

Nordhordlandsrådet

Husbanken

4. november 2022

Husbankens oppdrag

Visjon

Alle skal bo godt og trygt

Samfunnsoppdrag

Forebygge at folk blir vanskeligstilt på boligmarkedet, og medvirke til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Fremskaffe flere egnede boliger



Mål og prioriterte innsatsområder

Mål for den sosiale boligpolitikken:

Flere skal kunne eie egen bolig

Leie skal være et trygt alternativ

Sosial bærekraft i boligpolitikken

Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Prioriterte innsatsområder/målgrupper:

Øke finansiering av boliger i distriktene

Bidra til flere egnede boliger for eldre

Ingen skal være bostedsløse

Barn og unge skal ha gode boforhold

Utviklingshemmede skal kunne velge hvor og hvordan de bor

Grunnlag

Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene

Samfunnsøkonomisk analyse

Rapporten peker på fire reelle problemstillinger:

1. Det er behov for flere boliger som er **tilpasset eldre innbyggers behov** for lettstelte boliger nært tjenestetilbud
2. Det er behov for attraktive boliger **tilpasset tilflyttere med høye krav til boligstandard**
3. Det er behov for **utleieboliger** tilpasset virksomheter med behov for relativt raskt økende permanent eller sesongmessig sysselsetting.
4. Det er behov for utvikling av attraktive lokalsamfunn. Boligbygging som en del av **tettstedsutvikling** kan være en del av løsningen



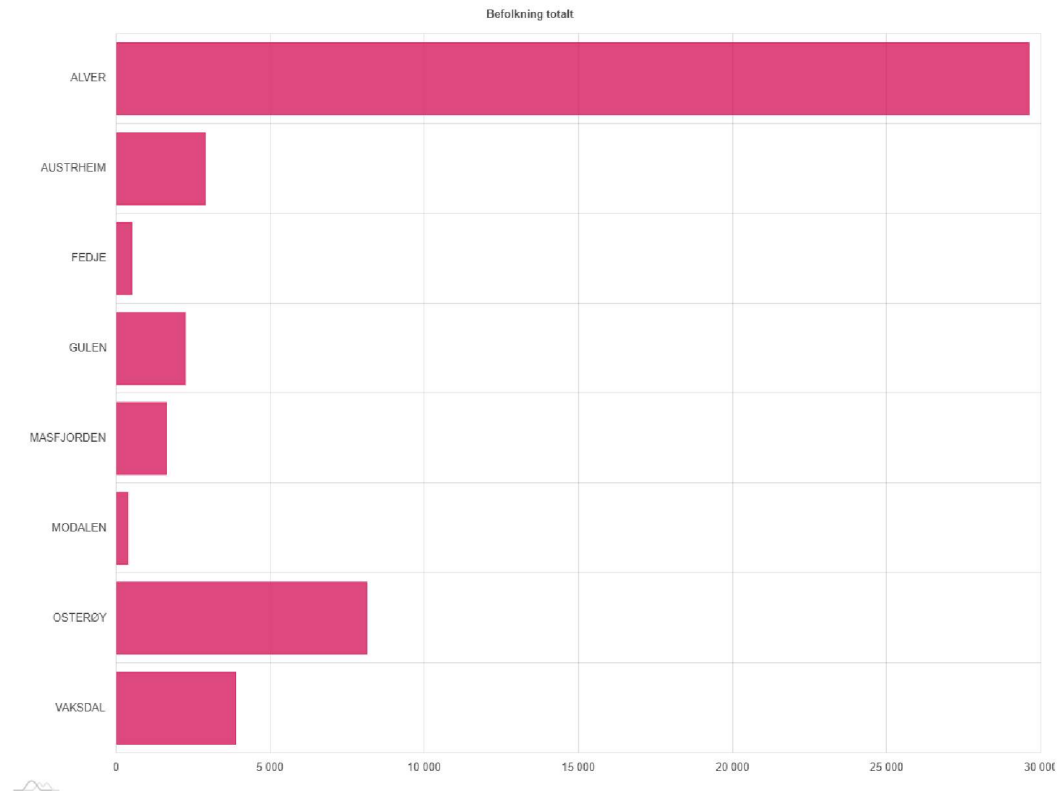
RAPPORT
2013:2

EN ANALYSE AV BOLIGMARKEDET I NORDHORDLAND



Vigdis Nygaard

Befolkning i kommunene:



Forventet årlig endring (%) neste fem år per aldergruppe

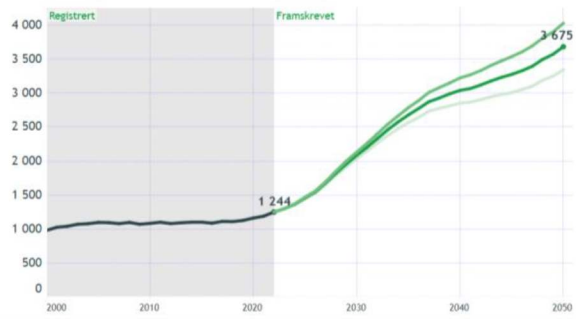
Forventet årlig endring (%) neste fem år per aldergruppe



Utvikling antall over 80 år:

4631 Alver

Kjønn: Begge kjønn
Aldersgruppe: Alle aldersgrupper



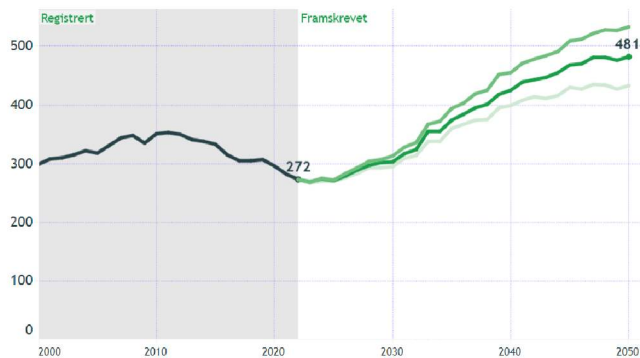
4630 Osterøy

Kjønn: Begge kjønn
Aldersgruppe: Alle aldersgrupper



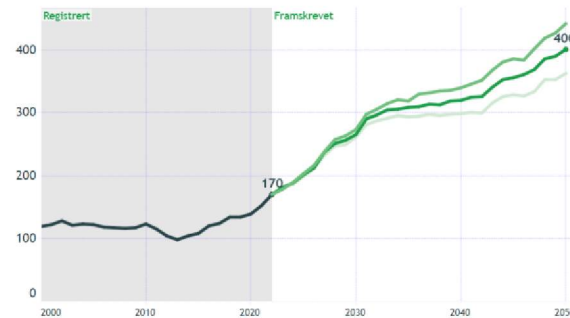
4628 Vaksdal

Kjønn: Begge kjønn
Aldersgruppe: Alle aldersgrupper



4632 Austrheim

Kjønn: Begge kjønn
Aldersgruppe: Alle aldersgrupper



Mulige virkemidler

- Salg av kommunal tomt, med konkurransegrunnlag
- Reguleringsplan
- Utbyggingsavtaler, avtaleverk
- Kommunen tar et helhetlig ansvar
- **Startlån** (+husk tilskudd som er overført til kommunens rammer)



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

Må vise til at de har benyttet muligheten til sparing

Unntak

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- Startlån er avgjørende for å kunne beholde boligen
- Boligsituasjonen hindrer **mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold**
- Startlånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

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



Husbanken:

Lån til å bygge bolig

- livsløpsboliger
- miljøboliger

Lån til oppgradering
av bolig

Lån og tilskudd til
utleieboliger
(tilvisning/tildeling)

Investeringstilskudd
til omsorgsboliger og
sykehjem

Lån til boligkvalitet

- Livsløpsbolig eller miljøvennlig bolig (eller begge deler!)
- Lån inntil 85 % av salgspris
- 30 års nedbetaling uten avdragsfri periode
- Gunstig rente

Distrikt

- Husbanken kan gi lån til boligkvalitet til unge og andre som ønsker å bygge i distriktene
- Har du egenkapital, kan du få lån selv om panteverdien er lav



Tomtefelt som dette i Nordre Land, ligger klargjort til boligbygging, men har hittil stått stille fordi kjøpere mangler finansiering. (Foto: Nordre Land kommune)

Husbanken letter på egenkapitalkravet i distriktene

Husbanken åpner opp for et større bidrag til finansiering av gode boliger i distriktskommuner.

11 Sep 2021 • NYHETER

Av Per Bjørn Lotherington • Kommentarer (0)

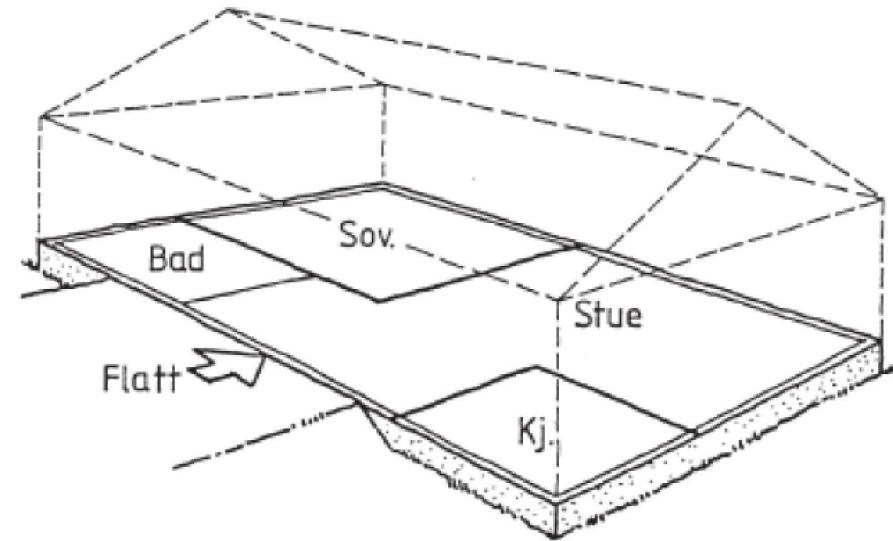
Det kan få i gang boligbygging i kommuner der salgsverdien er lavere enn byggekostnaden.

– Husbanken kan lette på regelen om belåningsgrad på maksimalt 85 prosent i kommuner der private banker i liten grad finansierer nybygging fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene, forteller avdelingsdirektør Helene Jordheim i Husbanken region øst.

Lån til boligkvalitet – livsløpsbolig

En livsløpsbolig er brukbar i alle livets faser.

- trinnfri adkomst
- alle hovedfunksjoner på inngangsplanet
- forberedt for velferdsteknologi



[Livsløpsbolig - Veiviseren](#)
[Veileder - lån fra Husbanken](#)

Lån til boligkvalitet – miljøboliger

- **1 Velg tre tiltak av:**
 - Produkter og materialer maks 0,1 vektprosent av helse og miljøfarlige stoffer.
Se [Kjemikalier - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://miljodirektoratet.no)
 - Bedre kildesortering av byggavfall.
 - Fleksibel bolig – dele av rom
 - Miljødokumentasjon – min. 25 % av areal, volum eller vektprosent av produkter
 - Ikke bruk av forssil brensel til oppvarming og tørking av bygg
- **2 Svanemerke-sertifikat**
- **3 BREEAM-NOR-sertifikat «Very good»**
- **4 BREEAM-NOR-sertifikat «Excellent»**
- **5 BREEAM-NOR-sertifikat «Outstanding»**

Har du spørsmål om krav til miljøboliger kontakt:

Ingunn Marton, inm@dibk.no , mob 91323494 eller post@dibk.no

Lån til oppgradering

Tiltak innen energieffektivisering

A. Oppgradering yttertak

og / eller

B. Oppgradering av yttervegg inkl. vinduer/dører



Tiltak innen universell utforming

A. Oppgradering av felles trapperom iht. standard

Eller 2 av 6 punkter fra plukklister

1. Trinnfri adkomstvei
2. Oppgradering av inngangsdør/parti
3. Overbygd inngangsparti med plass til vogn
4. Endre inngangsplanet
5. Terskelfrie døråpninger
6. Tilgjengelige bad

Særlige gode enkelttiltak som gir lån:

1. Etterinstallering av heis
2. Tilgjengelig og synlig inngangsparti
3. Tiltak som gir alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet
4. Utbedring av baderom
5. Enovas krav for oppgradering av bolig

Forslag til statsbudsjett 2023: For å frigjøre midler til tiltak som kommer flere til gode, foreslår regjeringen å **avvikle tilskudd til heis og tilstandsvurdering.**

Finansiering av utleieboliger



1. Kommersielle utleieboliger
 - Ordinære, private utleieboliger: kan finansieres med lån inntil 85 % av godkjent prosjektkostnad
2. Delvis kommunalt disponerte utleieboliger
 - Privat eier med tilvisningsavtale med kommunen: kan finansieres med lån inntil 85 %
 - Eks. se bilder
3. Kommunalt disponerte utleieboliger
 - Kommunen eier: kan finansieres 100 % med lån **og tilskudd (forslag til statsbudsjett 2023: 0)**
 - Privat eier med tildelingsavtale med kommunen: kan finansieres 85 % med lån **og tilskudd**

Tilvisning vs tildeling

Tilvisning

- Utleieprosjekt med profesjonell utleier
- Avtale og samarbeid med kommunen
- Kommunal tilvisningsrett i 20 år til 40 % av boligene i prosjektet
- Rest 60 % ordinær utleie
- Inntil 85 % lån fra Husbanken til hele prosjektet
- Kommunen tilviser beboere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, men har lite eller intet behov for oppfølging
- Fra 2021: **også eldre**

Tildeling

- Utleiebolig for vanskeligstilte
- Avtale og samarbeid med kommunen
- Kommunal tildelingsrett i 30 år
- Inntil 85 % lån og tilskudd fra Husbanken kun til boligene med tildelingsavtale
- Boligen skal til enhver tid benyttes til vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Kommunen tildeler beboere som i større grad har behov for oppfølging

Investeringsstilskudd

- For personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester – uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming
- Kommunalt vedtak om behov for heldøgns omsorgstjenester
- Kan kun gis til kommunen, men...

Investeringsstilskuddet (post 63 og 69)

- Regjeringen foreslår:
«I statsbudsjett for 2023 foreslås det å ikke prioritere egne stimuleringsmidler til formålet»
- Bevilgningen på posten er knyttet til tidligere gitte tilsagn





Helse- og omsorgsminister Ingvild Kjerkol (Ap) vil neste år lansere sin Bo trygt hjemme-reform.

Foto: Terje Lien

› PUBLISERT 06.10.2022 16:28

Bråstopper nye tilskudd til sykehjem

Nye sykehjem og omsorgsboliger må fra neste år bygges uten tilskudd fra Husbanken. Regjeringen bråstopper ordningen med investeringstilskudd.

MER OM

› NYHETER

Forslag til statsbudsjett 2023: Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem

- Foreslått tilsagnsramme er 333,5 mill. kr (KDD)
- Samarbeid med Enova om energiltak
- Tilskuddsutmåling fastsettes i forskrift

Forslag til statsbudsjett 2023:

Tilskudd til boligtiltak

- Boligtiltak (før: Boligsosiale tiltak)
 - Generelle boligtiltak i distriktskommuner
 - Barnefamilier og lavinntektsgrupper i pressområder
-
- Foreslått tilsagnsramme er 21,7 mill. kr.
 - 6 mill. kr er øremerket distriktene (piloting av tiltak)

Bruk av Husbankens økonomiske virkemidler:

Bruken av startlån – hittil i 2022

STARTLÅN							
Kommune	startlån søkt beløp 2022	Utbetalt pr. 30.10.22	Utbetalt 2021	Utbetalt 2020	Utbetalt 2019	Utbetalt 2018	Utbetalt 2017
Vaksdal	6 000 000	0	6 000 000	1 170 000	2 610 000	1 254 000	1 547 000
Modalen	2 500 000	0	5 172 503	1 840 860	1 959 650	2 600 000	
Osterøy	23 000 000	1 800 000	15 739 018	10 780 000	4 950 000	11 670 100	6 890 000
Alver	140 000 000	110 700 862	70 633 655	92 382 449	62 613 000	34 429 665	27 153 400
Austrheim	20 000 000	5 553 839	8 019 542	6 900 650	1 380 000	1 532 500	500 000
Fedje	2 000 000	2 686 119	0				
Masfjorden	0	0	1 700 000	2 500 000	563 000	545 000	1 320 000
Gulen	2 000 000	0	0	1 160 000	1 085 000	1 681 250	550 000

Snitt pr. innbygger 2021; 2.121

Ekstraordinære innbetalinger
fra kundene; bruk midlene til
reutlån

Behandling av startlån hittil i 2022;

Kommune	Antall husstander med søknad:	Utbetalinger:	Avslag:
Alver	184	50	67
Austrheim	19	Færre enn 4	9
Fedje	Færre enn 4	Færre enn 4	Færre enn 4
Gulen	4		Færre enn 4
Masfjorden	5		
Modalen	Færre enn 4		Færre enn 4
Osterøy	50	Færre enn 4	34
Vaksdal	23		10

Avslagsgrunner:

- **Annet**
 - Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt
 - Betalingsanmerkninger
 - For dyr bolig
 - Husstanden kan selv finansiere tilpasningen
 - Ikke funksjonshemming som krever tilpasning
- **Kommunen har ikke startlånsmidler**
 - Manglende betjeningsevne
 - Uegnet bolig

Bruk av økonomiske virkemidler for kommunene i Nordhordlandsrådet i 2022:

Tilskudd:

Investeringstilskudd = 1 sak (Austrheim, 2 omsorgsboliger)

Utleieboliger = 2 saker (Alver)

Lån:

Lån til boligkvalitet = 1 sak i Alver for 2 boliger; kr. 6,5 mill.

Lån til utleieboliger = 0 saker

Behovsmelding 2023

- Viktig dokument for Husbanken
- Behovsmeldingen har 2 formål:
 - Husbanken får oversikt over den enkeltes kommunes behov
 - KDD får oversikt over totalbehovet for alle kommunene
- Frist for innsending 31. januar
 - Siste 2 år har alle kommunene i våre region levert

Prosjekter i samarbeid med Husbanken

Klyngetunet bofellesskap i Årdal

Årdal kommune

- 7 omsorgsboliger for utviklingshemmede
- Organisert som borettslag hvor beboerne får kjøpe egen, selvstendig bolig
- Kommunen er byggherre
- Plassert nær borettslag med beboere som får oppfølging innen psykiatri
- Området for øvrig er et vanlig og flott bomiljø
- Innflytting i januar 2020



Hordasmibakken

Alver kommune

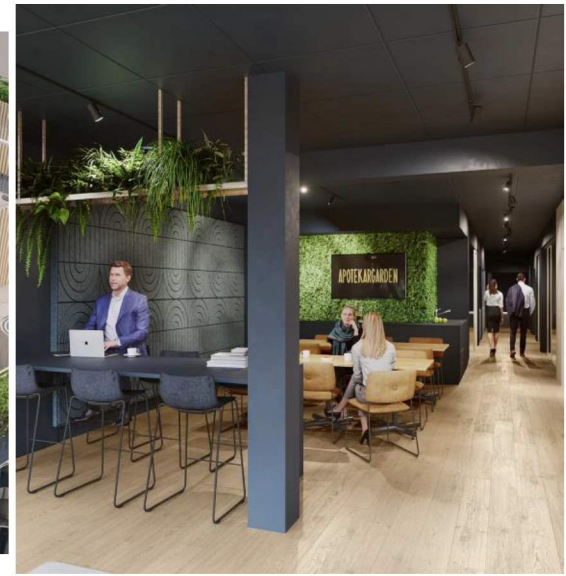
Målgruppen er ungdom i etableringsfasen, men også andre som har vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt med Husbanken og Lindås kommune.



[Hordasmibakken - et boligprosjekt til etterfølgelse – Veiviseren](#)

Apotekergården

Sunnfjord kommune



Det gode liv ved elva:

Sunnfjord kommune



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



Teknikken sør, Stavanger

Stavanger kommune



INEO Eiendom og Helen & Hard arkitekter vant tilbudskonkurransen på Teknikken

Publisert 20. desember 2021

INEO EIENDOM OG HELEN & HARD ARKITEKTER VANT
TILBUDSKONKURRANSEN OM TEKNIKKEN SØR MED SITT PROSJEKT
«SAMMEN». VALG AV TEAM ER BASERT PÅ DERES FORSLAG TIL
KONSEPT OG DEN SAMLEDE KOMPETANSE, ERFARING OG
GJENNOMFØRINGSEVNE AV INNOVATIVE SOSIALT BÆREKRAFTIGE
BOLIGPROSJEKTER MED FELLESKAPS- OG DELINGSLØSNINGER.

Stavanger kommune ved Stavanger utvikling (SU) har avholdt en åpen tilbudskonkurranse for salg av Teknikken Sør-tornten. Her har en nå valgt vinner og samarbeidspartner som Stavanger utvikling skal fremforhandle en endelig salgskontrakt med.

Dette er et pilotprosjekt med mål om å skape et sosialt bærekraftig boligområde. I konkurransegrunnlaget ble det stilt krav om å tilrettelegge for en god beboermiks, det vil si folk flest, førstegangsetablene, samt et selveid bofelleskap for personer med utviklingshemming. Tilbydere ble invitert til å komme med nye ideer og løsninger og se mulighetene på tornten. Her konkurrerte tilbyderne i tillegg om pris på tomt og for bofelleskapet.

Dalaneset på Mosterhamn – Bømlo

Privat initiativ, Veidekke



[Dalaneset – livsløpsboliger med fellesskapsløsninger i distriktet - YouTube](#)



- Livsløpsboliger
- Tilgjengelige uteområder
Fellesskapsløsninger som legger til rette for godt nabo og fellesskap som eget fellesthus med selskapslokale og kjøkken, opparbeidet strand og gangsti langs sjøen og kano/elsykkeldeling.

Steinhaugmarka: 18 boliger i Sveio

Privat initiativ



Vålandstun brl. 38 boliger i Stavanger,

privat initiativ



- Oppført etter Norsk Standard NS 11001-2 Universell utforming av byggverk, del 2 Boliger
- Tilgjengelige og fleksible boliger
- Prosjektet legger til rette for godt nabo- og fellesskap
- Fellesskapsløsninger: resepsjon, treningsrom, gjestehybel, bibliotek og felleshage
- Smarthusteknologi
- [Vaalandstun-orig-18.08.21-2.pdf](#)

Hva skal til for å lykkes?

1. **Aktiv kommune!**
2. Du må vite hva du vil ha – og det er lurt å ha en plan!
3. Kombinasjonsmuligheter og samarbeid med byggebransjen
4. Bruk Husbankens virkemidler!