

Fagdag om boligbygging; samarbeid kommune- bransje- husbank

Hva kan Husbanken tilby?
Fagdirektør Olav Ohnstad

Agenda

- Husbanken – Samfunnsoppdrag, oversikt
- Startlån, barnefamilier, oppgradering
- Husbankens økonomiske virkemidler
- Eksempler på samarbeid, husbankfinansiering, aktive kommuner
- Oppsummering

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



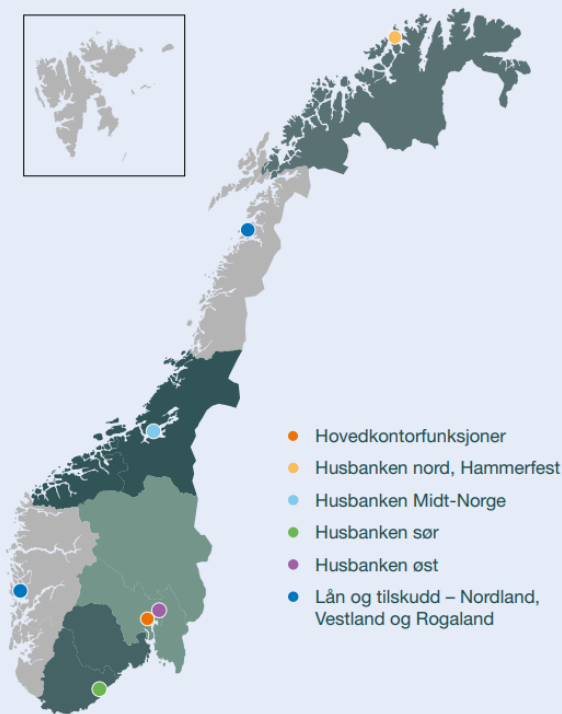
Regjeringen

Kommunal- og moderniserings-
departementet¹⁾



Husbanken

Osmund Kaldheim
Adm. dir.



Husbanken i 2022

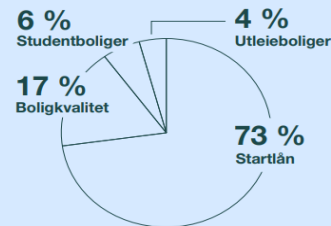
Total låneportefølje

168 720
millioner kroner

fordelt på 30 300
løpende lån



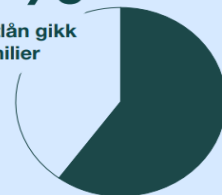
Utlån på 21 milliarder kroner etter formål



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.



¹⁾ Rentekompensasjonsordningene

ÅRLIGE TILDELINGSBREV



Husbanken
Postboks 1404
8002 BODØ

Deres ref

Vår ref
23/56-3

Dato
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 boligkvalitet. 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
22/5054-2

Dato
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
- Investeringsstøtte til trygghetsboliger, sykehjem og heldøgns 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 investeringsstøtten til heldøgns 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

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
Investeringsstilskudd (HOD: post 63 og 69)	951 mill. kroner	950 mill. kroner
Boligtiltak (post 78) – endret innretning	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
NY: Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem (post 60)	---	160 mill. kroner

SAMFUNNS- OPPDRAGET



ALLE SKAL BO
GODT OG
TRYGT

ROLLER



- Sikker og effektiv forvalter
- Digital pådriver
- Faglig støttespiller
- Nasjonal kunnskapsrolle

VIRKEMIDLER 2023

Låneramme: 21 mrd kr

Tilskudd:

- Bostøtte – 4,1 mrd kr (inkl. strøm)
- Tilskudd til utleieboliger – avviklet
- Investeringsstilskudd – 950 mill kr
- Tilskudd til studentboliger – 871,4 mill kr
- Tilskudd til heis – avviklet
- Tilskudd til boligtiltak – 21,7 mill kr
- Energiltak (post 60) – 160 mill kr
- FoU – 11, 8 mill kr

Digitale tjenester (2021)

- 4 600 saksbehandlere/brukere i kommunene
- «Mitt kundeforhold»: 47 500 brukere
- Startskudd: 37 000 søknader om startlån
- 81 % digitale bostøttesøknader
- Husbanken.no: 1,4 mill brukere



ORGANISASJON



Ansatte:

287

Driftsbudsjett 2023:
360,7 mill. kr

DISTRIKTS- SATSING

- Nettverk 12 kommuner
- Informasjonstiltak
- Samarbeid med Distriktsenteret
- Økt virkemiddelbruk i distriktskommuner

8 NASJONALE KONTOR

- Lån og tilskudd
- Kommune og marked
- Digitalisering
- Kunnskap
- Styring og utvikling
- Kontroll
- Økonomi og fellestjenester
- Kommunikasjon

4 REGION- KONTOR

Tett på kommunene
over hele landet

- Kommunestrategien
- Lån og tilskudd

DIGITALISERING & INNOVASJON



- E-søknader
- Startskudd
- Bostøttesystemet
- Boligsosial monitor
- Behovsmeldingen
- Kobo



Barna først

– barnas behov som
utgangspunkt for
vanskeligstilte familier

UTVIKLINGS- PORTEFØLJE – 63,5 MILL KR I BEVILGNING I 2023 (POST 45)



- Nytt lånesystem
- Kobo
- Energiltak

Agenda

- Husbanken – Samfunnsoppdrag, oversikt
- Startlån, barnefamilier, oppgradering
- Husbankens økonomiske virkemidler
- Eksempler på samarbeid
- Oppsummering

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
oppvekstsvilkår



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

[➤](#)

Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt ?

Barnefamilier med lav inntekt ?

Vis antall Vis andel

Barnefamilier med lav inntekt	2018	2019	2020	2021	2022
○ Norge	74 728	74 230	72 107	69 604	64 290
○ Voss	197	202	191	167	172

Startlån, Voss 2021- 2022

Søknad**✓ Utbetaling****Avslag**

Antall husstander	20
Andel barnefamilier	70,0%
Beløp startlån	41,0 mill.
Gjennomsnittlig startlån	2,0 mill.
Gjennomsnittlig kjøpesum	2,6 mill.
Andel startlån av kjøpesum	77,6%

Søknad**✓ Utbetaling****Avslag**

Antall husstander	18
Andel barnefamilier	77,8%
Beløp startlån	20,1 mill.
Gjennomsnittlig startlån	1,1 mill.
Gjennomsnittlig kjøpesum	1,9 mill.
Andel startlån av kjøpesum	60,1%

Startlån 2023- utbetalt 2022- 2021-2020-2019

4639	Vik	0	660 000	109 000	265 000	1 760 000
4640	Sogndal	60 000 000	47 793 166	27 695 820	25 717 742	10 999 250
4641	Aurland	0	0	3 950 000		3 620 000
4642	Lærdal	7 000 000	4 713 970	2 518 504	2 185 000	2 620 000
4643	Årdal	10 000 000	11 355 000	5 885 000	8 055 000	3 623 143
4644	Luster	15 000 000	12 400 000	8 610 000	11 916 222	21 090 000

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	3,532 %	3,494 %	3,484 %	3,774 %	2,950 %
Kvartalsvis	3,543 %	3,504 %	3,494 %	3,786 %	2,957 %
Halvårlig	3,558 %	3,519 %	3,509 %	3,804 %	2,968 %

* Flytende rente fram til 30.juni. Ny flytende rente fra 01.juli 2023 er 3,086%, 3,094% og 3,106%

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
- Voss herad vil få ein sterk vekst for alle dei eldste aldersgruppene i perioden fram til 2040. Det er 1044 eldre over 80 år i 2025, dette vil endra seg til 1671 personar i 2040.
- Det må utvikles flere boligkonsepter for eldre, både tilpasset funksjonsnedsettelse og kognitiv svikt



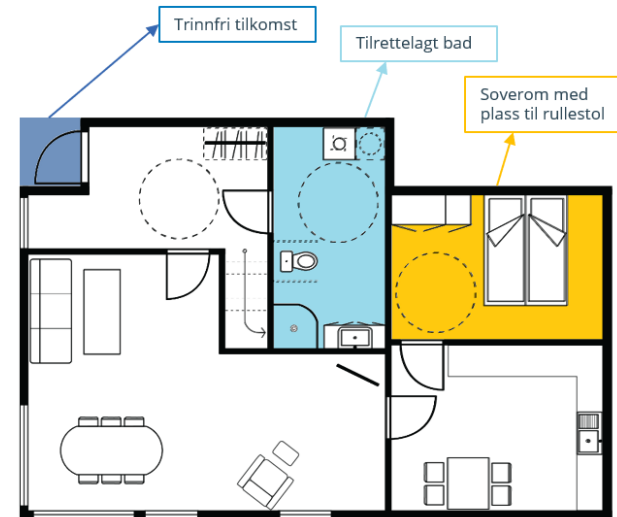
Hva er en egnet bolig for eldre?

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](#)

Agenda

- Husbanken – Samfunnsoppdrag, oversikt
- Startlån, barnefamilier, oppgradering
- Husbankens økonomiske virkemidler
- Eksempler på samarbeid
- Oppsummering

Husbankens økonomiske virkemidler

Lån til å bygge bolig

- miljøboliger
- livsløpsboliger

Lån til å oppgradere bolig

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Lån og tilskudd til utleieboliger (tilvisning/tildeling)

Lån til å bygge miljøboliger – velg tre av fem kriterier

- a) Begrenset bruk av helse- og miljøfarlige stoffer
- b) Avfallssortering i byggeprosessen
- c) Fleksibilitet i planløsningen
- d) Miljødokumentasjon
- e) Forbud mot fossilt brensel til oppvarming og tørking av bygninger

[Lån til å bygge miljøvennlig bolig - Husbanken](#)



Lån til å bygge livsløpsboliger

- Kravene til tilgjengelig boenhet i TEK må være oppfylt
- Fire krav i tillegg:
 - Tilgjengelig parsengssoverom
 - Tilgjengelig innvendig bod, 3 m²
 - Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller tilgjengelig vaskerom
 - Forberedt for velferdsteknologi



[Lån til livsløpsboliger - Husbanken](#)

[Veileder - lån fra Husbanken](#)

Livsløpsboliger - Dalaneset på Bømlo



Dalaneset – livsløpsboliger med fellesskapsløsninger i distriktet

https://youtube.com/watch?v=ewx_pdrLJYo&feature=share

Steinhaugmarka: 18 boliger i Sveio



Lånebetingelser – Livsløpsbolig og/eller miljøvennlig bolig

- Lån inntil 85 % av salgspris
- 30 års nedbetaling uten avdragsfri periode

Lån til oppgradering av eksisterende boliger

- Hovedregelen er tiltak både innen energieffektivisering og tilgjengelighet



[Lån til å oppgradere bolig - Husbanken](#)

Hva med renten da?

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	3,532 %	3,494 %	3,484 %	3,774 %	2,950 %
Kvartalsvis	3,543 %	3,504 %	3,494 %	3,786 %	2,957 %
Halvårlig	3,558 %	3,519 %	3,509 %	3,804 %	2,968 %

* Flytende rente fram til 30.juni. Ny flytende rente fra 01.juli 2023 er 3,086%, 3,094% og 3,106%

Investeringsstilskudd

[Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem - Husbanken](#)

Investeringsstilskuddet

For personer med vedtak om heldøgns helse -og omsorgstjenester

«Tilskuddene skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjems plasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.»



- **Tiltak det kan gis tilskudd til:**
 - Institusjonsplass (sykehjem, avlastning, barnebolig)
 - Døgnsorgsplasser (KAD/ØHD)
 - Omsorgsbolig (med eller uten personalbase)
 - Heving av standard (fellesareal, teknisk anlegg, velferdsteknologi)
 - Lokaler for dagaktivitetstilbud



Kun kommunen kan søke om og motta investeringstilskudd

- Kommunen bygger selv
- Kommunen kan leie
- Kommunen kan kjøpe
- Kommunen bygger omsorgsboliger og selger til personer med vedtak (BRL-modellen)

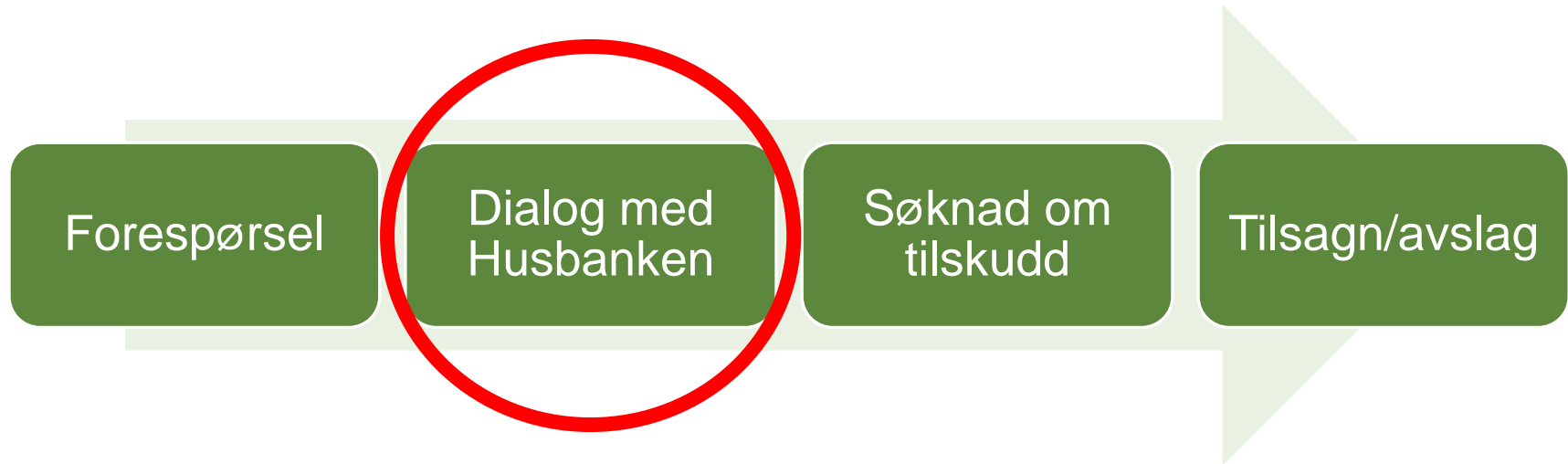


Krav og føringer

De viktigste:

- Prinsippene om normalisering og integrering (*planlegging*)
- Utformingskrav (*prosjektering*)
 - Bolig og arbeidsplass
 - Risikoklasse 6
 - Terskelfritt
- Dette sikres ved dokumentasjonskrav (plankrav, dialogverktøy, kommunens økonomiplan, brukermedvirkning, mm.)
- To trinns søknadsprosedyre
- www.husbanken.no





Tilskuddssatser 2023

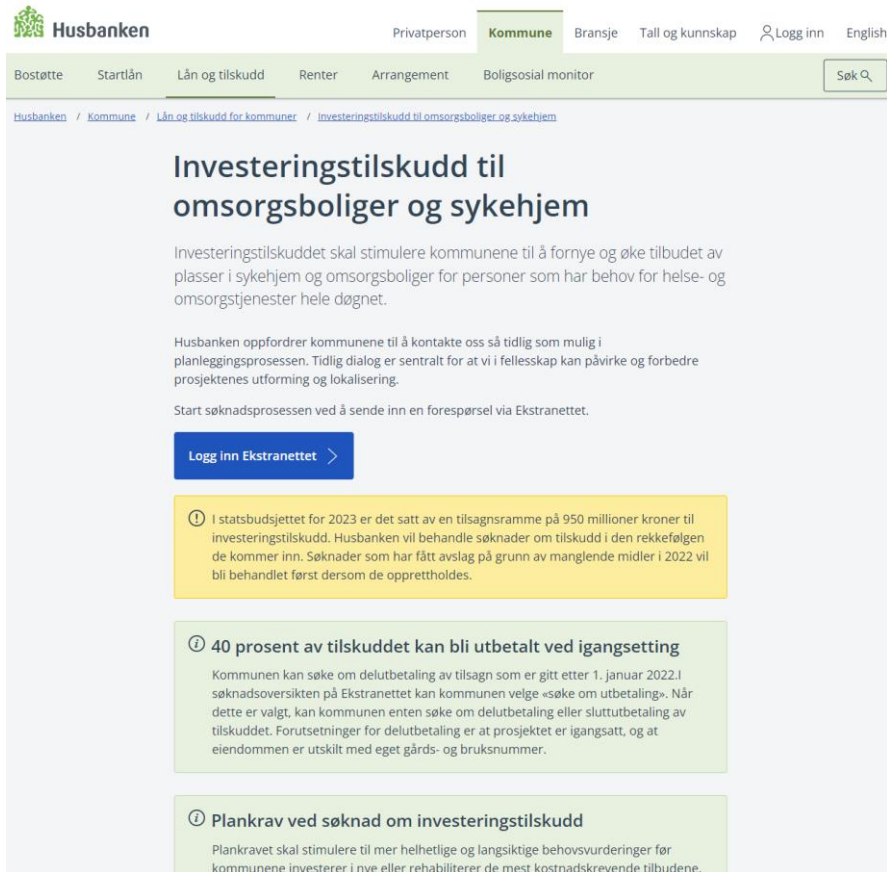
Tilskuddssatser i 2023 (i 1000-kroner)

	Pressområde	Andre kommuner
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 265	3 730
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjon med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 346	2 052
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	1 919	1 679
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 052	3 544
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjoner uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 228	1 949
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	1 823	1 595
Lokaler for dagaktivitetstilbud	55 % av anleggskostnad	
Fellesareal, velferdsteknologi og heving av teknisk standard i eksisterende bygg	55 % av anleggskostnad	

Veiledning

Samleside plankrav

- Husbanken.no
- Informasjon om plankravet
- Skjema plankrav og dialogverktøy
- Linker til sentral statistikk, planleggingsverktøy, aktuell veiledning
- E-læringsmoduler



Husbanken Privatperson **Kommune** Bransje Tall og kunnskap Logg inn English

Bostøtte Startlån Lån og tilskudd Renter Arrangement Boligsosial monitor

[Husbanken](#) / [Kommune](#) / [Lån og tilskudd for kommuner](#) / [Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem](#)

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet.

Husbanken oppfordrer kommunene til å kontakte oss så tidlig som mulig i planleggingsprosessen. Tidlig dialog er sentralt for at vi i fellesskap kan påvirke og forbedre prosjektenes utforming og lokalisering.

Start søknadsprosessen ved å sende inn en forespørsel via Ekstranettet.

[Logg inn Ekstranettet >](#)

1 I statsbudsjettet for 2023 er det satt av en tilsagnsramme på 950 millioner kroner til investeringsstilskudd. Husbanken vil behandle søknader om tilskudd i den rekkefølgen de kommer inn. Søknader som har fått avslag på grunn av manglende midler i 2022 vil bli behandlet først dersom de opprettholdes.

2 40 prosent av tilskuddet kan bli utbetalt ved igangsetting

Kommunen kan søke om delutbetaling av tilsagn som er gitt etter 1. januar 2022. I søknadsoversikten på Ekstranettet kan kommunen velge «søke om utbetaling». Når dette er valgt, kan kommunen enten søke om delutbetaling eller sluttutbetaling av tilskuddet. Forutsetninger for delutbetaling er at prosjektet er igangsatt, og at eiendommen er utskilt med eget gårds- og bruksnummer.

3 Plankrav ved søknad om investeringsstilskudd

Plankravet skal stimulere til mer helhetlige og langsiktige behovsvurderinger før kommunene investerer i nye eller rehabiliterer de mest kostnadskrevede tilbudene.

Planlegger dere et slikt tiltak?

1. Les litt på husbanken.no om investeringstilskuddet
2. Send en uforpliktende forespørsel eller ta kontakt med Husbanken for hjelp og veiledning.



Agenda

- Husbanken – Samfunnsoppdrag, oversikt
- Startlån, barnefamilier, oppgradering
- Husbankens økonomiske virkemidler
- Eksempler på samarbeid, husbankfinansiering, aktive kommuner
- Oppsummering

Kommune:

- Salg av **kommunal tomt**, med konkurransegrunnlag
- Reguleringsplan
- Utbyggingsavtaler, avtaleverk
- Kommunen tar et helhetlig ansvar
- **Tilvisningsavtale**
- **Startlån** (+tilskudd overført til kommunens rammer)
- **Samarbeid kommune+ bransje+ Husbank**



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 (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, (50 år nedbet, 1 år avdragsfri)
- Kommunen tilviser beboere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, men har lite 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

Øksnesavisa 2.mars 2023; Tilvisningsavtale for bygging av utleieboliger

Øksnes kommune er i gang med en **tilvisningsavtale for bygging av utleieboliger**, og byggestart forventes å være til sommeren. Kommunen får disponere 40 prosent, mens utbygger kan leie ut de resterende 60 prosentene på det private markedet....

En anbudsrunde på tilvisningsboligene er i gang, og frist for utbyggere å melde sin interesse gikk ut før helga. Øksnes kommune skal nå gå videre med to-tre forskjellige utbyggere, og satser sterkt på at prosessen skal gå så fort som mulig.

Startlån Kommunen har fått ytterligere opptak av **15 millioner** kroner hos Husbanken, som de skal formidle videre til de som trenger det. Eksakt tall på hvor mange titalls millioner kroner Øksnes har viderefordelt fra Husbanken, har han ikke oversikt over, men han mener det burde vært mer. – Startlån er et bra tiltak for økonomisk vanskeligstilte i kommunen. – Det er mange hus på markedet, men om man ikke kommer gjennom nåløyet til banken så...

Årdal Boligbyggelags gode løsning – i samarbeid med Husbanken

Klyngetunet bofellesskap i Årdal sto innflyttingsklart i januar 2020, og består av syv omsorgsboliger for utviklingshemmede. Det er organisert som et borettslag hvor beboerne får kjøpe sin egen, selvstendige bolig i et vanlig og flott bomiljø. Prosjektet er et samarbeid mellom kommunen – som er byggherre – og Årdal Boligbyggelag.

– Jeg er ikke overrasket over at Årdal Boligbyggelag ble trukket frem. De har løst boligutfordringer på en veldig god måte, sier Bård Folke Fredriksen, adm. direktør i NBBL.

Boligene har en kvadratmeterpris på kr. 22 000. Uten investeringstilskuddene og momskompensasjonen som prosjektet fikk, ville kvadratmeterprisen vært ca. kr. 44 500. Fem av syv beboere fikk startlån til innskudd, mens de to siste hadde egenkapital.



Kommunal tomt; Vålandstun brl. 38 boliger i Stavanger



- 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](#)

Samarbeid, forankring internt om bruk av tomten +Husbank



Kommunal tomt; Teknikken sør, forankring anbud

Stavanger utvikling KF (SU) inviterer med dette til en åpen konkurranse for å få utviklet et sosialt bærekraftig boligområde på tomten «Teknikken Sør». Her skal felleskap være et hovedtema. Dette er en direkte oppfølging av visjonen i Stavangers kommuneplan: «Vi bygger felleskap». Tomten skal utvikles av en privat utbygger i henhold til kommunens ambisjoner og mål. SU vil være en samarbeidspartner i realiseringen av kravene som stilles i prosjektet.

Vi ønsker et prosjekt med en god beboermiks - et mangfold av boliger for alle, inkludert et bofelleskap for utviklingshemmede og en viss andel av rimeligere boliger som vi har valgt å betegne som «etablererboliger». På Teknikken sør satser vi ellers på gode møteplasser og felleskap som gir gode hverdagsliv.

SU har en rolle som grunneier og eiendomsutvikler på vegne av Stavanger kommune. Med Teknikken sør bruker vi denne eierrådigheten i utviklingen av et boligprosjekt; dvs. at vi stiller krav til de som skal kjøpe og utvikle eiendommen. Privat utbygger gis muligheter til profilering, utvikling og sikkerhet for salg av en del av boligmassen.

Vi satser på et godt samarbeid gjennom hele prosessen fra idéutvikling til ferdige boliger. Her skal innpasses et selveid bofelleskap med kommunal personalbase i prosjektet som Stavanger kommune v/tjenesteområdene «Helse og velferd» og «Bymiljø og utbygging v/Eiendom» har ansvar for. I tillegg har vi med oss Husbanken både for kompetanse- og finansiell støtte. Og ikke minst beboerne, de som skal leve sine liv her i et godt naboskap med den nye barnehagen på Teknikken nord, eksisterende bomiljø i trehusbyen på Våland og den nye byutviklingen som etter hvert kommer på sykehusområdet og i Hillevåg.

Vi gleder oss til å se hvilke tilbud og ideer som kommer inn!

Lykke til med arbeidet!



Kari Nessa Nordtun

TEKNIKKEN SØR – VI BYGGER FELLESKAP

- KRAV I KONKURRANSEGRUNNLAGET

- 6 selveide boliger for personer med funksjonsnedsettelse i et bofelleskap (+ personalbase)
- 10 % etablererboliger (15 % rimeligere enn tilsvarende øvrige boliger i prosjektet. Omsetningsbegrensning)
- + rett til kjøp av inntil 3 kommunale utleieboliger



Selges ved Hadrian Eiendom AS For Stavanger Kommune / Stave...



Kommunal tomt; Teknikken sør Stavanger, brl



INEO Eiendom og Helen & Hard arkitekter vant tilbudskonkurransen på Teknikken

Publisert 10. 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-tomten. 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, førstegangsetablerte, samt et selveid bofellesskap for personer med utviklingshemming. Tilbydere ble invitert til å komme med nye ideer og løsninger og se mulighetene på tomten. Her konkurrerte

RANDABERG OG BATE. GOAGÅRDEN BRL

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

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



Sunnfjord kommune

Apotekargarden og Lindhagen

- Samarbeid med private utbyggjarar for å løyse bustadsosiale behov

Bakgrunn

Kjøpe omsorgsbustader

Førde kommune bør vurdere å kjøpe ca. 10 omsorgsbustader for eldre i ein av utbyggingsprosjekta i sentrum. Det kan gi ein betre overgang for behov for omsorgsbustader når ein riv pensjonistheimen. I tillegg må Førde kommune vere pådrivar og behjelpeleg med utbyggerar som ynskjer å bygge leiligheitskompleks for eldre med innhald/aktivitet i sentrum (leiligheit pluss). I dei nærmaste åra vil andre yngre og ha behov for omsorgsbustader. Vi har ikkje teke hensyn til det i denne utgreiinga, men viser til bustadplanen som skal vere ferdig i 2017.

Vi hadde private utbyggjarar som på eige initiativ tok kontakt og ynskte å bygge leiligheitskompleks i sentrum for eldre.



Helse- og omsorgsplan - oppfølging av tiltak

Utgreiing behov for institusjonsplassar, bustad med heiløgns omsorg og omsorgsbustader

Førde kommune – Ei drivkraft med menneske i sentrum www.forde.kommune.no

Resultat

- 3 tilbydarar i anbodskonkurransen – Xform vart valt
- 14 omsorgsbustader
- 8 husvære på 43,6 kvm som passar for einslege eldre. Desse er i fellesskapsløysing
- 6 sjølvstendige husvære på 49-58,7 kvm som er tilpassa inntil 2 personar
- I tillegg kjem hagestove knytt til kvar bustad
- Brutto kostnadsramme kr. 40 mill med fråtrekk av mva og tilskot frå Husbanken
- Ei arbeidsgruppe med representantar frå administrasjonen, tilsette og verneombod har delteke i utarbeiding av planløysingane i omsorgsbustadane
- Tett dialog med Eldrerådet undervegs
- Hatt dialog med utbygger og Husbanken undervegs med fokus på å støtte Husbanken sine krav til omsorgsbustader for å få tilskot

Slik vart det:



Utgangspunktet – Angedalsvegen 6

- **Kommunal tomt**
- Forfallen bygningsmasse – huset vart mellombels brukt som barnehagelokale for barnehagar som var under renovering
- Ingen midlar avsett i økonomiplanen til å bygge kommunale bygg
- Sentrumsnær tomt – attraktiv

- Spørsmålet vi stilte oss:

- Kan vi legge til rette for sal av Angedalsvegen 6 samstundes som vi kan sikre at tomta vert nytta til føremål som er viktige for kommunen?

Frå idè til gjennomføring

- Henta inspirasjon frå Lindås kommune og prosjektet Hordasmibakken
- Vi hadde dialog med fleire foreldre til utviklingshemma born som ynskte å kjøpe eigen bustad til sine barn – ville ikkje at dei skulle leige kommunal bustad
- Vi ynskte at unge utviklingshemma og økonomisk vanskelegstilte skulle få høve til å kjøpe eigna bustad **sentralt** i Førde – nær tilgang til hjelpetenestene
- Korleis sikre at vi får utbyggjarane til å oppfatte dette som eit attraktivt prosjekt?
- <https://www.gravdal.no/aktuelt/lindhagen/leilegheiter/forde>

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



Lindhagen

- 7 søkjarar fylte kommunen sine kriterie – 5 vart trekt ut. Alle desse kjøpte bustad
 - Dei 2 som ikkje vart trekt ut, kom i dialog med utbyggjar før dei andre husværa vart lagt ut for sal og enda opp med å kjøpe nokre av dei andre husværa.
 - Alle søkjarane får startlån til kjøp av husværa.
 - I tillegg 1 person til som har fått startlån til kjøp i Lindhagen
 - Kommunen har kjøpt 2 husvære til kommunal utleige.
-
- Resultat:
 - 8 husvære i Lindhagen er kjøpt gjennom finansiering av stårtlån
 - 2 husvære i kommunalt eige
-
- 10 av 36 husvære stettar bustadsosiale føremål
 - I tillegg har ein del eldre kjøpt husvære i Lindhagen

Hordasmibakken - et boligprosjekt til etterfølgelse

<https://www.alvertomt.no/>



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

Husbanken tilpasser seg kundenes behov

- Økte arealgrenser for både leiligheter, småhus og eneboliger
- Igangsettingsfristen utvidet fra 3 til 6 måneder
- Boligkjøper kan søke lån i Husbanken før kjøpekontrakt inngås
- Ny løsning for sikker digital kommunikasjon
- Ny løsning for e-signering
- Mer effektiv intern organisering

= enklere, raskere og mer smidig søknadsprosess for både utbyggere og boligkjøpere



Nå er det enkelt å være kunde i Husbanken

Nye løsninger for sikker digital kommunikasjon og e-signering gir en enklere, raskere og mer forutsigbar søknadsprosess for både utbyggere og boligkjøpere.

Husbanken kan gi lån til boligkvalitet (miljøvennlige boliger og livsløpsboliger) og lån til utleieboliger.



Lån til boligkvalitet:

Økte arealgrenser og utvidet frist for igangsetting

Oversikt over gamle og nye arealgrenser		
Boligtype	Maks størrelse per boenhet, gammel	Maks størrelse per boenhet, ny
Enebolig	150 m2	200 m2
Enebolig med bi-leilighet	200 m2, herav hovedbolig maks. 150 m2 og bi-leilighet maks. 80 m2	250 m2, herav hovedbolig maks. 200 m2 og bi-leilighet maks. 80 m2
Småhus	140 m2	150 m2
Leilighet i blokk	100 m2	130 m2

Innvendig bod inngår i arealet, utvendig bod eller p-areal/garasje inngår ikke.

- Frist for igangsetting er utvidet fra 3 til 6 måneder

Husbanken øker arealgrensene for alle boligtyper

13.12.2022 15:28:33 CET | Husbanken

Del      

Grensen for eneboliger øker fra 150 til 200 kvadratmeter. Det medfører blant annet at flere av boligene i ferdighusproduzentenes kataloger faller innenfor Husbankens rammer, og det er særlig viktig for boligbygging i distriktene.



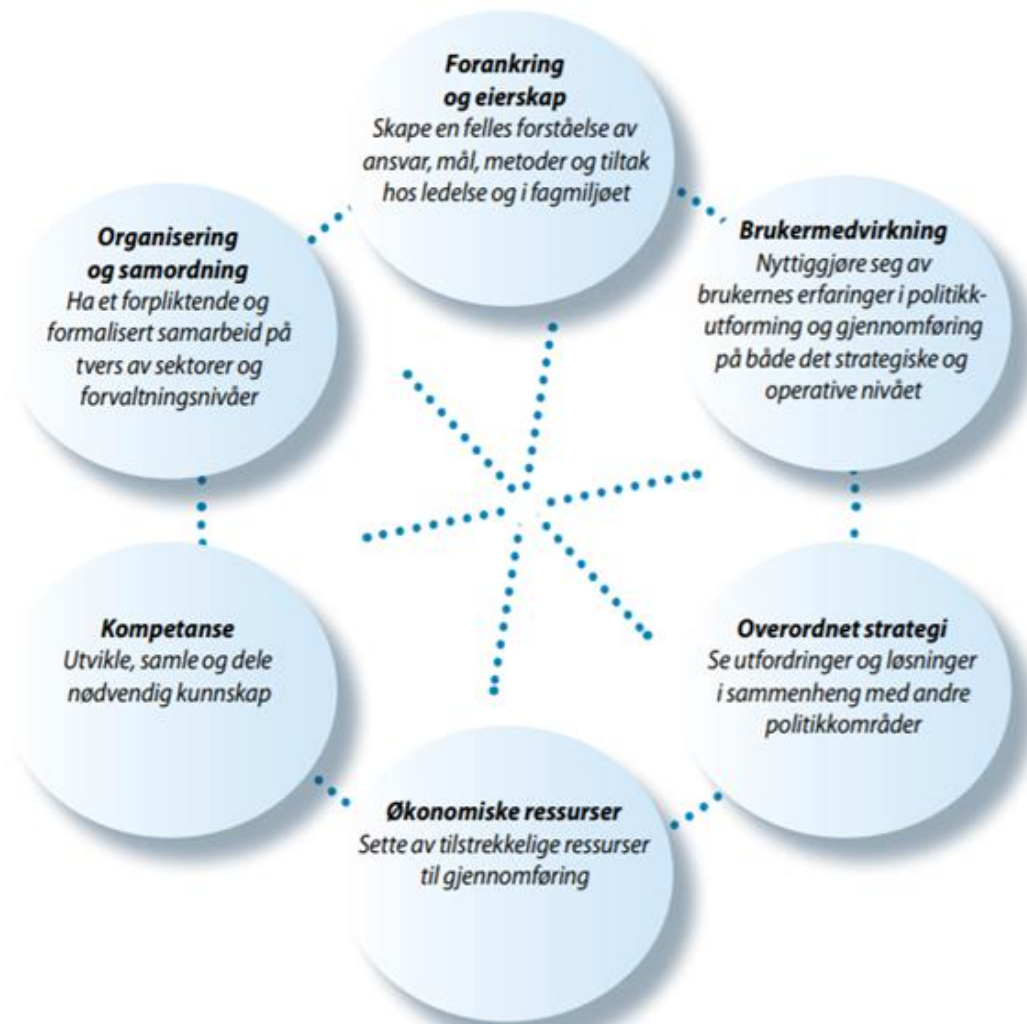
Agenda

- Husbanken – Samfunnsoppdrag, oversikt
- Startlån, barnefamilier, oppgradering
- Husbankens økonomiske virkemidler
- Eksempler på samarbeid, husbankfinansiering, aktive kommuner
- Oppsummering

Oppsummering

- Voss– høye boligpriser?– god kjøpskapasitet ?– behov for nybygging? Oppgradering?
- Planer avgjørende for tilgang på arealer, forutsigbarhet, risiko
- Samarbeid mellom alle aktører viktig for å gjennomføre og nå målene i boligpolitikken
- Nye boformer – boligkonsepter – potensiale for innovasjon og samarbeid
- Samspill mellom eie- og leiemarkedet
- Økte renter, kostnader og usikkerhet påvirker på kort sikt – langsiktige behov består

Suksess- kriterier



God bruk av Husbanken fremmer folkehelsen!

