



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

St.meld. nr. 13

(2002–2003)

Om verksemda til
Statens Husbank 2000–01

Innhold

1	Innleiing	5	3.7.2	Renteutgiftene blir sett lik renteinntektene	18
2	Hovudtrekk i utviklinga i bustadsektoren 2000–2001 ...	6	3.7.3	Innlån	18
3	Nærmare om utviklingstrekk i verksemda til Husbanken	8	3.7.4	Bustadpolitiske omsyn ved forvaltninga av låna	19
3.1	Innleiing	8	3.7.5	Misleghald	19
3.2	Rammevilkår for Husbanken 1998–2001	8	3.7.6	Tap	19
3.3	God bustaddekning	10	3.8	Klage på vedtak om lån og tilskot .	19
3.3.1	Nye bustader	10	3.9	Administrasjon	19
3.3.2	Omsorgsbustader og sjukeheimplassar	11	3.9.1	Organisering	19
3.4	God bustadfordeling	11	3.9.2	Servicefråsegner og driftsmål	20
3.4.1	Bustadtilskot til etablering og utleigebustader	12	3.9.3	Likestilling	20
3.4.2	Etableringslån og kjøpslån	12	3.9.4	It-utviklinga og Open Husbank ...	20
3.5	Butryggleik	14	4	Nærmare om prosjektkonkurransar	22
3.6	Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø	15	4.1	Føremålet med konkurransane ...	22
3.6.1	Lånetillegg for god kvalitet	15	4.2	Organisering og finansiering	22
3.6.2	Tilskot til bustadkvalitet	15	4.3	Kriterium for kvalitet og andre vilkår	22
3.6.3	Tilskot til byfornyning	15	4.4	Prosjektkonkurransar satt i gang i 2001	22
3.6.4	Tilskot til radonførebyggjande tiltak	16	4.5	Ferdigstilt prosjekt: Bondelia i Gjøvik	23
3.6.5	Tilskot til tilpassing av bustad	16	4.6	Ferdigstilt prosjekt: Stange	23
3.6.6	Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk	16	4.7	Røynslar med prosjektkonkurransane	24
3.6.7	Utbeiringslån	17	5	Nærmare om lokale bustadsosiale handlingsplanar .	25
3.6.8	Lån til barnehagar og skulefritidsordning	17	5.1	Bakgrunn	25
3.7	Låneforvaltning	17	5.2	Husbanken sin framgangsmåte i arbeidet med handlingsplanane ..	25
3.7.1	Samla utlånsmasse	17	5.3	Evaluering midtveis av prosjektet .	26
			5.4	Resultat	26
			5.5	Vegen vidare	28



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

St.meld. nr. 13

(2002–2003)

Om verksemda til Statens Husbank 2000–01

*Tilråding frå Kommunal- og regionaldepartementet av 13. desember 2002,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Bondevik II)*

1 Innleiing

Kapittel 2 i denne meldinga gir eit oversyn over hovudtrekka i utviklinga i bustadsektoren i åra 2000 og 2001. Kapittel 3 gjer greie for bruken av låne- og tilskotsordningar i den same tidsperioden. I kapittel 4 er det ein nærmare omtale av prosjektkonkurransar retta mot utleigebustader for unge og vanskelegstilte, bustader for flyktningar og miljøvenn-

lege bustadområde. Målet har vore å utvikle rimelege bustadløysningar med høg kvalitet. I kapittel 5 er det gitt ei nærmare utgreiing om lokale bustadsosiale handlingsplanar. Dette er ei oppfølging av St. meld. nr. 49 (1997–98) Om boligetablering for unge og vanskelegstilte.

2 Hovudtrekk i utviklinga i bustadsektoren 2000–2001

Åra 1997–2001 har vore prega av høg sysselsetting, låg arbeidsløyse og god inntektsvekst. Dette har medverka til god økonomi for mange hushald, og gitt større etterspurnad etter bustader og høgare aktivitet innafor bustadsektoren. Veksten i bustadinvesteringar og bustadbygging har særleg vore høg i 2000 og 2001 jf. tabell 2.1 Prisuutviklinga på bustader, og då særleg det gunstige forholdet mellom prisen på brukte og nye bustader i størstedelen av perioden, har også medverka til den positive utviklinga i bustadbygginga i denne perioden. Bustadbygginga i 2001 var den høgaste sidan 1980-talet. Det sterke oppsvinget i igangsettinga av nye bustader som starta i 2000, skjedde jamvel om Noregs Bank det året sette opp renta fire gonger med til saman 1,5 prosentpoeng.

Bustadinvesteringane har i 2000 og 2001 vist ein markert sterkare vekst i høve til investeringane elles. Bustadprodusentar og utbyggjarar har opplevd ein markert oppgang i ordreserven for nye bustadbygg. Denne oppgangen har vore større enn veksten når det gjeld ordrar for utbyggingsprosjekt innanfor anna næringsverksemd. Samtidig har det vore nedgang i samla bruksareal til næringsbygg det siste året. Det tyder på overføring av kapitalinnsats frå næringsbygg til bustader. Statistikk frå SSB stadfestar denne tendensen. Dette har medverka til at byggjebnansjen har brukt meir produksjonskapasitet på bustadbygging. Det blei i 2000 sett i gang bygging av 23 550 nye bustader, eller 15 prosent fleire enn året før. Resultatet blei for 2000 ei igangsetting av nye bustader som utgjorde

3 500 fleire bustader enn det ein la til grunn i Nasjonalbudsjettet 2000. Bustadbygginga gjekk ytterlegare opp til 25 300 nye bustader i 2001. I 2001 blei det igangsatt bygging av 3 300 fleire bustader enn det som blei lagt til grunn i Nasjonalbudsjettet 2001.

Det betyr ein vekst i igangsettinga av nye bustader siste året på vel 7 prosent eller om lag det same som veksten i bustadinvesteringane siste året. Sjølv om gjennomsnittleg bustadareal har blitt mindre, aukar likevel dei samla bustadinvesteringane, hovudsakeleg som følgje av den høge igangsettinga dei to siste åra. Det er også verdt å merke seg at bustadinvesteringane inkluderer rehabiliteringsinvesteringane og investeringar i fritidshus.

Etter den relativt sterke renteoppgangen i 1998 gjekk rentenivået noko ned igjen i 1999. Oljepri-soppgangen gjennom 1999 medverka til å stabilisere tilhøva i rente- og valutamarknaden. Bustadslånsrentene fekk i 2000 eit markert oppsving i takt med dagslånsrenta til Noregs Bank. I 2001 heldt renta seg stabil, men på eit relativt høgt nivå. Renteutviklinga er vist i figur 2.1. Sjølv om renta var etter måten høg både i 2000 og størstedelen av 2001, var tidsperioden merkt av ein positiv marknadssituasjon. Etterspurnaden etter bustader har vore sterk som følgje av den gode økonomien til hushalda.

Medan talet på bustader har auka dei siste åra, har storleiken på bustadene jamt over blitt mindre. Gjennomsnittleg bruksareal har gått ned med 12 kvadratmeter sidan 1997, og var på 118 kvadratme-

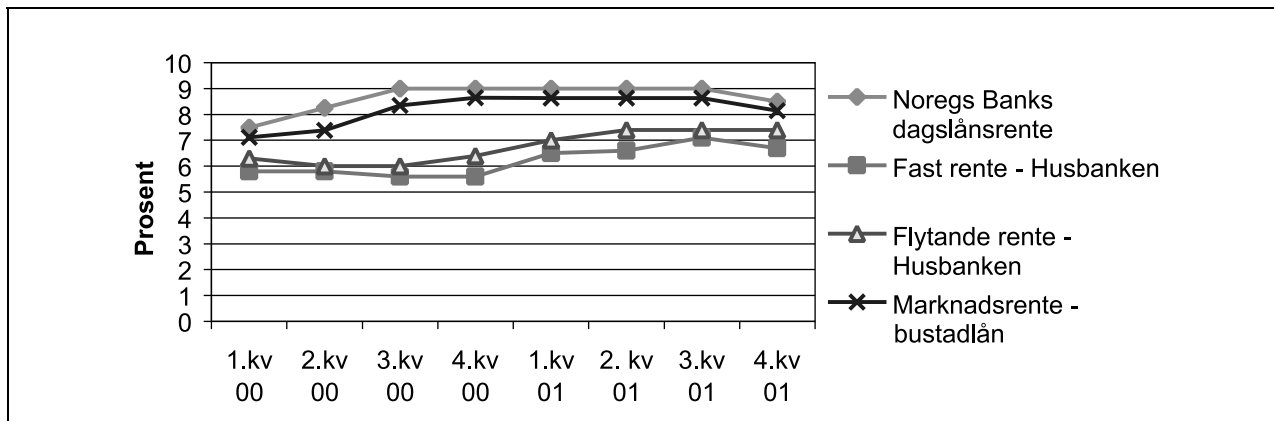
Tabell 2.1 Nokre hovudtal for utviklinga i bustadsektoren dei siste åra

	1997	1998	1999	2000	2001
Bustadinvesteringar i mrd. kr	31,3	31,8	32,0	37,1	42,3
Igangsette bustader	21 259	19 646	20 492	23 550	25 266
Gj.snittleg bruksareal (kvm) – igangsette bustader	130	128	124	124	118
Marknadsrente – bustadlån per (31.12) ¹	5,43%	9,82%	7,19%	8,64%	8,15%
Byggjekostnadsindeks for einebustad ²	2,0%	2,9%	2,5%	3,9%	4,7%
Årleg prisvekst for nye einebustader	4,5%	9,0%	9,1%	8,7%	7,8%
Årleg prisvekst for sjølveigde bruktbustader	8,6%	9,0%	9,9%	14,0%	5,5%

¹ Renteindikator for bustadlån basert på eit utval på 9 forretningsbankar og 41 sparebankar.

² Byggjekostnadsindeksen målar prisutviklinga på materialar, arbeidskraft, transport og anna som inngår i produksjon av bustadbygg.

Kjelde: SSB og Cicero Informasjon AS.



Figur 2.1 Dagslånsrenta til Noregs Bank, flytande og fast rente i Husbanken og marknadsrente på bustadlån (2000–2001)

ter i 2001. Innspurten i satsinga på omsorgsbustader er ein vesentleg grunn til at gjennomsnittsaarealet har gått ned. I tillegg blei det i 2001 sett i gang bygging av mange studentbustader, særleg i Oslo. Statistikken viser også at den gjennomsnittlege storleiken på hushalda går ned, og slik aukar det generelle behovet for mindre bustader.

Den sterke veksten i prisane både på nye og brukte bustader heldt fram i 2000. Det året steig prisane på brukte bustader mest. Den sterke veksten i bustadprisane har truleg medverka til den auka bustadbygginga. Særleg har etterspurnaden etter bustader vore stigande i dei største byane. Mest har dette gjort seg gjeldande i Oslo-området, som også har fått den sterkaste prisoppgangen. Misforholdet mellom bustadbygging og etterspurnad har såleis vore størst i hovudstadsområdet. Oslo og Akershus er dei fylka som har hatt størst auke i bustadprisane etter 1993 – om lag det dobbelte av landsgjennomsnittet.

Sjølv om bustadbygginga på landsbasis no er høgare enn den langsiktige etterspurnaden, vil den låge bustadbygginga på 1990-talet medføre at det i mange større bysentra framleis vil vere større etterspurnad enn tilgang på bustader dei nærmaste åra. Difor har det i den seinare tida vore eit viktig bustadpolitisk mål å auke innsatsen i pressområda for å redusere regional ubalanse i bustadmarknaden. Mellom anna er situasjonen vanskeleg når det gjeld tilgangen på tomter til bustader i pressområda. Tilgangen på arbeidskraft i bygg- og anleggsnæringa kan også ha medverka til at nybygginga blei mindre enn den elles ville ha vore. I 2000 auka likevel igangsettinga av nye bustader i Oslo og Akershus med over 40 prosent samanlikna med 1999. Også i 2001 låg igangsettinga av nye bustader høgast i Akershus, mens Oslo – som i absolute tal kom opp på andreplass – hadde den klart største veksten om ein samanliknar med året før.

Prisstigninga på bruktbustader blei noko lågare mot slutten av 2001. Ein ventar likevel at prisstigninga på bruktbustader framleis vil ligge godt over den generelle prisutviklinga. Sjølv om igangsettinga av nye bustader nådde ein topp i 2001, var det ein avtakande tendens i dei siste fire månadene, om ein samanliknar med året før.

I tillegg til høgt nivå på nybygginga er det no eit potensiale for vekst i rehabiliteringsmarknaden. På 1970-talet blei det sett i gang bygging av over 40 000 bustader kvart år, og mange av desse bustadene nærmar seg no rehabiliteringsmoden alder. Det ser dessutan ut til at det er ein aukande tendens til å byggje om næringsseigedommar til bustader.

I 2000 og 2001 blei det satt i gang fleire bustadtiltak som skal gjere det lettare for unge og vanskelegstilte å etablere seg i eigar- eller utleigebustad. Døme på slike tiltak kan vere arkitektkonkurransar som Husbanken skipar til i samarbeid med kommunar, bustadbyggjelag og andre aktørar i bustadsektoren. I eit bustadprosjekt i Gjøvik realisert i 2001 fekk ungdom kjøpe moderne bustader med eit innskot på 100 000 kr og med 5 000 kr i netto husleige. Sjå nærmare omtale av denne typen tiltak i kapittel 4.

Også tiltak på det juridiske området vil kunne gjere situasjonen betre for husstandar som skal etablere seg i bustadmarknaden. Eit særst viktig forbrukarvennleg tiltak er standardkontraktar som gjer bustadkjøp tryggare.

Ved behandling av søknader om oppføringslån har byggjebnæringa i samarbeid med forbrukarstyresmaktene og Husbanken utarbeidd standardiserte kontraktar som er i samsvar med avhendingslova av 3. juli 1992 og bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Desse kontraktane regulerer tilhøvet mellom utbyggjaren og den enkelte bustadkjøpar.

3 Nærmare om utviklingstrekk i verksemda til Husbanken

3.1 Innleiing

Husbanken skal gjennomføre regjeringas bustad- og bygningspolitikk målretta og effektivt. Banken skal fremje bygging av bustader med ein nøktern standard og god kvalitet. Banken forvaltar låne- og tilskotsordningar, fordeler bustønad og gir råd og rettleiing til kundane.

Husbanken gir lån og tilskot til bustadbygging, bygging av barnehagar og studentbustader, bustadfornying, bustadetablering, omsorgsbustader og sjukeheimar. Desse verkemidla nyttar Husbanken for å nå dei bustadpolitiske måla til regjeringa. Delmåla er utleia frå hovudmålet i bustadpolitikken om at alle skal kunne disponera ein god bustad i eit godt bumiljø. Delmåla er:

1. God bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggjemarknad
2. God bustadfordeling

3. Butryggleik

4. Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø

5. Ei funksjonell og rettferdig organisering av eige- og leigeforholda

Målet om ei funksjonell og rettferdig organisering av eige- og leigeforholda blir teke vare på gjennom dei juridiske verkemidla i bustadpolitikken og er derfor ikkje omtala i denne meldinga. Tabell 3.1 viser dei viktigaste verkemidla til Husbanken i forhold til dei nemnde bustadpolitiske måla.

3.2 Rammevilkår for Husbanken 1998–2001

I 1996 blei verkemiddelapparatet i Husbanken lagt om. Rentestøtta for lån blei avskaffa, og midlane

Tabell 3.1 Husbankens verkemiddel i forhold til dei bustadpolitiske måla 1999–2001

	1999	2000	2001
<i>God bustaddekning</i>			
Oppføringslån, talet på ordinære bustader med godkjenning	8 530	9 989	11 307
Oppføringslån, gj.snittleg storleik på bustader som fekk lån (kvm)	110	104	94
Lån til omsorgsbustader og sjukeheims plassar, talet på bueiningar med tilsegn	1 402	313	93
Tilskot til omsorgsbustader og sjukeheims plassar, talet på bueiningar med tilsegn	6 285	6 235	7 437
<i>God bustadfordeling</i>			
Etableringslån, talet på tilsegn frå kommunane	8 115	8 157	11 324
Kjøpslån, talet på bustader med godkjenning	2 288	2 165	4 207
Bustadtilskot til etablering, talet på bustader med tilsegn	1 456	1 388	1 550
Bustadtilskot til utleigebustader, talet på bustader med tilsegn	1 185	901	1 045
<i>Butryggleik</i>			
Bustønad, talet på hushald med stønad ¹	100 539	103 482	106 106
<i>Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø</i>			
Oppføringslån, talet på bustader med tilleggskvalitetar	6 771	8 162	8 332
Tilskot til bustadkvalitet, talet på bustader med tilsegn	4 452	4 874	4 846
Utbeingslån, talet på bustader med tilsegn	9 999	15 014	10 651
Bustadtilskot til utbetring, talet på saker med tilsegn frå kommunane	5 610	5 362	5 157
Lån til barnehagar og skulefritidsordning, talet på plassar	1 730	1 789	2 285
Tilskot til utvikling av bumiljø o.a., talet på prosjekt	116	137	144

¹ Ved hovudutbetaling for andre termin.

Tabell 3.2 Verkemidla til Husbanken. Rammer for aktivitetsnivå 1998–2001, mill. kr

	1998	1999	2000	2001
<i>Tilskotsrammer i alt</i>	3 766	4 144	4 319	5 427
Bustønad	1 507	1 576	1 623	1 796
Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet	180	175	125	92
Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleigebustader	434	494	489	641
Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk ¹	22	35,4	31,6	29
Tilskot til organisasjonar for funksjonshemma ²	8
Oppstartingstilskot	1 535	1 582	1 617	2 142
Kompensasjonstilskot ³	80	282	433	727
<i>Utlånsramme</i>	8 000	9 000	11 000	13 000
Oppføringslån – nye bustader ⁴	4 079	4 135	6 036	6 771
Lån til omsorgsbustader o.a.	890	963	285	89
Utbetningslån	676	1 168	1 748	1 208
Etableringslån	1 373	1 667	1 730	2 340
Kjøpslån	986	1 067	1 201	2 592

¹ Dette er den delen av løyvinga som Husbanken forvaltar. I tillegg forvaltar Kommunal- og regionaldepartementet ein mindre del av den samla løyvinga til føremålet.

² Posten blei innlemma i tilskot til utvikling av bumiljø m.m. frå og med 1999.

³ Nytt tilskot i 1998.

⁴ Inklusive lån til barnehagar.

skulle i staden nyttast i form av målretta tilskot. Tabell 3.2 gir oversyn over dei viktigaste verkemidla som Husbanken disponerte i perioden 1998–2001.

Den sterke auken av oppstartingstilskot og kompensasjonstilskot viser at det har vore satsa sterkt på å byggje omsorgsbustader og sjukeheimar frå og med 1998. Vidare har samanslåinga av dei to bustønadsordningane ført til at bustønaden har auka etter måten mykje. I tillegg er det gjort stadige forbetringar i bustønadsordninga, mellom anna ved at ein for barnefamiljar har sløyfa finansieringskrav i private utleigebustader (2000) og heva buutgiftstaket (2001). Talet på stønadmottakarar har stige jamt i 2000 og 2001. Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleigebustader auka markert frå 2000 til 2001 for å gi rom for fleire bustader

for unge og vanskelegstilte. Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet har gått ned frå det blei innført i 1996. Det er i første rekkje tilskot til byfornyning som har gått ned, og det blir ikkje lenger gitt rammetilskot til større byfornyingsprosjekt.

Ein nærmare omtale av dei enkelte låne- og tilskotsordningane er gitt i punkt 3.3–3.6.

Systemet for fastsetjing av renta har også i 2000 gitt eit stabilt og relativt rimeleg rentenivå i Husbanken, men renta har stege noko i 2001. Særleg gjeld dette den flytande renta. Tabellen under viser utviklinga i rentesatsane i Husbanken i 2000 og 2001.

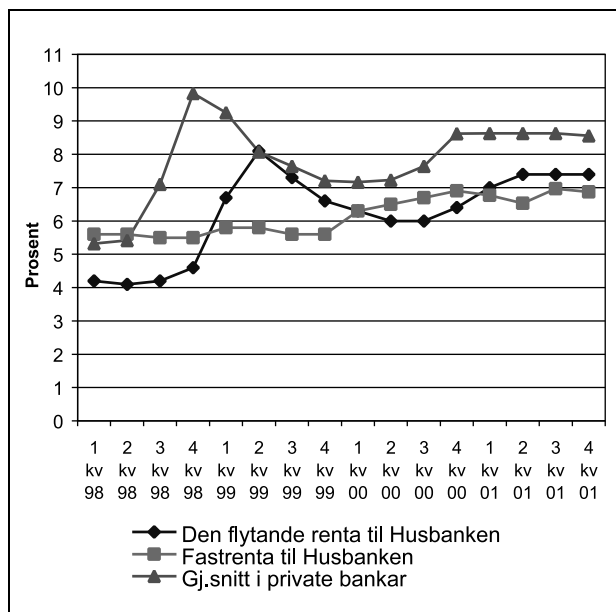
Husbanken tilbyr kundane fleksible nedbetalingsordningar både når det gjeld betalingsform, nedbetalingstid og avdragsfri periode. Kundane kan velje mellom flytande rente, der renta blir regulert kvart kvartal, og eit tilbod om fem års fastrente. Fastrentetilbodet til nye kundar blir endra kvar månad.

Begge rentetypane blir fastsette på grunnlag av observasjonar i rentemarknaden i ein periode som blir avslutta tre månader før renta blir gjort gjeldande for flytande rente, og to månader før ho blir gjort gjeldande for fastrente. Slik kan låntakarane vite kva rente som vil gjelde, tre eller to månader på førehand. Dette har ført til at husbankrentene i dei to siste åra ikkje har stige til same tid og like sterkt som i rentemarknaden elles. Særleg viser den flytande renta eit klart etterslep i høve til utvik-

Tabell 3.3 Nominelle rentesatsar 2000–2001, prosent

År	Kvartal	Flytande	Fast ¹
2000	1. kvartal	6,3	6,3
	2. kvartal	6,0	6,6
	3. kvartal	6,0	6,7
	4. kvartal	6,4	7,0
2001	1. kvartal	7,0	6,5
	2. kvartal	7,4	6,6
	3. kvartal	7,4	7,1
	4. kvartal	7,4	6,7

¹ Gjeld rentesatsen ved utgangen av kvartalet.



Figur 3.1 Utviklinga i husbankrenta og marknadsrenta på bustadlån 2000–2001

Kjelde: Husbanken og Cicero Informasjon

linga i den private rentemarknaden, jf. figuren nedanfor.

I revidert nasjonalbudsjett 2001 blei det informert om at renteseriane som har vore nytta, har vore nominelle renter og ikkje effektive renter, slik Stortinget la til grunn då systemet blei etablert. Årsaka til dette er at Noregs Bank i 1996 la om rentestatistikken utan å informere brukarane. Dette har ført til at Husbanken har prisa låna til kundar med flytande rente for lågt (i gjennomsnitt rundt 0,3 prosentpoeng), og at desse kundane har fått rimelegare lån enn det dei skulle hatt. Det same gjeld kundar i Lånekassa.

Dette har ikkje noko å seie for fleirtalet av kundane til Husbanken, fordi lån til fastrente har vore korrekt prisa heile tida.

3.3 God bustaddekning

Åra 2000 og 2001 var prega av ei sterk auke i bustadbygginga. Husbanken har medverka til denne utviklinga i form av lån og tilskot. Husbanken har i denne perioden i større grad enn før markerte seg når det gjeld oppføring av nye bustader i storbyane og andre pressområde. Eit anna kjenneteikn for perioden er den storstilte utbygginga av omsorgsbustader og sjukeheimsplassar under handlingsplan for eldreomsorgen.

3.3.1 Nye bustader

I 2000 blei det sett i gang bygging av 23 550 bustader. I same året har Husbanken godkjend oppføringslån til om lag 10 000 nye bustader og gitt tilsegn om oppstartingstilskot til godt og vel 3 500 nye omsorgsbustader. I 2001 var talet på igangsette bustader 25 300, og Husbanken godkjende oppføringslån til vel 11 300 nye bustader og gav tilsegn om oppstartingstilskot til om lag 3 300 nye omsorgsbustader.

Oppføringslånet spelar ei sentral rolle for å påverka til bustadbygging. Som bustadpolitisk verkemiddel skal oppføringslånet medverke til at det blir valt gode, samfunnsmessige og ressursøkonomisk fornuftige løysingar. Husbanken stimulerer både gjennom utmålinga av lån og ved ulike lånetillegg som skal stimulere til å ta omsyn til miljø og kvalitet.

Regjeringa ønskjer dessutan å nytte oppføringslånet fordelingspolitisk gjennom å få fram bustadprosjekt for unge og vanskelegstilte. Prosjekt for bustadlause, UNGBO-prosjekt og dessutan bustadløysingar for unge uføre, flyktningar og andre vanskelegstilte skal prioriterast. Samtidig skal dette verkemiddelet vere eit målretta verkemiddel i pressområda.

Husbanken skal også medverke til berekraftige prosjekt med god kvalitet og fremje god byggeskikk. Det er framleis viktig for Husbanken å stimulere til bustadløysingar som legg vekt på god tilkomst og livsløpsstandard.

Større satsing på husbankfinansiering av nye bustader i pressområda har begynt å gi resultat. Talet på bustader som blei godkjende for oppføringslån i Oslo, gjekk opp frå 255 i 2000 til 1 745 i 2001. Nesten 1 200 av desse er studentbustader. Oslo var det fylket som hadde flest bustader godkjende av Husbanken i 2001.

Bustaddekninga i Noreg, rekna i talet på bustader pr. 1 000 innbyggjarar, er lågare enn i både Sverige, Danmark og Finland. Gjennomsnittleg bur det 2,5 personar pr. husstand i Noreg. I granlandene våre er hushalda mindre. Ein vanleg konsekvens av vidare sentralisering er ei utvikling mot fleire og mindre hushald. Dette vil auke behovet for fleire nye i sentrale strøk av landet.

I tillegg til at oppføringslånet er med på å sikre bustaddekninga, legg staten til grunn at ordninga òg sikrar ei viss sosial fordeling. Statistikk frå Husbanken viser at over 2 100 bustader i 2001, eller nesten 20 prosent av bustadene med oppføringslån, gjekk direkte til behovsprøvde grupper. Denne prosentdelen er nesten fordobla samanlikna med året før. Majoriteten av desse bustadene er

bustader til studentar og ungdom, men det er òg godkjent fleire bustader for funksjonshemma og flyktningar.

Som eit ledd i arbeidet med å nå målet om bustader med god kvalitet i gode bumiljø premierer Husbanken bustad- og miljøkvalitetar gjennom lånetillegg. Tillegga er differensierte etter typen kvalitet og kan generelt bli gitt til bustader med livsløpsstandard og dessutan til spesialtiltak for funksjonshemma, til områda helse, miljø og tryggleik, til heis i låghus og til utomhuskvalitetar og tiltak for betre trafikktryggleik. I 2001 fekk 74 prosent av bustadene med oppføringslån lånetillegg for ein eller fleire av desse kvalitetane. Det tilsvarande talet året før var 80 prosent.

3.3.2 Omsorgsbustader og sjukeheims plassar

Husbanken løyvde i 2000 oppstartingsstilskot til 6 235 bueiningar – fordelte med 3 385 omsorgsbustader og 2 699 sjukeheims plassar. I tillegg blei det løyvd tilskot til 151 omsorgsbustader innafor opptrappingsplanen for psykisk helse. Resultatet låg på det same høge nivået som i 1999 (jf. tabell 3.1). I handlingsplanen for eldreomsorgen var målet sett til 5 800 bueiningar i 2000. Målet i eldreplanen for 2000 blei dermed nådd med solid margin. I tillegg skulle det løyvast oppstartingsstilskot til 470 omsorgsbustader i samband med opptrappingsplanen for psykisk helse. Måloppnåinga i opptrappingsplanen for psykisk helse heng ein del etter, men nokre av omsorgsbustadene under eldreplanen blir nytta av menneske med psykiske lidningar.

Løyvingane av tilskot blei ytterlegare auka i 2001, og resultatet blei totalt 7 437 bueiningar fordelte med 2 888 omsorgsbustader og 4 131 sjukeheims plassar. I tillegg blei det løyvd tilskot til 418 omsorgsbustader innafor opptrappingsplanen for psykisk helse. Det var fastsett følgjande resultatmål for omsorgsbustader og sjukeheimar: Oppstartingsstilskotet skulle i 2001 medverke til å opprette og utbetre 8 240 omsorgsbustader og sjukeheims plassar med godkjend kvalitet. Av dette målalet var 440 omsorgsbustader knytte til handlingsplanen for psykisk helse. Talet har likevel auka med nesten 20 prosent samanlikna med året før. Det har vore ein større prosentdel sjukeheims plassar enn tidlegare, og desse plassane belastar tilskotsramma meir enn omsorgsbustadene. Difor er målalet i eldreplanen ikkje heilt nådd i 2001.

Nesten alle sjukeheimsromma som fekk tilskot i 2001, oppfylte Husbankens norm for privatareal. Denne kvalitetsnorma føreset at privatarealet er minimum 24 kvadratmeter. Kvaliteten på nye sju-

keheims plassar har blitt endå betre i forhold til det høge nivået i 2000, samtidig som kvaliteten på utbetra sjukeheims plassar har blitt betre. Gjennomsnittleg privatareal var for sjukeheimar 27 kvadratmeter i 2001. Omsorgsbustadene hadde eit gjennomsnittleg privatareal på 53 kvadratmeter.

Dei gjennomsnittlege anleggskostnadene for omsorgsbustadene var rundt 1,25 mill. kr i 2001, mens dei gjennomsnittlege anleggskostnadene for bueiningane i sjukeheimar var om lag 1,4 mill. kr. Anleggskostnadene har for begge kategoriane auka med 9 prosent frå 2000 til 2001.

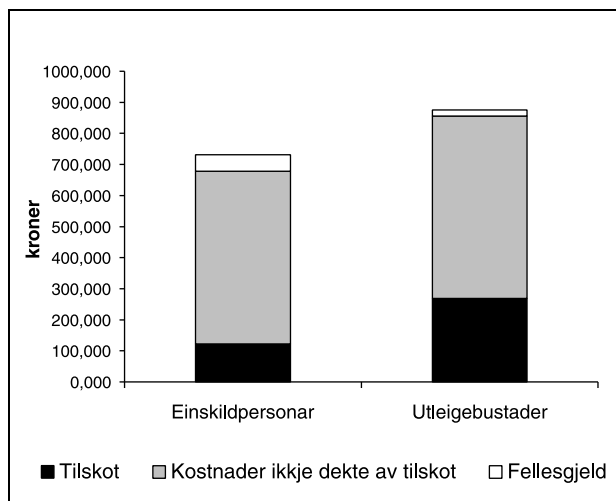
Ordninga med kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheims plassar, som kom i 1998, omfattar alle omsorgsbustader og sjukeheimar som har fått oppstartingsstilskot etter 1. januar 1997. Dette tilskotet kompenserer for utgifter til renter og avdrag på lån til omsorgsbustader og sjukeheims plassar. Det maksimale utgreiingsgrunnlaget for kompensasjonstilskotet utgjorde 455 000 kr pr. sjukeheims plass og 565 000 kr pr. omsorgsbustad i 2001. I 2001 blei det utbetalt om lag 735 mill. kr i kompensasjonstilskot. Ved utgangen av året var 16 100 bueiningar inne i ordninga. Dette fordeler seg på 11 200 omsorgsbustader og 4 900 sjukeheims plassar.

Husbanken prioriterer no i svært liten grad å gi lån til omsorgsbustader og sjukeheimar. Frå 1998 har Husbanken oppmoda kommunane om å vende seg til andre finansinstitusjonar, mellom andre Kommunalbanken. I 2001 godkjende Husbanken søknader om lån til berre vel 90 bueiningar, mot 313 bueiningar i 2000.

3.4 God bustadfordeling

Ei av dei viktigaste bustadpolitiske oppgåvene for Husbanken er å oppnå ei god bustadfordeling gjennom å finansiere høvelege bustader til bustadlause og andre vanskelegstilte husstandar og å gjere det mogleg for dei å bli buande i desse bustadene. I gruppa «andre vanskelegstilte» er bl.a. funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar, unge førstegangsetablerande, eldre og barnefamiliar med svak økonomi. Husbanken har i samarbeid med kommunane fleire ulike verkemiddel som gjer det mogeleg å setje saman finansieringspakkar av lån, tilskot og eventuelt bustønad tilpassa den evna husstanden har til å dekkje utgiftene sine til bustad og livsopphald.

Samarbeidet med kommunane byggjer i store trekk på den ansvars- og rollefordelinga for bustadpolitikken mellom stat og kommune som har vore tradisjon i Noreg. Kommunane har ansvar for å



Figur 3.2 Finansiering av bustader med bustadtilskot til etablering

leggje til rette for at det blir bygd tilstrekkeleg med bustader, og har ansvar for bustadetablering for husstandar som treng hjelp på bustadmarknaden.

Husbanken har gjennom St.meld. nr. 49 (1997–98) Om boligetablering for unge og vanskelegstilte, fått ansvar for å stimulere kommunane til å utarbeide lokale bustadsosiale handlingsplanar og rettleie dei i arbeidet. Sjå nærmare omtale av dette prosjektet under kapittel 5.

Eit anna viktig tiltak for dei mest vanskelegstilte på bustadmarknaden er Prosjekt bustadlause. Bustadløysingar for bustadlause har fyrste prioritet innafor Husbanken sine låne- og tilskotsordningar.

3.4.1 Bustadtilskot til etablering og utleigebustader

Bustadtilskot til etablering er det verkemidlet som kan nyttast overfor dei som har størst behov for økonomisk hjelp. Bustadtilskotet blir gitt til etablering i eigen bustad, til tilpassing av bustad for eldre og funksjonshemma og til utleigebustader for dei same brukargruppene. Kommunane kan i tillegg nytte opp til 20 prosent av tilskotet dei får til å dekke tap på etableringslån. Bustadtilskot til tilpassing er nærmare omtala under punkt 3.6.

Tilskot til utleigebustader blir normalt utmåla noko høgare enn for tilskot gitt til dømes til unge i etableringsfasen som skal etablere seg i eigen bustad, dvs med 30 prosent av kostnadene mot dei vanlege 20 prosent. Til funksjonshemma og særleg vanskelegstilte husstandar utgjer likevel tilskotet inntil 30 prosent av kostnadene ved etablering i eigen bustad. For utleigebustader i Oslo og andre område med tilsvarende kostnadsnivå kan tilskot-utmålinga bli høgare enn det som elles er vanleg.

I 2000 blei det gitt bustadtilskot til etablering og utleigebustader til 2 289 bustader. Tilsegnene utgjorde 489 mill. kr i 2000. Av dette blei 230 mill. kr fordelte til kommunane for tildeling vidare til enkeltpersonar. Av overføringane til kommunane var 150 mill. kr knytte til tilskot til etablering, mens 80 mill kroner var tilskot til tilpassing av bustader.

Bustadtilskot til etablering og utleigebustader blei i 2001 gitt til 2 595 bustader. Totalt utgjorde tilsegnene om bustadtilskot 641 mill. kr i 2001. Av dette blei 309 mill. kr fordelte til kommunane for tildeling vidare. Av overføringane til kommunane gjaldt 208 mill. kr tilskot til etablering og 101 mill. kr tilskot til tilpassing av bustad.

Husbanken gav i 2001 tilsegn om 332 mill. kr til bustadtilskot til etablering, mens det blei gitt tilsegn om 259 mill. kr i 2000 frå Husbanken. Det blei gitt tilskot til i alt 901 utleigebustader i 2000, mens det i 2001 blei gitt tilsegn om 1 045 utleigebustader. Gjennomsnittleg fekk utleigebustadene 269 000 kr i tilskot i 2001, og dei kosta i gjennomsnitt 869 000 kr pr. bustad.

Utleigebustadene hadde høgare kostnader enn bustader med tilskot som blei gitt til enkeltpersonar. Det kjem i hovudsak av at enkeltpersonar har fått tilskot til å etablere seg i ein rimeleg bruktbustad. Finansieringa med tilskot er vist i figur 3.2.

Bustadlause var i 2001 ei ny målgruppe for bustadtilskotet. Sju utleigebustader (to bustader i Skedsmo og fem bustader i Alta) for bustadlause blei godkjende av Husbanken i 2001. I åra framover ventar ein at fleire bustadprosjekt blir sette i gang for denne gruppa.

Gjennomsnittleg inntekt for tilskotsmottakarane var vel 200 000 kr i 2001, mot om lag 185 000 kr i 2000.

3.4.2 Etableringslån og kjøpslån

I dei siste åra er det blitt sett auka fokus på bruk av etableringslån frå kommunane som bustadpolitisk verkemiddel. Føremålet med ordninga er å medverke til at husstandar med svak økonomi og/eller spesielle behov får høve til å skaffe seg nøkterne, men gode bustader.

Kommunane auka sine opptak av etableringslån med godt og vel 35 prosent frå 2000 til 2001, mellom anna som følgje av kampanjar som Husbanken har sett i gang overfor kommunane for å auke interessa for ordninga. Kommunane brukte 3 mrd. kr til etableringslån i 2001. Dette inkluderar både overførte midlar frå tidlegare år og tilbakebetalte midlar frå låntakarane. Over 11 300 husstandar – eller nærmare 40 prosent fleire husstandar – fekk tildelt etableringslån samanlikna med året før.

Tabell 3.4 Kjøpslån og etableringslån som andel av disponibel låneramme. 1998–1999, mill. kr og prosent

	1998	1999	2000	2001
<i>Låneramme i alt i mill. kr</i>	8 000	9 000	11 000	13 000
Del av ramma disponert (mill. kr)	2 360	2 734	2 931	4 932
Disponert til kjøpslån (mill. kr)	986	1 067	1 201	2 592
Disponert til etableringslån (mill. kr)	1 374	1 667	1 730	2 340
Prosentdel av ramma disponert	29,5 %	30,4 %	26,6 %	37,9 %
Prosentdel disponert til kjøpslån	12,3 %	11,9 %	10,9 %	19,9 %
Prosentdel disponert til etableringslån	17,2 %	18,5 %	15,7 %	18,0 %

Resultatet ligg godt innanfor målintervallet på 10 000–12 000 husstandar. Noko over halvparten av husstandane som fekk etableringslån i 2001 hadde ei inntekt på under 250 000 kr.

I 2001 sette kommunane totalt av 51 mill. kr av bustadtilskotsmidlane som blir tildelt for å dekkje eventuelle tap på utlåna sine. Ved utgangen av året hadde dei bygd opp eit samla tapsfond på over 195 mill. kr. I 2000 realiserte kommunane 2,6 mill. kr i tap på etableringslån. I 2001 var tapa på 4,2 mill. kr, dvs om lag det same som i 1999.

Kjøpslån skal medverke til at prioriterte målgrupper på bustadmarknaden kan få dekt behovet for gode og eigna bustader. Kjøpslån er behovsprøvde og blir gitt til funksjonshemma, psykisk utviklingshemma, flyktingar, vanskelegstilte, ungdom og eldre til kjøp av brukt heilårsbustad. Frå og med 2001 er det opna for at kjøpslån kan brukast til kjøp av andelar i eksisterande burettslag. Tidlegare har ordninga berre omfatta sjølveigarbustader.

Husstandar som fekk kjøpslån i 2000 hadde ein gjennomsnittleg husstandsinnntekt på om lag 234 000 kr. Dette utgjorde rundt 65 prosent av gjennomsnittleg inntekt i Noreg det året. I 2001 var gjennomsnittsinntekta pr. husstand som fekk kjøpslån 262 000 kr, og dette utgjorde 69 prosent

av gjennomsnittleg inntekt i Noreg. Auken i gjennomsnittsinntekta har truleg samanheng med at relativt fleire i gruppa unge førstegangsetablerande har fått kjøpslån. Denne gruppa utgjorde godt og vel 40 prosent av mottakarane i 2001, mot 34 prosent i 2000.

Det har vore vekst i talet på søknader om kjøpslån på om lag 50 prosent frå 2000 til 2001. At det har blitt mogleg å kjøpe andel i burettslag ved hjelp av denne typen lån, har nok vore med på å auke etterspurnaden. I tillegg er det no lettare for ungdom å få kjøpslån enn tidlegare. I 2001 har det ført til at det for fyrste gong blei fordelt meir kjøpslån enn etableringslån frå Husbanken, jf. tabell 3.4 nedanfor.

Prosentdelen av utlånsramma som er brukt til vanskelegstilte grupper, og fordeling på brukargrupper er vist i tabellane 3.4 og 3.5 nedanfor.

Tabell 3.4 viser at kjøpslån og etableringslån utgjorde 38 prosent av utlånsramma i 2001. I høve til året før, då denne prosentdelen var 27, representerer dette ei markert vridning i bruken av utlånsramma til Husbanken i retning av meir bruk av behovsprøvde låneordningar. Det er spesielt kjøpslånet som har hatt ei sterk auke frå 10,9 prosent i 2000 til 19,9 prosent i 2001. Totalt blei det gitt behovsprøvde, personretta lån til kjøp av bustad for 4,9 mrd. kr

Tabell 3.5 Godkjenning av kjøpslån og etableringslån fordelte på brukargrupper, talet på bustader

	Kjøpslån		Etableringslån	
	2000	2001	2000	2001
<i>Talet på bustader i alt</i>	2 165	4 207	8 157	11 324
- Ungdom	731	1 720	3 760	6 268
- Eldre	5	6	430	477
- Funksjonshemma	218	271	782	859
- Personar med psykiske lidningar	63	71	-	-
- Flyktingar	97	166	467	551
- Vanskelegstilte	1 051	1 971	2 718	3 169
- Bustadlause	-	2	-	-
Gjennomsnittleg lån (kr)	554 500	609 600	238 000	265 000

Tabell 3.6 Talet på bustønadmottakarar i andre termin i 2000 og 2001

	Bustønads- mottakarar andre termin 2000	Mill. kr utbetalt	Bustønads- mottakarar andre termin 2001	Mill. kr utbetalt	Prosentvis endring frå 2000 til 2001 Bustønads- mottakarar	Tilkjent beløp
<i>Resultat</i>						
Husstandar som mottek bustønad	103 482	552,4	106 106	605,2	2,7 %	8,4 %
Buutgift i pst. av inntekt før bustønad	50 %		51 %			
Buutgift i pst. av inntekt etter bustønad	32 %		32 %			
Gj.snittleg inntekt pr. måned hos mottakarane	7 211		7 610			5,5 %
Gj.snittleg godkjent buutgift pr. måned hos mottakarane	3 614		3 864			6,9 %
Gj.snittleg bustønad pr. måned for mottakarane	1 334		1 426			6,9 %
<i>Hushald fordelte etter målgrupper</i>						
Uføre <65 år med barn	3 145	22,7	3 460	26,7	10,0 %	17,6 %
Uføre <65 år utan barn	27 632	144,8	29 720	166,7	7,5 %	15,1 %
Eldre enn 65 år / alderspensjonistar	49 278	227,7	48 673	236,4	-1,2 %	3,8 %
Andre pensjonistar	1 424	8,5	1 456	9,5	2,2 %	11,8 %
Einslege forsørgjarar	14 966	98,3	15 457	109,6	3,3 %	11,5 %
Barnefamiliar elles	4 571	35,4	4 586	38,4	0,3 %	8,5 %
Andre med rett til stønad	2 466	15	2 754	17,9	11,6 %	19,3 %

i 2001. Saman med utbetningslånet har kjøps- og etableringslån hatt høgast prioritet ved stor etter-spurnad etter lån.

Når ein samanliknar fordelinga på kjøps- og etableringslån, er det relativt fleire ungdom som får etableringslån. I 2001 utgjorde gruppa ungdom 55 prosent av husstandane som mottok etableringslån. Behovsprøvinga for denne ordninga er mindre streng samanlikna med kjøpslån. Målet i talet på bustader dominerer også etableringslånet. Dette er rimeleg når vi veit at lånet blir brukt til toppfinansiering.

Av tabell 3.5 ser vi at gjennomsnittslånet for kjøpslån er meir enn dobbelt så stort som for etableringslån. Dette er rimeleg når vi veit at kjøpslånet i hovudsak er grunnfinansiering, mens etableringslånet kan vere både grunn- og toppfinansiering.

3.5 Butryggleik

Bustønadsordninga er saman med bustadslovene eit sentralt verkemiddel for å nå målet om god butryggleik for alle.

Føremålet med ordninga er å medverke til at husstandar med låg inntekt og høge buutgifter skal kunne skaffe seg og/eller bli buande i nøkterne bustader. Bustønaden er i hovudsak retta mot

eldre, trygda og barnefamiliar. Ordninga skal òg jamne ut inntektsskilnader mellom pensjonistgrupper som av forskjellige grunnar kjem på ulike nivå når det gjeld storleiken på buutgiftene. Bustønaden er såleis både eit bustadpolitisk og eit inntektspolitisk verkemiddel.

Bustønaden er ei behovsprøvd ordning, og for å motta bustønad blir det stilt krav til både husstanden og bustaden. Bustaden må vere ein sjølvstendig bustad som anten har eit lån i Husbanken frå før, er ein bustad i eit burettslag eller er ein utleigebustad som kommunen eller ei kommunal stifting eig. Husstandar med barn kan få bustønad i ein privatfinansiert leigebustad. Omsorgsbustad med lån i andre finansinstitusjonar og med tilskot frå Husbanken tilfredsstillar òg krava til bustad.

Tabell 3.6 viser kor mange husstandar som har motteke bustønad ved utbetaling andre termin i 2000 og 2001. Totalt tilkjend bustønad fordelte på husstandsgruppene viser kor mykje kvar enkelt husstandsgruppe har motteke i bustønad i løpet av denne terminen.

Det var 103 482 husstandar som mottok bustønad i andre termin i 2000. I 2001 var talet auka til 106 106 husstandar. Den gjennomsnittlege bustønaden pr. husstand pr. måned var 1 334 kr i 2000, og 1 426 kr i 2001. Dei totale godkjende buutgiftene til mottakaren var gjennomsnittleg 300 kr høgare pr. måned i 1999 enn dei var i 1998.

Buutgiftene utgjorde i gjennomsnitt 51 prosent av inntekta for bustønadmottakarane i andre termin 2001. Ved hjelp av bustønaden blei buutgiftsandelen redusert til 32 prosent av inntekta i gjennomsnitt for bustønadmottakarane.

Tabell 3.6 viser kor mange husstandar som har motteke bustønad ved utbetalingen av andre termin i 2000 og 2001.

3.6 Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø

I lys av måla om ei berekraftig samfunnsutvikling blir det i dag lagt større vekt på bustadkvalitet og miljøomsyn i bustad- og byggjesektoren. Det gjeld mellom anna tiltaket for å få til ein berekraftig byggeskikk. Eit eksempel på berekraftig byggeskikk er klimatilpassa bustader. Sterkare krav om energikonominisering er eit anna bustadretta tiltak. Likeleins er krava til inneklimate skjerpja. Av den grunn blei ei ny tilskotsordning innført i 1999. Denne ordninga skal stimulere til tiltak som kan redusere radonnivået i bustader. Husbanken har frå 1. januar 2000 i tillegg overteke det statlege arbeidet med å fremje god byggeskikk etter at Statens Byggeskikkutval blei avvikla. Husbanken har i tillegg fleire verkemiddel for å oppnå gode bustader, god byggkvalitet og eit godt bumiljø. Desse er omtala nedanfor.

3.6.1 Lånetillegg for god kvalitet

Oppføringslån frå Husbanken føreset ein oppfylt minstestandard for kvalitet. Det blir stilt krav til tomtetilpassing, lystilhøve og fordeling av areal. Lånetillegga skal stimulere til samfunnsgagnlege bustad- og miljøkvalitetar som ein reknar med ikkje blir høgt nok prioriterte av aktørane på bustadmarknaden. Dette gjeld tiltak som omfattar god tilkomst, helse, miljø og tryggleik og utomhuskvalitetar. I 2001 blei lånetillegga ytterlegare styrkte for i enno sterkare grad å vektleggje dei kvalitetane som tillegga skal medverke til. Lånet kan ut over dette supplerast med tilskot dersom krava for lånetillegg til tilkomst og utomhuskvalitet er oppfylte.

I 2001 blei det gitt tilsegn/prosjektgodkjenning til oppføring av 11 309 bustader som oppfylte kvalitetskrava til Husbanken, den såkalla minstestandarden. 74 prosent eller 8 332 bustader fekk i 2001 eitt eller fleire lånetillegg. I 2000 var talet 82 prosent.

3.6.2 Tilskot til bustadkvalitet

Innsjona med tilskot til bustadkvalitet er å stimulere til god kvalitet ved oppføring av bustader og ved fornying av bustader og bumiljø i bymessige strøk. Tilskot til bustadkvalitet skal stimulere til samfunnsnyttige kvalitetar som marknaden åleine ikkje ville ha realisert.

Tilskotet blei i 2001 gitt til om lag 4 850 bustader eller litt færre enn i 2000. Flest tilskot, ca 43 prosent, blei gitt til tiltaket helse, miljø og tryggleik. Dette tilskotet var nytt frå 2000 og skal medverke til å redusere problem med innemiljø som kan gi helseplager, og dessutan redusere energikrevjande og dyr bustadoppvarming. Dernest følgde tilskot til fornying og fortetting, som i første rekke er retta mot bymessige område og kan brukast til ulike fornyingstiltak.

Husbanken ønskjer å stimulere til bustader som kan brukast av alle i alle livsfasar. For at det skal kunne givast tilskot til god tilkomst, må det vere livsløpsstandard og i tillegg vere installert heis i låghus. Tilskot til god tilkomst blei i 2001 gitt til nær 1 000 bustader, mot om lag 750 bustader i 2000.

Bustader og bustadområde som er spesielt godt utforma, kan få tilskot til byggeskikk. I nye bustadområde er det ein føresetnad at det er gitt lånetillegg for alle utomhuskvalitetane. I 2001 blei slikt tilskot gitt til 571 bustader.

Tilskot frå Husbanken til tilstandsvurdering av burettslag skal medverke til at store utbetningsarbeid blir gjorde i tide, og at bustad- og bumiljøtiltak òg blir baserte på ei samla vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskota blir gitt til burettslag og sameige med fleire enn ti bustader. Tilskota har i 2001 gått til å vurdere bygningar og fellesanlegg spreidde over heile landet. Tiltaka omfatta rundt 18 500 bustader, det vil seie 1 600 fleire bustader enn i 2000.

3.6.3 Tilskot til byfornyng

Tilskot til byfornyng skal medverke til å betre bustilhøve og levekår i utsette område ved å stimulere til ei fornyng og standardheving av bustader og uteareal som ikkje ville ha vorte gjennomført utan offentleg støtte. Tilskot til byfornyng blei tidlegare gitt som rammetilskot til kommunane, men frå 2001 kan det berre gis tilskot til einskilde prosjekt. Tilskot til byfornyng er primært retta inn mot storbyane Oslo, Bergen og Trondheim. Tilskotet skal nyttast til fornyng av bustader og bumiljø i definerte byfornyngsområde slik at ein kan få god kvalitet med akseptable buutgifter.

Tabell 3.7 Nøkkeltal for tilskot til tilpassing av bustader

	2000	2001
Fordelt av kommunane (mill. kr)	71,0	81,4
Avsett til tap på etableringslån (mill. kr)	8,6	15,0
Behandla søknader (bustader)	6 937	6 477
Løyvde tilskot (bustader)	5 362	5 157
Gjennomsnittleg tilskot pr. bustad (kr)	13 240	15 780

I 2001 blei 13 prosjekt som omfatta 378 bustader, godkjende for tilskot. Tilsvarende blei det i 2000 gitt tilskot til 99 prosjekt med totalt 1 930 bustader.

3.6.4 Tilskot til radonførebyggjande tiltak

Tilskot til radonførebyggjande tiltak blei innført i 1999, jf. oppfølging av Nasjonal kreftplan. Tilskotsordninga skal stimulere tiltak som kan gi sunnare forhold i bustader der radonnivået ligg over ein viss grenseverdi. Løyvinga i 2001 var på 6,5 mill. kr. I 2001 blei det gitt tilskot til 141 bustader, mot 195 i 2000.

3.6.5 Tilskot til tilpassing av bustad

Tilskota blir fordelte av kommunane og skal medverke til at eldre og funksjonshemma kan få ein bustad som er tilpassa rørslevanskar eller funksjons-

hemming. Tilskota blir i hovudsak etterspurde av eldre som vil tilpasse bustaden for å kunne bli buande heime.

3.6.6 Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

Tilskotet skal medverke til å nå overordna mål i bustadpolitikken og stimulere til utvikling av kommunal bustadpolitikk og lokale handlingsplanar for bustadetablering. Totalt blei det i 2001 gitt 29 mill. kr i tilskot til 144 ulike prosjekt, mot 27,2 mill. kr og 137 prosjekt i 2000.

Husbanken har i større grad retta søkjelyset mot dei aktørane som legg føringar for utvikling av gode bustader i eit godt bumiljø. Husbanken har samarbeidd aktivt med kommunar, bransjar og forskings- og utdanningsinstitusjonar om konkrete prosjekt:

Planlegging og lokalsamfunnsutvikling

Viktige føringar for utforming av gode bustader, bumiljø og lokalsamfunn blir i stor grad fastlagde gjennom kommunal planlegging. Det same gjeld sikring av god bustadfordeling – der vanskelegstilte blir prioritert.

Bransje

Bransjen, medrekna bustadsamvirket, vil påverke kva som blir rekna for å vere mogeleg når det gjeld korleis ein skal utforme bustader, bygg og gode

Tabell 3.8 Nøkkeltal for tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk

	2000		2001	
	Talet på prosjekt	Beløp 1 000 kr	Talet på prosjekt	Beløp 1 000 kr
Prosjekt til utvikling av bumiljø m.m. (totalt)	137	27 215	144	29 009
<i>Etter søkjartype:</i>				
- Kommunar	63	7 389	67	6 176
- Bustadsamvirket	9	2 261	6	1 155
- Forskingsinstitusjonar	22	4 950	18	4 281
- Universitet og høøgskular	8	609	5	620
- Organisasjonar	20	7 551	27	10 327
- Andre	15	4 455	21	6 450
<i>Etter innsatsområde:</i>				
- Utvikling av kommunal bustadpolitikk og bustadplanlegging	61	8 939	76	11 854
- Utvikling av kunnskap og kompetanse om spørsmål knytte til bustad- og miljøspørsmål	51	9 914	37	7 979
- Informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse	25	8 362	31	9 176

Tabell 3.9 Nøkkeltal for utbetningslån

Utbetningslån totalt	2000	2001
Tilsegn (mill. kr)	1 729	1 179
Utbetalt beløp (mill. kr)	1 212	1 123
Mottekne søknader (bustader)	11 225	12 687
Godtekne søknader (bustader)	15 014	10 651
Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader)	3 270	3 966
<i>Bumiljøtiltak</i>		
Tilsegn (mill. kr)	1 279,8	717,7
Godtekne søknader (bustader)	11 663	6 600
<i>Byfornyning</i>		
Tilsegn (mill. kr)	120,8	141,8
Godtekne søknader (bustader)	1 507	1 838
<i>Sosialt grunnlag</i>		
Tilsegn (mill. kr)	232,0	209,1
Godtekne søknader (bustader)	909	1 391
<i>Enøk</i>		
Tilsegn (mill. kr)	68,0	82,7
Godtekne søknader (bustader)	849	698
<i>Antikvarisk grunnlag</i>		
Tilsegn (mill. kr)	28,6	27,5
Godtekne søknader (bustader)	86	124

bumiljø gjennom bruk av produkta sine, kompetansen og dei tradisjonane ein sit inne med.

Forsking

Forsking er ein viktig premissleverandør når det gjeld å finne fram til gode strategiar og mål innanfor bustad- og byggjepolitikken. Det same gjeld for å utvikle nye og betre produkt.

Utdanning

Utdanningsinstitusjonane påverkar fagleg og gjennom sine haldningar yrkesgrupper i offentleg og privat sektor. Den kunnskapen studentane har, vil vere eit viktig grunnlag i utviklinga av gode bustader og eit godt bumiljø.

Tilskot til utviklings- og informasjonsarbeid skal primært gå til prosjekt der føremålet er å utvikle ny kunnskap og nye produkt som er relevante for aktørar på bustadmarknaden. Ny kunnskap er òg eit nødvendig grunnlag for å utvikle nye verkemiddel og arbeidsformer i Husbanken.

Resultatmåla for tilskot til utviklings- og informasjonsarbeid har vore å:

- medverke til å utvikle kommunale bustadstra-

tegiar og lokale handlingsplanar for bustadetablering

- medverke til å utvikle kunnskap/kompetanse knytt til bustad- og miljøspørsmål
- medverke til informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse.

3.6.7 Utbetningslån

Utbetningslån skal medverke til å stimulere til gode bustader og gode bumiljø innafor den eksisterande bustadmassen. Lånet skal òg leggje til rette for bustadbasert omsorg og tene sosiale og kulturhistoriske føremål. Låneramma til utbetningslån er fordelt på personretta lån til einskildpersonar og prosjektretta lån til bustad- og miljøtiltak og byfornyning.

Interessa for utbetningslån var stor både i 2000 og 2001. Talet på godtekne søknader gjekk ned i 2001. Dette kom av at det ved utgangen av 1999 var mange som venta på midlar og som ikkje fekk tilsegn før i 2000.

Kommunane har i 2001 ytt etableringslån til utbetring av 775 bustader.

3.6.8 Lån til barnehagar og skulefritidsordning

Føremålet med låneordninga er å dekkje behovet for gode barnehagar og skulefritidsordningar. I 2000 og 2001 auka aktiviteten i forhold til åra før. I 2000 fekk 1 789 plassar tilsegn om lån for 152 mill. kr, og i 2001 fekk 2 285 plassar tilsegn om lån for 224 mill. kr.

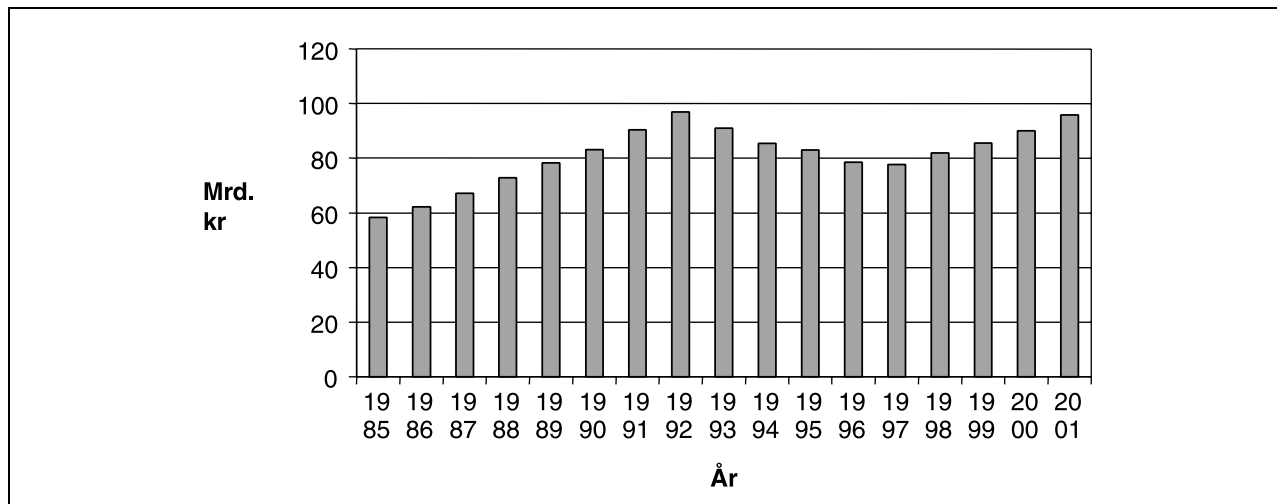
3.7 Låneforvaltning

3.7.1 Samla utlånsmasse

Husbanken utbetalte 9,1 mrd. kr i nye lån i 2000 og 11,2 mrd. kr i 2001. Auken kjem i hovudsak av auka lånerammer, at det blir gitt relativt fleire lånetilsegner og at utbetalinga av nye lån har vore større enn innbetalinga av ordinære og ekstraordinære avdrag frå lånekundane i Husbanken.

Avdraga utgjorde 5,7 mrd. kr i 2001 mot 5,1 mrd. kr i 2000. Høg etterspurnad etter låneordningane og relativt gunstige rentevilkår har ført til at utlånsmassen har auka dei siste åra og no er oppe på same nivået som tidleg i 1990-åra.

Fleirtalet av kundane i Husbanken har bunde lånet til fast rente. Ved utgangen av 2001 var 70 prosent av låna bundne i fastrentekontraktar. Målt som del av den uteståande lånemassen utgjorde dette 79 prosent.



Figur 3.3 Utestående renteberande lån 1985–2001

3.7.2 Renteutgiftene blir sett lik renteinntektene

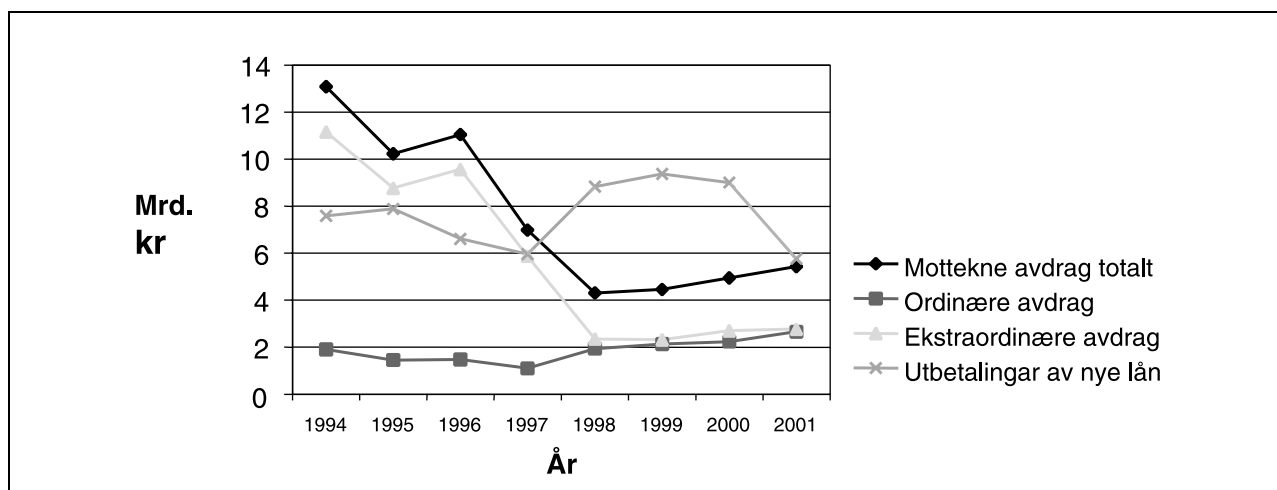
Renteutgiftene til Husbanken blir rekna ut slik at banken betaler renter til staten tilsvarande det full rentebelastning av alle lån utgjer, sjølv om visse lån som tidlegare er gitt på særsvilkår framleis har eitt prosentpoeng lågare rente, og sjølv om tidlegare gitte utleigelån blei gitt med 10 års rente- og avdragsfritak. Rentestønaden utgjer differansen mellom full rentebelastning og det beløpet Husbanken faktisk får inn i renter frå kundane. Det blir ikkje lenger gitt rentestønad til nye lån, slik at rentestønaden berre omfattar eldre lån på overgangsordningar. Rentestønaden var på 77,3 mill. kr i 2000 og 68,8 mill. kr i 2001.

Etter omlegginga av rentesystemet i Husbanken i 1996 har flytande og fast rente vore fastsette på grunnlag av observasjonar i rentemarknaden. Den flytande renta er knytt til renta på statssertifi-

kat med inntil tre månaders attståande løpetid. Den faste renta i Husbanken er knytt til statsobligasjonar med inntil 5 års attståande løpetid. I tillegg legges det til ein rentemargin på 0,5 prosentpoeng.

3.7.3 Innlån

Stortinget fastset lånerammene for Husbanken i statsbudsjettet. Låneramma for 2000 var 11 mrd. kr. For 2001 var låneramma 13 mrd. kr. Det var nødvendig å låne inn 9 mrd. i 2000 og 11 mrd. kr i 2001 for å dekkje utlånet. Husbanken dekkjer utlånsverksemda ved trekkfullmakt i Noregs Bank. Utbetalingane av oppføringslånet skjer kvart år på grunnlag av tilsegner som er gitt tidlegare år. Samla utbetalt beløp avvik derfor noko frå låneramma for same året.



Figur 3.4 Mottatte avdrag og utbetalinger av nye lån 1994–2001

Tabell 3.10 Nøkkeltal, misleghald

	2000	2001
Talet på misleghaldne lån	3 221	3 276
Prosent misleghald	1,77%	1,78%
Beløp (mill. kr)	88	97
Restgjeld totalt (mill. kr)	1 601	1 709
Talet på krav om tvangssal	1 097	1 017
Talet på gjennomførte tvangssal	104	118

3.7.4 Bustadpolitiske omsyn ved forvaltninga av låna

Også i forvaltninga av låna tek Husbanken bustadpolitiske omsyn gjennom å vise fleksibilitet og gi råd i situasjonar med misleghald. Ved å freiste å unngå tvangssal gjer banken sitt for å få tapa så låge som mogleg, samtidig som dette òg medverkar til å oppfylle målet om butryggleik.

3.7.5 Misleghald

Misleghaldet har stabilisert seg på eit lågt nivå. Ved slutten av 2000 var 1,78 prosent av den samla utlånsporteføljen misleghaldt, mot 1,77 prosent året før. Det misleghaldne beløpet var 88 mill. kr i 2000 og 97 mill. kr i 2001.

3.7.6 Tap

Ved utgangen av 2001 hadde Husbanken bokført eit samla bruttotap på 17,8 mill. kr, mot 21,3 mill. kr i 2000. Tapa er fordelte med 17,1 mill. kr på personlege låntakarar og 0,7 mill. kr på ikkje-personlege låntakarar.

Sjølv om bruttotapa – samla tap eksklusive tilbakeføringer – har gått ned i 2001, har nettotapa – samla tap inklusive tilbakeføringer – auka, jf. tabell 3.11. Årsaka er i første rekkje ei særskilt tilbakeføring i 2000 på 9,3 mill. kr i samband med ei spesifisert tapsavsetjing for pådregne renter som gjaldt overtekne pant.

Tabell 3.11 Nøkkeltal, tap, mill. kr

	2000	2001
Brutto tap	21,3	17,8
- Personlege låntakarar	21,1	17,1
- Ikkje-personlege låntakarar	0,2	0,7
Tilbakeføringer på tidlegare tap	9,3	5,5
Netto tap	12,0	12,3

Tabell 3.12 Låneengasjement, mill. kr

	2000	2001
Uteståande lån	90 321	96 052
Samla innlån	90 713	96 232
Utbetalte lån	9 005	11 205
Avdrag	5 063	5 438
Renteinntekter	4 818	5 415
Renteutgifter	4 895	5 484
Rentestøtte	77	69

3.8 Klage på vedtak om lån og tilskot

Klagenemnda for Den Norske Stats Husbank blei etablert ved forskrift fastsatt av Kommunaldepartementet 14. september 1992 med heimel i husbanklova. Nemnda er ein uavhengig klageinstans for vedtak om lån og tilskot gitt av Husbanken.

Klagenemnda behandla i 2000 132 saker, av desse blei 99 endeleg avgjort av nemnda. Syv fekk medhald i klagen. Av samlege saker som kom inn i Husbanken i 2000, utgjør klagen 1,25 prosent.

I 2001 behandla nemnda 200 saker, der 179 saker blei endeleg avgjort av nemnda. Fem fekk medhald av nemnda. Av samlege saker som kom inn i Husbanken i 2001, utgjør klagen 1,4 prosent.

Klage på avslag om kjøpslån utgjorde fleirtalet av Klagenemnda sine saker både i 2000 og 2001.

3.9 Administrasjon

3.9.1 Organisering

Husbanken fekk ny administrerande direktør i juni 2001. Om hausten blei det ved hovudkontoret gjennomført fleire administrative og organisatoriske endringar. Føremålet med endringane var å få til ein meir effektiv og fleksibel organisasjon. Det er innført ei strategisk, funksjonsdelt leining der mellom anna avdelingsnivået i organisasjonen er fjerna. Skiljet mellom den strategiske leinga eller hovudleinga og operativ leining medfører i stor grad delegering av driftsansvar og fullmakter til dei operative einingane eller seksjonane ved hovudkontoret.

Husbanken hadde i 2001 ansvaret for den administrative støtta i samband med etableringa av Husleigetvistutvalet i Oslo som er ei verksemd under Kommunal- og regionaldepartementet. Denne støtta har etter kvart kome inn i rutinebundne former, og omfattar mellom anna It-støtte, arkiv- og rekneskapsstøtte osv.

I 2001 starta prosessen med å flytte delar av regionkontor Sør, dvs. regionen Aust-Agder, Vest-

Tabell 3.13 Nøkkeltal for administrasjonen

	2000	2001
Talet på årsverk	340	365
Forbruk (mill. kr)	218,7	237,5
- Løn	122,1	133
- Varer og tenester	92,5	99,9
- Store edb-innkjøp	4,1	4,6

Agder og Telemark, til Arendal. Det er lagt opp til at dette kontoret skal byggjast ut til eit fullverdig regionkontor – på lik linje med alle andre regionkontor – frå 1. juni 2003. Når det gjeld fylka Vestfold og Buskerud, arbeider Husbanken med å finne ei høveleg plassering av desse.

Lov av 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank blei endra i høve til vedtak i Stortinget av 31. oktober 2000. Endringane tredde i kraft 1. mars 2001, og gjaldt i hovudsak endring i styresamansetning og kompetanse til å oppnemne styremedlemmar, og at Kontrollkomiteen for Husbanken blei avvikla.

3.9.2 Servicefråsegner og driftsmål

I år 2000 introduserte Husbanken servicefråsegner. I desse fråsegnene blei det sett klare mål for kva kundane kan vente av saksbehandlingstid frå Husbanken si side. Servicefråsegner og driftsmål skal gjere kundane i Husbanken sikre på at dei kan vente god service.

Måla i servicefråsegna og for drifta er i stor grad nådde, så nær som for utbetalingar og for behandlinga av søknader om kjøpslån. Det har vore arbeidd med å endre rutinane for utbetalingar, og nye rutinar er introduserte lokalt, m.a. ved regionkontoret i Trondheim. Når det gjeld kjøpslån, har det vore ein markert auke i søknadsmengda. Det er gjort ein stor innsats for å kome à jour med søknadsmengda.

Husbanken har driftsmål for forvaltninga av bustønad, låneforvaltninga og rekneskapsrutinane. Når det gjeld bustønad, blei driftsmåla oppfylte gjennom heile 2001 bortsett frå klagebehandlinga. Talet på klager som ikkje var behandla ved årsskiftet 2000/2001 var 1600. Husbanken kom etter ein stor ekstrainsats à jour med klagerestansane i løpet av andre halvår 2001 slik at det ved årsskiftet 2001/2002 ikkje var restansar på klager på bustønad. For låneforvaltninga og for rekneskap har Husbanken gjennom 2001 vore à jour i høve til dei driftsmåla som er sette opp.

I ei storkundeundersøking som blei gjort i oktober 2001 fekk utbyggjarar, kommunar, bustad-

byggjelag, burettslag og fleire høve til å uttale seg om servicenivået i Husbanken. 88 prosent var anten nøgde eller svært nøgde, og 96 prosent sa at dei ville bruke Husbanken i framtidige prosjekt. 93 prosent av personkundane vurderte servicen som bra eller veldig bra.

3.9.3 Likestilling

Prosentdelen av kvinner i leiarstillingar i Husbanken er 38 prosent ved utgangen av 2001. I denne samanheng kan nemnast at eit prosjekt i regi av Arbeids- og administrasjonsdepartementet «Kvinner, kvalitet og kompetanse» har som mål å få 30 prosent kvinner i statlege leiarstillingar innan utgangen av 2001. I følgje «Likestillingsbarometret» var det 29 prosent kvinnelege leiarar i statlege verksemdar i 2001.

3.9.4 It-utviklinga og Open Husbank

Informasjonsteknologien i Husbanken har utvikla seg sterkt frå år til år og har i stor grad medverka til at Husbanken kan ta seg av dei bustadpolitiske oppgåvene på ein effektiv måte. It-verkøya til banken er heilt avgjerande for all verksemd når det gjeld både kundebehandling, informasjon og rapportering. Ein ny strategiplan for It-verksemda blei ferdig tidleg i 2001.

Satsing på Open Husbank har vore sterkt i fokus. Utfordringa for Husbanken, slik ho er nedfelt i Husbanken sin It-strategiplan for 2001–2004, er å utvikle og leggje til rette for:

- elektronisk saksbehandling med bruk av elektronisk informasjon og kommunikasjon
- interaktive tenester over Internett retta inn mot lånekundar og samarbeidspartnarar
- vidareutvikling av bruk av Internett som reiskap for informasjonsformidling
- utvikling av nye former for dialog og samarbeid med kommunane via Internett
- elektronisk rapportering

Informasjonsformidlinga via Internett blir stadig viktigare for banken, og talet på publiserte dokument har stige ganske mykje. Det er utvikla rettleiarar i nettversjon for kjøp og bygging av bustad. Informasjon og rettleiing rundt bustadsosiale handlingsplanar og bustadlause prosjektet er lagd ut. Publiseringa av statistikk er utvida. Det er utvikla ein kommunedatabase som inneheld statistikk over befolkning, buforhold og Husbanken sine ordningar. For byggebransjen er det etablert ei ordning med elektroniske nyheitsbrev.

Strategien er nedfelt i utviklingsprogrammet

«Open Husbank», som skal leggje til rette for auka service og open halding i alle ledd som gjeld søknadsbehandling og administrasjon. Dei viktigaste elementa ved dette programmet er:

- nettbankenester for kundane
- informasjonsbank på nettet
- elektronisk, papirlaus søknadsbehandling

Dei nye tenestene i Open Husbank vil i hovudsak bli utvikla med webgrensesnitt. Husbanken har i dag avgrensa kompetanse på webbasert programutvikling. Eit webbasert utviklingsmiljø må byggjast opp. Ein kombinasjon av opplæring av eigne tilsette, nyrekruttering og ekstern hjelp er nødvendig.

4 Nærmare om prosjektkonkurransar

4.1 Føremålet med konkurransane

Fleire rimelege butilbod til vanskelegstilte grupper er ei høgt prioritert oppgåve for Husbanken. Prosjektkonkurransane som Husbanken har vore initiativtakar til, er eit av verkemidla for å oppnå denne målsettinga. Konkurransane er spesielt retta mot utleigebustader for ungdom og vanskelegstilte, bustader for flyktningar, i tillegg til miljøvennlege bustadområde.

Prosjektkonkurransane skal stimulere og legge til rette for ein meir aktiv bustad-politikk i kommunane. Husbanken bidreg til dette ved å gi økonomisk stønad til konkurransane, presentere sine tilskots- og låneordningar og tilby sin faglege kompetanse.

Prisen og talet på bustader i prosjektkonkurransane er låst, og konkurranseforma gjer slik synleg kva for bustadløyningar byggebransjen kan tilby innafor ei gitt prisramme. Målet har vore flest moglege bustader til ein pris som er fastsett på førehand, og i konkurransane blir kvalitet framheva som viktig. Dette til forskjell frå meir tradisjonelle anbuds- og arkitektkonkurransar. Prosjektkonkurransane medverkar slik til å fremje kvalitetsbustader til vanskelegstilte grupper utan at det skal koste for mykje. Konkurransen har også ein prisdempande effekt i den lokale marknaden ved å medverke til at det blir bygd fleire rimelege bustader, noko som igjen aukar det samla bustadtilbodet.

Konkurransane er ein del av Husbanken sitt arbeid med å stimulere til nytenking i bustadsektoren. Gjennom konkurransane ønskjer Husbanken òg å føre entreprenørar og arkitektur saman ved at det blir stilt krav om at arkitekt skal nyttast ved utforming av bustadene. Vonleg vil dette føre til at den lokale byggebransjen får større interesse for god kvalitet og god byggeskikk.

4.2 Organisering og finansiering

Konkurransane er til vanleg lagt opp slik at det er den enkelte kommune som er ansvarleg for organiseringa og gjennomføringa av konkurransen. Kommunen avgjer kostnadsramma og andre vilkår som eigeform, klausulering, fleksibilitet i planløy-

sing og liknande. Når vinnaren er kåra, vil kommunane på ny vurdere om dei ser seg tente med å fullføre det prosjektet som har vunne. Undervegs i prosessen kan Husbanken medverke med rettleiing og informasjon. Banken arrangerer dessutan oppstartsseminar og deltek i juryarbeidet.

Husbanken kan tilby økonomisk stønad til gjennomføring av konkurransen, til dømes prispenngar, og gunstig finansiering om prosjektet blir realisert. Husbanken har òg ordinære tilskot som kan nyttast når ein vil premiere særskilde løysningar som gjeld miljøtiltak.

4.3 Kriterium for kvalitet og andre vilkår

I konkurranseprogramma oppfordrar Husbanken til eit framtidsperspektiv når det gjeld val av bustadtype, bustadstorleik og utforming. Funksjonskrava i Husbanken sin minstestandard skal være tilfredsstillt, og det har i dei fleste tilfella blitt stilt krav til at bustadene skal ha livsløpsstandard. Andre sentrale kvalitetsmål har vore høg kost- og nyttefaktor, god byggeplan, gode planløyningar, god byggeskikk og miljøvennlege løysningar. Kravet om gode utbyggingsplanar og arealeffektive bustader har stimulert utbyggjarar til å nytte seg av arkitektkompetanse. Ved regionkontoret til Husbanken i Trondheim har det i tillegg blitt fokusert på *dynamiske bustader*, det vil seie bustader som enkelt kan setjast saman eller delast opp slik at dei kan bli tilpassa forskjellige familiestorleikar. Prosjektkonkurransane ved regionkontor Aust har stilt krav om bruk av sivilarkitekt. Dette har ført til at det i prosjektforslaga har blitt større innslag av heilskapleg planlegging.

4.4 Prosjektkonkurransar satt i gang i 2001

I 2001 inviterte Husbanken til 11 prosjektkonkurransar. I 1999 blei det arrangert ein tilsvarende konkurranse, og i 2000 ble det arrangert to tilsvarende konkurransar.

Det blei i 2001 arrangert prosjektkonkurransar

ved regionkontora Aust, Trondheim, Bergen og Bodø. Ved Aust blei det arrangert seks prosjekt-konkurransar. Fire var retta mot utleigebustader for ungdom (80 bustader), ein mot utleigebustader for bustadlause (24 bustader) og ein mot utvikling av miljøvennlege bustadområde (19 tomter/einebustader). Det blei i alt tildelt 950 000 kr i premiepengar ved desse konkurransane.

Regionkontoret i Trondheim arrangerte to prosjekt-konkurransar i 2001. Ein var retta mot utleigebustader for ungdom og ein mot låginnskotsbustader for ungdom. Det blei delt ut 140 000 kr i premiepengar ved desse to konkurransane.

Regionkontoret i Bodø arrangerte ein prosjekt-konkurransane for utleigebustader tiltenkt ungdom og flyktningar som fekk arbeidstittelen «Best mulig for 530». Nokre av konkurransevilkåra var at bustaden ikkje skulle koste over 530 000 kr, gratis tomt skulle tildelast av kommunen, og ein lempa på kravet om minstestandard. Ein var ute etter ei viss fordeling mellom eitt- og toroms leilegheiter, og bustadane skulle vere gjennomgangsbustader. Ved dette prosjektet blei det delt ut 75 000 kr i premie.

Regionkontoret i Bergen arrangerte to prosjekt-konkurransar, begge retta mot ungdom. Det er i alt planlagt å byggje 31 bueiningar. Eitt av prosjekta har fått tildelt gratis tomt av Bergen kommune. Stavanger kommune har subsidiert tomta til det andre prosjektet. Det er blitt delt ut om lag 75 000 og 100 000 kr i premiepengar.

4.5 Ferdigstilt prosjekt: Bondelia i Gjøvik

Våren 2000 arrangerte Gjøvik boligbyggelag og Husbanken ein prosjekt-konkurransane om bygging av 50 bustader fordelt på 40 prosent fireroms og 30 prosent kvar på tre- og toroms leilegheiter. Minst 30 prosent av bustadane måtte oppfylle kravet om livsløpsstandard. Vidare måtte bustadene kvalifiserte for lånetillegg for helse, miljø og tryggleik. Plan for bygging og uteareal måtte oppfylle krava i Husbankens retningslinjer for gode uteareal og trafikktryggleik.

Det blei òg i invitasjonen til konkurransen nærare presisert kva juryen ville vurdere i dei forslaga som blei levert inn. Her blei det mellom anna lagt vekt på plassering av husa i høve til kvarandre med omsyn til lys og uterom, korleis romplanen var og til dømes om det blei lagd opp til ein fleksibel bruk av romma. Byggeskikk og berekraft var òg sentrale stikkord. Bustadene skulle være moderne samtidig med at dei sto i forhold til eksiste-

rande byggjetradisjon og volum. Her blei det vist til Gjøvik kommune sine retningslinjer for estetikk. Det skulle særskilt gjerast greie for energiokonomiske løysingar, sunne materialar og godt inn klima samt at dei materialane som blei nytta kunne gå inn i ein livsløpsyklus på 100 år.

Målet var å få fram gode bustader som unge hadde mogelegheit for å etablere seg i. Ei tomt sør for Gjøvik blei stilt til disposisjon. Prisen var låst, og det blei konkurrert om kvalitet. Dei totale anleggskostnadene var rekna ut til å vere 46,7 mill. kr. Prosjektet blei tilkjent i alt 41,8 mill. kr i oppføringslån og 1 mill. kr i tilskot frå Husbanken. I tillegg blei det totalt innbetalt 4,7 mill. kr i innskot frå kjøparane. I 2001 var alle leilegheitene tekne i bruk. Husleiga strekkjer seg frå 4 800 kr til 7 200 kr pr. månad for leilegheiter på 54–89 kvadratmeter. Prosjektet er tilkjent ein relativt høg låneandel og eit relativt lågt tilskot. Styrken til prosjektet er først og fremst mykje kvalitet for pengane. Juryen la også vekt på det særeigne og spennande uttrykket ved bustadene, i tillegg til at husa tydeleg er tilpassa tomta og situasjonen. Sol og utsikt mot Mjøsa har tydeleg vore styrande for byggeplanane.

4.6 Ferdigstilt prosjekt: Stange

I år 2000 inviterte Stange kommune og Husbanken til ein konkurranse om bygging av 50 leigebustader for 28 mill. kr i Bekkelaget. Stange kommune har no byggeplanar for 51 nye ungdomsbustader. I september 2002 blei om lag halvparten av leilegheitene klare, mens dei siste er venta å bli ferdige i januar/februar 2003. Kriteriet for tildeling av bustadene er at ein må vere under 30 år ved innflytting. Fem bustader er tilrettelagde for funksjonshemma. Høgste butid er fem år.

Juryen for konkurransen bestod av tre representantar frå Stange kommune og to representantar frå Husbanken. Juryen vektla at det skulle nyttast robust materiale i bustadene og at dei skulle ha eit enkelt preg utan å verke «billege». Det blei lagt vekt på at husa ved si plassering skulle danne gode uterom. Målet var òg å lage effektive romløyningar som kunne fungere for både einslege og par med barn. Juryen la vekt på skikkeleg form og detaljering i forhold til utforminga av bustadene. Prosjektet skulle òg ta omsyn til den aktuelle tomtesituasjonen og miljøet rundt.

Leilegheitene blir bygd i eit tun med fire blokker med tre etasjar der det blir lagt vekt på eit triveleg bustadområde med mykje grønt og fellesareal, og med mogelegheit for leikeplass. Alle blokkene vil få egne utandørs fellesareal. Det blir i alt 33 to-

roms- og 18 treroms leilegheiter. Alle leilegheitene vil ha kjøkken, stue, bad, soverom og bu. Bustadene varierer i storleik frå ca. 43 til 65 kvadratmeter. Leilegheitene i første etasje har privat utareal på bakkeplan, dei andre har balkongar. Husleiga varierer frå 3 800 kr for dei minste toroms leilegheitene til 4 900 kr for dei største treroms leilegheitene.

Prosjektet har fått tilsegn om 23,1 mill. kr i oppføringslån og 9,9 mill. kr i tilskot frå Husbanken. Den relativt høge andelen tilskot skuldast at dette er kommunale utleigebustader for vanskelegstilte.

4.7 Røynsler med prosjektkonkurransane

Husbankens røynsle er at ein ved slike konkurransar hentar ut den beste kvaliteten ein normalt kan få i det lokale marknaden til ein gitt pris. Markna-

den for ungdomsbustader har vore prega av tilbod frå ferdighusprodusentar og andre som har laga ein prototype der kostnadane har vore det viktigaste. Premissar og retningslinjer for konkurransen har gitt nye og utradisjonelle løysingar der kravet til god kvalitet kunne kombinerast med låg pris.

Prosjektet på Gjøvik, som er det einaste prosjektet som er fullført, har vist at det er mogeleg å byggje billege og gode bustader utan store subsidiar. Det blei gitt 20 000 kr i tilskot til kvar bueining frå Husbanken. Dette er i samsvar med målsettinga om å fremje kvalitetsbustader til vanskelegstilte grupper utan at det skal koste for mykje.

Husbanken skal vere i framkant av bustadplanlegginga. Gjennom prosjektkonkurransar oppnår ein dialog om det enkelte prosjekt, og Husbanken kan då med sine kostnads- og kvalitetskrav vere med på å påverke utforminga av prosjekta i stor grad.

5 Nærmare om lokale bustadsosiale handlingsplanar

5.1 Bakgrunn

I St. meld. nr. 49 (1997–98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte, oppfordra Kommunal- og regionaldepartementet kommunane til å lage handlingsplanar for bustadetablering og utleigebustader for å møte dei problema som vanskelegstilte grupper har på bustadmarknaden.

Det bustadpolitiske arbeidet har i ein del kommunar vore prega av å vere oppstykkka og lite samordna. Det har vore ei utfordring for kommunane å sjå dei bustadpolitiske verkemidla i samanheng, og å samordne det bustadsosiale arbeidet med den generelle bustadutbygginga. Kommunane har i mange tilfelle jobba for å løyse akutte problem eller som svar på initiativ til andre aktørar, og i liten grad sjølv lagt premissar for den kommunal bustadpolitikken. I tillegg kunne bustadarbeidet ha vore meir politisk fokusert i kommunane.

Med bakgrunn i dette fekk Husbanken i oppgåve å stimulere og rettleie kommunane i arbeidet med å lage handlingsplanar, og Husbanken starta hausten 1999 det toårige prosjektet «Lokale bustadsosiale handlingsplanar- ein heilskapleg kommunal plan for vanskelegstilte på bustadmarknaden innafor ein heilskapleg bustadpolitikk». I planarbeidet har kommunane lagt vekt på tiltak innanfor to hovudområde: Å hjelpe vanskelegstilte husstandar med bustadetablering, m.a. kjøp, oppføring og innleige av bustader, og gjere fleire vanskelegstilte på bustadmarknaden i stand til å behalde ein egna bustad til dømes gjennom buoppfølging.

Målet med prosjektet var å stimulere til å lage langsiktige og tverrsektorielle planar med sikte på å:

- auke kunnskapen om bustadbehovet i kommunen
- auke kunnskapen om talet på vanskelegstilte på bustadmarknaden
- auke kunnskapen om dei statlege bustadpolitiske verkemidla
- få til ein meir samordna bustadpolitikk mellom sektorane
- betre utnytting av bustadmassen i kommunen og meir målretta og effektiv forvaltning av kommunale og statlege bustadpolitiske verkemidler

Det har ofte vore eit problem at Husbanken i for stor grad har kome inn i prosjekt etter at dei viktigaste føringane er lagt og Husbanken har difor berre i avgrensa grad kunna påverke resultatet. I arbeidet med dei bustadsosiale handlingsplanane har Husbanken hjelpt kommunane i deira planarbeid, og vore med på å leggje eit godt grunnlag for kommunane si satsing på det bustadsosiale arbeidet.

5.2 Husbanken sin framgangsmåte i arbeidet med handlingsplanane

For å stimulere kommunane til å lage bustadsosiale handlingsplanar ga Husbanken om lag 9 mill. kr i tilskot under kap. 581 post 78 til 118 prosjekt i 2000 og 2001. For å rettleie kommunane la Husbanken vekt på ein kombinasjon av dialog og skriftleg rettleingsmateriale. Det blei utvikla ein metodeperm for kommunane til arbeidet med å lage handlingsplanar. Metodepermen legg vekt på både den generelle og spesielle bustadpolitikken og omfattar m.a. kartleggingsmetodar av behov og bruk av verkemiddel. Vidare har Husbanken utarbeida ein kommunedatabase med befolkning- og bustadstatistikk, samt husbankstatistikk, som kommunane kan nytte i sitt arbeid med handlingsplanane.

I Husbanken sitt prosjekt deltok hovudkontoret og dei seks regionkontora. For å gi kommunane ei innføring i metodepermen og for å leggje til rette for erfaringsutveksling og nettverksbygging, blei alle kommunar i prosjektet invitert til to prosjektleiarsamlingar arrangert av Husbanken. I alt blei det arrangert om lag 25 slike samlingar i prosjektperioden.

Prosjekt målet om at minst 90 kommunar skulle ha sett i gang planarbeid innan november 2001 blei nådd. Ved årsskiftet 2001/2002 var det sett i gang arbeid med bustadsosiale handlingsplanar i om lag 120 kommunar. Målet om at 40 kommunar skulle ha ferdige planar til same tidspunkt blei ikkje nådd. Ved årsskiftet 2001/2002 hadde 16 kommunar klare planane sine. Grunnen til at målalet ikkje blei nådd var at det tok lengre tid enn venta for kommunane å få på plass eit politisk vedtak, orga-

nisere prosjektet og sette av ressursar til å gjennomføre arbeidet.

Om lag halvparten av kommunane i landet med over 15 000 innbyggjarar er med i dette bustadsosiale planarbeidet. Av alle kommunar med under 15 000 innbyggjarar er planarbeid sat i gang i om lag kvar sjette kommune. Omfanget av sosiale problem i kommunane ser ut til å vere den viktigaste årsaka til at kommunar lagar bustadsosiale handlingsplanar.

112 kommunar er pr. oktober 2002 i gang med bustadsosiale handlingsplanar, og 43 kommunar har ferdigstilt sine bustadsosiale handlingsplanar. 73 kommunar har ferdigstilt sin behovskartlegging.

5.3 Evaluering midtveis av prosjektet

I 2001 gjorde Asplan Viak ei evaluering av prosjektet bustadsosiale handlingsplanar. Evalueringa peikar på at det er eit stort planbehov på det bustadsosiale feltet og det blei konkludert med at kommunane vurderer handlingsplanane som eit godt verkemiddel i kommunen både med tanke på å få til eit godt samarbeid på tvers av sektorane og med tanke på å nå målgruppene i kommunen.

Evalueringa peiker på at handlingsplanane har medført ein anna og betre dialog med Husbanken enn den kommunane tradisjonelt har hatt. Kommunane er positive til at dei i dette prosjektet har kome i kontakt med Husbanken allereie i den strategiske delen av arbeidet.

Kommunane vurderar tilskotet frå Husbanken som viktig for å få i gang planarbeidet. 43 prosent av kommunane ser på tilskotet frå Husbanken som heilt avgjerande. Initiativet til planarbeidet ser i stor grad ut til å kome frå den kommunale administrasjonen. Berre 9 prosent av kommunane seier at initiativet har kome frå politisk hald. Når det gjeld årsaker til at kommunane ikkje har starta opp planarbeidet, ser det ut til at den viktigaste grunnen er manglande kapasitet i kommunen.

Kommunane ser ut til å vere særskild medvetne om at handlingsplanen må koplest til kommunen sin økonomiplan og andre sentrale planar. Ein har og observert eit høgt nivå på ambisjonen om å rulle handlingsplanen etter ei tid. Generelt har det store fleirtalet av kommunane vurdert dei bustadsosiale handlingsplanane som eit godt middel for å organisere det bustadsosiale arbeidet og for å betre arbeidet med dei vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Kommunane ser ut til å ha hatt stor nytte av rettleingsmaterialet og anna informasjon frå Hus-

banken, men dei etterlyser røymsler og gode planforslag frå andre kommunar. Metoden for kartlegging av dei vanskelegstilte får god omtale av kommunane, likeeins har prosjektleiarsamlingane som Husbanken arrangerer fått god omtale.

5.4 Resultat

Planane som er utarbeidde er svært forskjellige. Dei lokale utfordringane varierer. Som eksempel kan vi trekkje fram nabokommunane Bjugn og Ørland. Dei to kommunane utarbeidde bustadsosiale handlingsplan samstundes og har hatt felles prosjektleiar. Medan det i Bjugn var gruppa eldre med behov for ein betre fysisk tilpassa bustad som utpeikte seg med store behov, var det førstegangs-etablerarar som var den største gruppa i Ørland. Planane legg eit grunnlag for at ein skal kunne ta hand om individuelle behov blant innbyggjarane på ein betre måte enn i dag.

Husbanken har stimulert til at kommunane legg opp til ein open prosess der brukarorganisasjonar og gjennomføringsagentar, som bustadbyggjelag, aktivt tar del i planprosessen. Evalueringa peika på at litt over ein tredjepart av kommunane på undersøkingstidpunktet samarbeidde med ein eller fleire brukarorganisasjonar, medan ein tredjepart samarbeidde med bustadbyggjelag. Larvik kommune har til dømes utvikla ein eigen metode med brukarpanel. Kommunen skriv i planen: «Å nytte brukarpanel som metode byggjer på ei erkjenning om at dei som har bustadbehovet sjølve er ekspertar på eige liv og eigne behov.» Larvik kommune sette ned eit brukarpanel med mellom anna rusmiddelmissbrukarar, ungdom mellom 18 og 35 år og personar med psykiske lidningar. Konklusjonar og tilrådingar som dei enkelte gruppene kom fram til er innbakt i planen.

Kvinesdal kommune var undervegs i planprosessen i dialog med utbyggjarar. Kommunen med rundt 5 000 innbyggjarar fokuserte på at bustadstrukturen i kommunen var einseitig, noko som hindra mellom anna unge etablerarar i å busette seg i kommunen. Kvinesdal vedtok sin plan våren 2001. Same år hadde fleire entreprenørar sett i gang med bygging av mindre bustader.

For andre kommunar, som til dømes Sarpsborg, var auka utgifter til hospits ein av grunnane til at dei sette i gang med planarbeid. For å skaffe varige bustader til hospitsbebuarene har kommunen sett behovet for å auka tilbodet av kommunalt disponerte bustader. Dei legg opp til fleire strategiar som skal medverke til at kommunen skaffar des-

se bustadane, mellom anna ved å kjøpe leilegheiter i burettslag, leige inn bustader og byggje nytt.

I fleire kommunar avdekka kartlegginga at mange av dei vanskelegstilte har økonomi til å eige sin eigen bustad. Kommunane har difor auka låneopptaket til vidareutlån og endra regelverket. Kristiansand kommune har mellom anna også sett behovet for å opprette det dei kallar kjøpehjelp. Kjøpehjelpa skal vere ei hjelp til dei som har problem med prosessen med å kjøpe bustad. Ein del lånesøkjjarar har problem med å orientere seg på bustadmarknaden grunna til dømes språkvanskar og psykiske problem. Ei kjøpehjelp kan medvirke til at dei unngår å gjere dårlege kjøp.

I ein del kommunar har ein hatt fokus på organiseringa av bustadarbeidet. Ein har sett at organiseringa ikkje har vore god og oversiktleg nok. Det er også i fleire av planane peika på at det er lite informasjon til publikum om bustadverkemidla. Tønsberg kommune har m.a. informasjon ut til brukarane om bustadverkemidla som eit av tiltaka i sin plan.

Nokre kommunar har fokusert på at kunnskapen om bustadverkemidla i tenesteapparatet ikkje er god nok. Spesielt er det liten kunnskap om verkemiddel for å betre heimesituasjonen for personar som ikkje har ein bustad tilrettelagt for deira funksjonsnivå. Dette vil i mange tilfelle medverke til at ein del eldre og funksjonshemma vert tilbydd omsorgsbustader i staden for at ein tilrettelegg den bustaden dei allereie har. I fleire planar er det difor tiltak som skal auke kunnskapen om verkemidla i tenesteapparatet, og på den måten sikre ein større heilskap i det bustadsosiale arbeidet.

Eit av dei viktigaste resultatane er at kommunane har avdekka at mange husstandar har behov for anna hjelp for å kunne halde på bustaden. Mange har behov for oppfølging i busituasjonen. Fleire kommunar foreslår difor at det vert oppretta miljøtenester som skal følgje opp vanskelegstilte i bustadene deira. Ofte vil slik oppfølging vere ei føresetnad for at enkelte i det heile skal kunne skaffast bustad. Sarpsborg kommune, som vedtok sin plan i november 2001, har mellom anna følgd opp dette tiltaket ved å spørje frivillige organisasjonar om å ta hand om ei slik oppgåve.

Fleire kommunar har samarbeidd i planfasen. Dette har ført til at kommunane også har sett på korleis dei kan dra nytte av kvarandre i gjennomføringa av planen. I Numedal samarbeider tre kommunar om å oppretta eit felles bustadkontor.

I planarbeidet kartlegg kommunane vanskelegstilte med bustadbehov som er i kontakt med tenesteapparatet. Kartlegginga pågår på samtlege tenestestader i kommunen. Kartleggingsresultata

blir vurderte i samanheng med den generelle befolkningsutviklinga og bustadstrukturen i kommunen. Dette gjev kommunen eit grunnlag for å seie noko om kva lokale utfordringar dei har, noko som gjer det lettare å vurdere verkemidla og utvikle strategiar.

Kommunane sender inn anonymiserte kartleggingsresultat og ferdige planar til Husbanken. I oktober 2002 var 73 kommunar ferdige med kartlegging av bustadbehovet i kommunen. Desse kommunane består både av store bykommunar og små distriktkommunar med stor geografisk spreiding. Husbanken sin kartlegging over vanskelegstilte med bustadbehov i desse kommunane indikerer eit behov for bustadtiltak for 9 600 hushald. Husbanken anslår at om lag 7 700 husstandar har behov for ny/annen bustad, medan om lag 1 500 husstandar anslås å ha behov for tiltak i sin eksisterande bustad. Behova til dei resterande 400 husstandane er uoppgeven. Av dei kartlagte 9 600 hushalda er 34 prosent hushald med fysisk eller psykisk funksjonshemma medlem, 31 prosent sosialt eller økonomisk vanskelegstilte, 17 prosent rusmiddelmissbrukarar og 8,5 prosent flyktningar. Dei resterande 9,5 prosent er enten uoppgitt eller har andre funksjonshemmingar. Data frå desse kommunane pluss eigna undersøkingar frå bydelar i Oslo, tyder på at det er om lag 6–8 000 bustadlause i landet.

Vidare peikar kartlegginga på at dei som har bustad har ulike problem. For ein del er tilknyttinga til bustadmarknaden dårleg. Dei kan miste bustaden fordi dei har behov for oppfølging, eller fordi huseigaren kan seie opp kontrakta. Ein del funksjonshemma bur i bustader som ikkje er tilrettelagt behovet deira. Inntekta til dei kartlagte er låg, men dei fleste har ein eller anna form for fast inntekt som kan gjere dei i stand til å kjøpe eigen bustad dersom dei får bustadtilskot.

Kartlegginga har medverka til eit betre grunnlag for Husbankens vidaretildeling av midlar på dei ulike låne og tilskotsordningane til kommunane.

Gjennom dei bustadsosiale handlingsplanane har staten fått auka kunnskap om dei lokale utfordringane i kommunane. Planane har medverka til at Husbanken har fått reiskap som kan gjere det mogeleg å målstyre verkemidla. Planane gjer at Husbanken på førehand har betre oversikt over kva søknader om til dømes bustadtilskot som kjem og låneopptak i kommunane. Husbanken kan kome tidlig inn i prosessen av prosjekta og påverke kvaliteten i desse mellom anna gjennom prosjektkonkurransar.

Planar som er ferdigstilte blir lagt ut på Internett under <http://Husbanken./kommune> – kommunar som er i gang.

5.5 Vegem vidare

I arbeidet med dei bustadsosiale handlingsplanane har alle kommunane kartlagt dei vanskelegstilte på bustadmarknaden etter Husbanken sin metode. Metoden blei utvikla av Oslo kommune og er vidareutvikla av Husbanken og Norges byggforskningsinstitutt i samarbeid med fem kommunar. Fleire kommunar har sett fokus på vidareutvikling i form av forenkling. Det er også behov for å ha ein felles metode som alle kommunar kartlegger etter. Husbanken har difor starta eit prosjekt med vidareutvikling av kartleggingsmetoden. Husbanken er i dialog med eigarane av systema som vert brukt på tenestestadene i kommunen for å finne ut om det er mogleg å integrere kartlegginga i eksisterande system. Byggforsk deltar i prosjektet.

Arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar som prosjekt blei avslutta i 2001 og det vidare arbeidet med planane blei lagt inn i Husbankens daglege drift. Nye kommunar kjem til og får del i Husbankens opplegg. Ein av dei fremste utfordringane i tida framover vil vere å få sett i verk planane på ein måte som kjem bebuarane i kommunane til gode. Å lage ein plan er berre det første skrittet mot ein god bustadsosial politikk i kommunane. Å følgje opp og realisere tiltaka i planen krev kompetanse og ressursar. Det blir ei viktig oppgåve for Husbanken å hjelpe kommunane med råd og økonomiske middel for å realisere dei ulike bustadsosiale tiltaka. Det blir tatt sikte på ei evaluering av effektane av dei bustadsosiale handlingsplanane i kommunane etter tre år.

Husbanken sine hovudutfordringar i arbeidet med dei bustadsosiale handlingsplanane i tida framover vil vere:

- å stimulere kommunane til å bruke dei bustadsosiale handlingsplanane som verktøy i arbeidet med å skaffe bustader til nykomne flyktningar, bustadlaus og andre særleg vanskelegstilte
- å stimulere og rettleie nye kommunar til å utvikle lokale bustadsosiale handlingsplanar
- å analysere og nytte handlingsplanane i arbeidet mot kommunane og i arbeidet med verkmiddeltilpassing og rammer
- å utvikle verktøy for kommunane som dei kan bruke ved oppfølging og gjennomføring av handlingsplanane

Arbeidet med dei bustadsosiale handlingsplanane har handla om å arbeide i forkant. Denne metodikken vil Husbanken nytte på fleire områder, og da sær i sitt arbeid retta mot kommunane som etter kvart får eit aukande ansvar for den iverksetjande delen av den offentlege bustadpolitikken.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

Tilråding frå Kommunal- og regionaldepartementet av 13. desember 2002 om verksemda til Statens Husbank 2000–01 blir send Stortinget.



