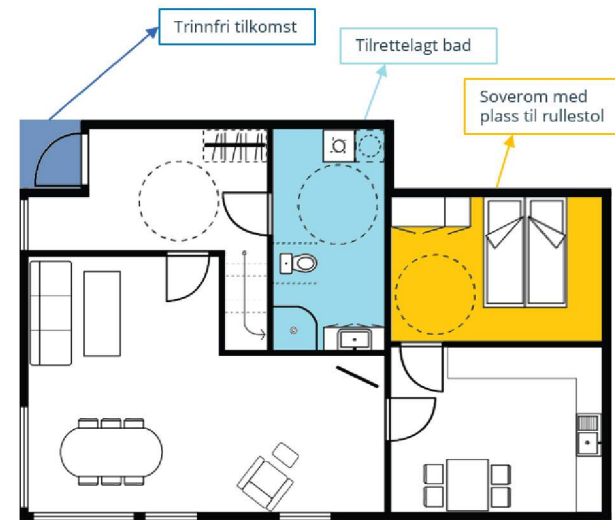
# Hva er en egnet bolig for eldre?

Det er en bolig som er utformet slik at det er:

- lett å bo og klare seg i hverdagen
- lett å få hjelp om behovet oppstår
- kort vei til sentrum og servicefunksjoner

Det betyr at boligen har:

- trinnfri tilkomst til inngangspartiet
- alle nødvendige boligfunksjoner tilgjengelig på inngangsplanet
- tilstrekkelig størrelse på nødvendige rom
- en sentral plassering i kommunen med kort vei til eksempelvis butikk





Fra uegnet til aldersvennlig bolig  
Startlån til utbedring og tilpasning av bolig  
[Lindåsmodellen on Vimeo](#)

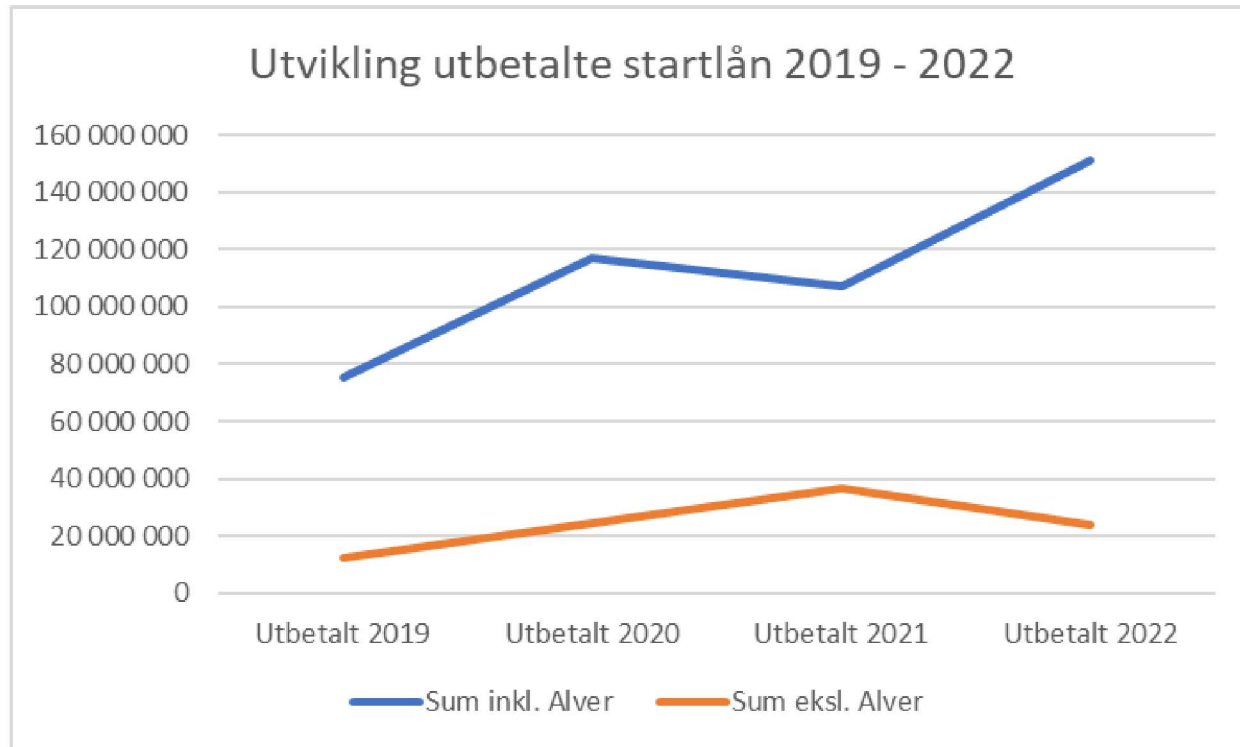


## Bruk av startlån for kommunene i Nordhordlandsrådet:

Komm nr	Kommune	Disponible midler til startlån 2023						
		startlån søkt beløp 2023	inkl. overført midler fra 2022	Utbetalt hittil i 2023	Utbetalt 2022	Utbetalt 2021	Utbetalt 2020	Utbetalt 2019
4628	Vaksdal	6 000 000	6 568 755	0	0	6 000 000	1 170 000	2 610 000
4629	Modalen	2 500 000	3 275 839	0	0	5 172 503	1 840 860	1 959 650
4630	Osterøy	18 000 000	23 542 756	4 400 000	8 655 000	15 739 018	10 780 000	4 950 000
4631	Alver	150 000 000	68 601 210	14 432 663	126 898 201	70 633 655	92 382 449	62 613 000
4632	Austrheim	10 000 000	5 336 123	0	12 386 513	8 019 542	6 900 650	1 380 000
4633	Fedje	2 000 000	1 026 381	0	2 686 119	0		
4634	Masfjorden	6 000 000	4 396 636	0	130 000	1 700 000	2 500 000	563 000
4635	Gulen	2 000 000	5 309 617	0	52 645	0	1 160 000	1 085 000

### Utbetalt pr. innbygger 2022:

Landet	kr. 2.908
Nordhordland	kr. 3.041
Minus Alver	kr. 1.216



# Hordasmibakken - et boligprosjekt til etterfølgelse



Målsetningen med prosjektet var å skaffe rimelige og gode boliger til unge lavinntekts barnefamilier som hadde vanskeligheter med å kjøpe bolig i det åpne markedet.

Takka være Alver Tomteselskap og Lindås kommune har firebornsmora Sandra Bjørndal (29) no sin eiga bustad.

Rett før jul flytta ho og dei fire borna hennar inn i sin nye leilegheit i Hordasmibakken nokså nær Knarvik Senter.

29-åringen var ein av mange som ikkje kom seg inn i bustadmarknaden grunna høge prisar og strengare lånekrav. Dermed måtte ho ut i leigemarknaden, og for 13 000 kroner i månaden fekk ho og borna leige eit gammalt hus som hadde trengt isolering.

- Eg hadde ikkje nubbesjanse i bustadmarknaden med mi inntekt, seier ho.

Loddtrekning

Til dette.... [Lindhagen](#) – «*det gode liv ved elva*»:



# RANDABERG OG BATE. GOAGÅRDEN BRL

## [Leie-eie-boliger i Goagarden \(bate.no\)](http://bate.no)

### SAMARBEID, BORETTSLAG

**Kommunal tomt**, politisk forankring

Bate kostprisprinsippet.

Med felles fokus på kostnader er boligene  
ca. 20 % rimeligere

70% eieboliger unge barnefamilier

30 % leieboliger; leie-eie

Husbank; råd og finansiering

GOAGÅRDEN BRL; 32 leiligheter,  
idyllisk ved Vistestranden i Randaberg.  
Boligene er perfekte for nyetablerte,  
har smarte planløsninger og høy  
kvalitet. Best av alt; her kan du leie og  
spare opp penger til egenkapital fram  
til du har råd til å kjøpe boligen selv.

Vedtekter

# Tilskudd til boligtiltak skal stimulere til innovasjon og økt tilgang på boliger i distriktene

- I pressområder skal tiltak for barnefamilier og lavinntektsgrupper prioriteres
- I distriktskommuner (sentralitetsklasse 5 og 6) kan tilskuddet brukes til utvikling av nye samarbeidsformer, forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger
- Tilskuddet gir rom for innovasjon og kreativt samarbeid mellom offentlige og private aktører
- Tot ramme 21,7 mill, min 6 mill distrikt

Post 78 **Boligtiltak**, kan overføres

Mål for ordningen

Tilskuddet skal gå til testing av nye **boligtiltak** og stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon. Tilskuddet støtter opp om mål 1 Tilgang på egnede boliger i hele landet. Tilskuddet skal også bidra til å ivareta leietakeres interesser ved at leietakerorganisasjoner kan søke om tilskudd.

Kriterier for måloppnåelse

*Boligsosiale tiltak:* Utvikling av nye metoder, konsepter og løsninger for boligsosialt arbeid i hele landet.

**Boligtiltak** i distriktene: Utvikling av nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner. Med distriktskommuner menes kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks.

# Tilskudd til boligtiltak i distriktskommuner

*Hvordan øke tilgangen til egnede boliger og utvikle varierte og gode boligtilbud, i tråd med behov og ønsker?*

## Formål og innretning

- Øke tilgangen til egnede boliger
- Dokumentere, formidle og dele kunnskap
- Resultater som har læringsverdi
- Husbanken og Distriktsenteret tilbyr kompetansestøtte og legger til rette for erfaringsdeling



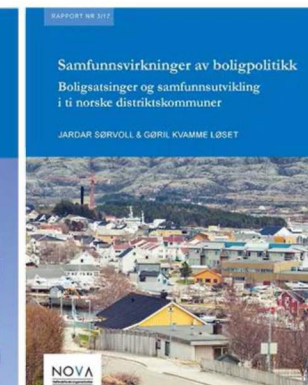
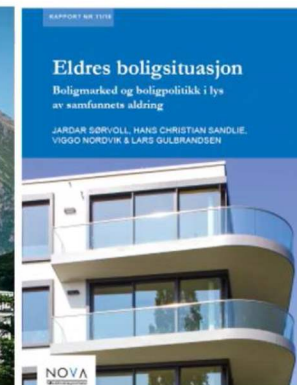
# Små og økonomisk usikre boligmarkeder

## Utfordringsbildet

Mange distriktskommuner har lite fungerende boligmarkeder med lav omsetning av boliger, lite eller ingen nybygging, og få egnede utleieboliger til ordinær utleie. Mange steder er markedsverdien på boligene lavere enn byggekostnadene.

## Behov for

- Flere tilgjengelige boliger for eldre
- Utleieboliger for arbeidstakere
- Attraktive bygdesentra med korte avstander og aktivitet på kveldstid





# Kommunens kapasitet og kompetanse

## Utfordringsbildet

I små og usikre boligmarkeder er det særlig viktig at kommunen tar en aktiv boligpolitisk rolle, men kommunene mangler tilstrekkelig kapasitet og kompetanse til systematisk plan- og utviklingsarbeid.

## Behov for

- Forankre og organisere boligpolitisk arbeid
- Lokalt kunnskapsgrunnlag
- Oppdaterte planer, boligpolitiske strategier
- Kunnskap om helhetlig bruk av virkemidler
- Ressurser til oppfølging



## Boligpolitisk handlingsplan 2019 -2023 Beiarn kommune



 **Tysvær kommune**

### Spørreundersøkelse

Tysvær kommune, i samarbeid med Prognosesenteret, vil fra **25. februar** og en ukes tid fremover gjennomføre en spørreundersøkelse per telefon til 250 tysværboere over 55 år.

Temaet er boligkartlegging og boligpreferanser for fremtiden. Undersøkelsen tar rundt 5 minutter og er anonym. Tysvær kommune håper at de som kontaktes ønsker å delta med sine innspill, og vil benytte disse i boligplanlegging fremover.



# Vi ønsker spesielt søknader om

Husbanken og Distriktssenteret ønsker særleg søknader om:



Utvikling av arbeidsmåtar, nye samarbeidsformer og forsøk med nye bustadkonsept og verkemiddel som bidreg til auka tilgang til eigna bustadar i distriktskommunar, for eksempel:

1. Modellar som reduserer tapsrisikoen for personar som skal bygge eller kjøpe nybygde bustader i distrikta.
2. Nye måtar å samarbeide med utbyggarar på for å sikre at flerboligprosjekter blir bygd i distrikta.
3. Nye bustadkonsept og buformer som for eksempel kan vere retta mot å få fram utleigebustader i distrikta som kan kjøpast av leigetakarane.
4. Tiltak som styrkar kommunens kompetanse og kapasitet i bustadarbeidet

Tilskotet kan eks gå til konseptutvikling, planlegging, samarbeid, kvalitetssikring, formidling – gjerne knytt til eit konkret prosjekt eller initiativ. Vi legg vekt på at tiltaka skal ha lærings- og spreingsverdi.

# Hva må til – hva skal et evt samarbeidsprosjekt løse?