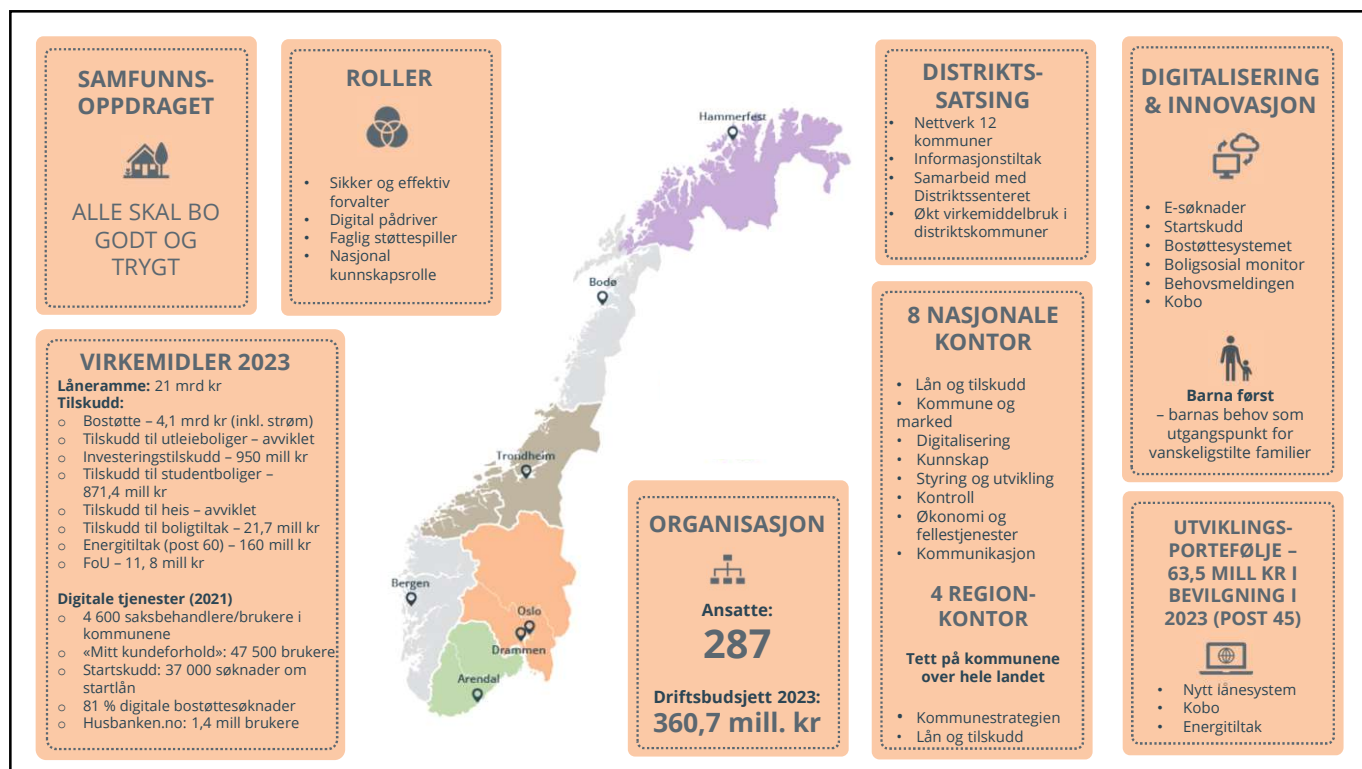


# Boligkonferanse

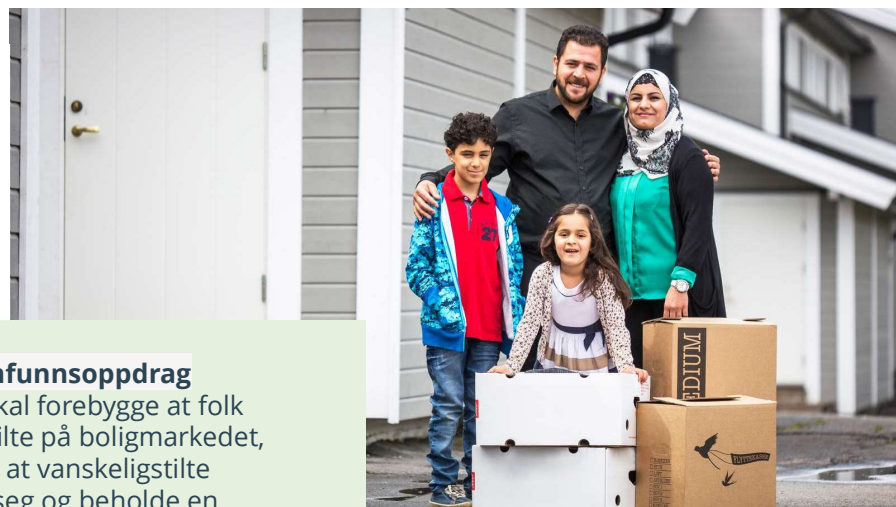
Tana kommune 21.mars 2023

1

1



2



### Vårt samfunnsoppdrag

Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig.

3



## Mål og prioriterte innsatsområder

### Mål for den sosiale boligpolitikken:

Flere skal kunne eie egen bolig

Leie skal være et trygt alternativ

Sosial bærekraft i boligpolitikken

Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

### Prioriterte innsatsområder/målgrupper:

Øke finansiering av boliger i distriktene

Bidra til flere egnede boliger for eldre

Ingen skal være bostedsløse

Barn og unge skal ha gode boforhold

Utviklingshemmede skal kunne velge hvor og hvordan de bor

For å nå målene gitt av overordnet myndighet har Husbanken valgt 5 strategiske tema i virksomhetsstrategien som legger føringer for hvordan vi skal jobbe



4

4

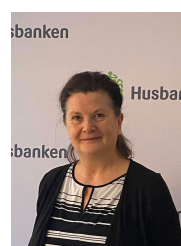
## Husbanken Nord, Hammerfest

- Troms og Finnmark
  - Alle kommuner
  - Aktører

Direktør Husbanken  
Nord, Hammerfest  
Merete Berg

Kommunekontakt  
Lene Edvardsen

Lån og tilskudd  
Mie Danielsen



5

5

## Lån fra Husbanken

6

## Forskrift om lån fra Husbanken 2020

### § 1-2 Formål:

Lån fra Husbanken skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt boligtilbud - for unge, vanskeligstilte på boligmarkedet og studenter.

Lån fra Husbanken skal også bidra til finansiering av boliger i distriktene og barnehager.

Lån fra Husbanken skal ikke innebære overkompensasjon. Det vil si at anslåtte økonomiske fordeler ikke skal overstige anslåtte merkostnader og en rimelig fortjeneste.

7

### Loverk og retningslinjer:

- Husbanken må følge konkurranse- og statsstøtte regelverket i EØS
- Husbankens virkemidler må bidra til å oppnå boligpolitiske mål

Derfor krever Husbanken mer enn private banker

- Ved selveierboliger: Tiltak utover krav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK17)
- Utleieboliger: Ikke krav utover TEK17, men krav til tinglyst erklæring om rettighet i eiendom



8



## Startlån

Behovsprøvd

Mål: Skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

kan gis til

- Kjøp av bolig
- Utbedring og tilpasning av bolig
- Oppføring av ny bolig
- Refinansiering

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån/delfinanseiering

9



9



## Startlån kan også brukes til å oppnå distriktpolitiske mål

Kommunen kan gi startlån dersom

- ✓ «boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet» (§5-4, 2. ledd c)
- ✓ «lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger» (§5-4, 2. ledd d)

10



Sist oppdatert: 24.01.23

## Veileder startlån



10

# Leie til eie

11

## Leie til eie – prosessen

Husstander som:

- har rett til kommunal bolig.
- har bruk for stabilitet og trygghet i sin boligsituasjon.
- ikke kvalifiserer til startlån (i dag).
- har et eierpotensial på sikt.
- kan etablere seg i eid bolig uten at det medfører for stor risiko.

**Fase 1: År 0 - Utvelgelse**

**Fase 2: År 1-4 - Leie**

**Fase 3: År 5 - Kjøp**

**Fase 4: Etter år 5: Oppfølging**

12

12



## Lån til boligkvalitet

**Mål:** bygge eller oppgradere boliger med høy kvalitet innenfor tilgjengelighet eller energi og miljø.

**Lån til boligkvalitet har tre underkategorier:**

- a. Oppføring av miljøvennlige boliger
  - b. Oppføring av livsløpsboliger
  - c. Oppgradering av eksisterende boliger
- **Hvem kan søke:** privatpersoner, aktører, stiftelser og kommuner
  - **For hva:** Bygge egen bolig, for salg og for utleie. Oppgradere eksisterende bolig
  - Når salg, kan potensiell kjøper søke om lån fra Husbanken med en gang aktør har mottatt tilsagn

13



13



## Miljøvennlige boliger

**Mål:** bygge bolig av høy kvalitet innenfor miljøvennlige løsninger.

TEK

Tre forhold må oppfylles:

1. Max. 0,1 vektprosent miljøskadelige stoffer
2. Avfall skal gjenvinnes
3. Boligen skal kunne endres uten store bygningsmessige inngrep
4. En utvalgte bygningsdel skal ha miljødokumentasjon.
5. Fossilt brensel kan ikke brukes under oppføring

Eller

- Svanemerket-sertifikat eller BREEAM-NOR-sertifikat «very good», «Excellent» eller «outstanding».

14



14



## Livsløpsboliger

**Mål:** bygge boliger med god tilgjengelighet. -Boliger som er lagt til rette for at personer kan bo der hele livsløpet, mest mulig selvhjulpne, uavhengig av funksjonsnivå

Kravene til tilgjengelig boenhet i TEK må være oppfylt. I tillegg gjelder følgende merkrav fra Husbanken:

- Tilgjengelig parsengssoverom
- Tilgjengelig innvendig bod på minst 3 m<sup>2</sup> - tilpasset rullestol og dør må slå ut
- Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom
- Boligen skal være forberedt for installasjon av velferds- og smarthusteknologi

15



15



## Oppgradering av eksisterende bolig

**Mål:** Bidra til en vesentlig mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse

Du må minimum enten oppgradering yttertak eller yttervegg inkl vindu og dører. Videre...

- Oppgradering av felles trapperom eller to valgfrie tiltak fra meny på seks punkter som går på tilgjengelighet og energi  
(Forskrift om lån fra Husbanken)
- I tillegg noen valgfrie områder som lånet også kan dekke
- Inntil 90% BG av antatt eiendomsverdi etter oppgradering.

16



16





## Lån til utleieboliger for vanskeligstilte

**Mål:** Flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet

**Krav:**

- Profesjonell utleie

Lån gis til selskaper, stiftelser og kommuner som inngår avtale med kommunen:

- Tilvisningsavtale
- Tildelingsavtale

Kommunen utlyser på egen hjemmeside eller lokalavis. **FØLG MED!**

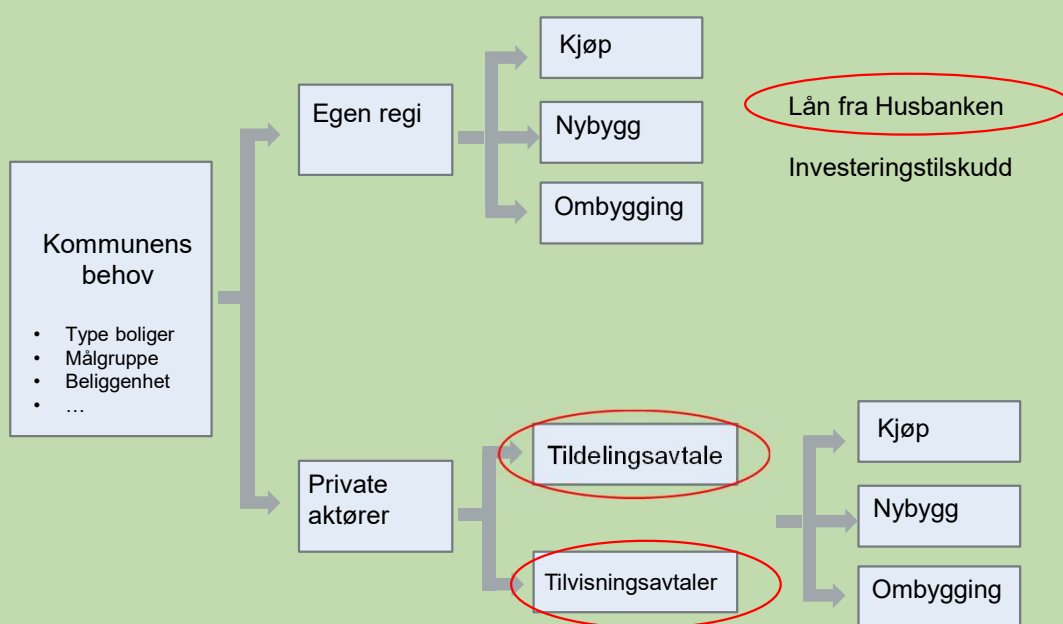
17



17



## Samarbeid med private – en av flere muligheter



18

18

## Hva forskjellen på tilvisingsavtale og tildelingsavtale?

### Tilvisningsavtale:

- **Noen** av utleieboligene er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Kommunen har tilvisningsrett til **40 prosent** av boligene i prosjektet så lenge avtalen gjelder (**20 år**).
- De øvrige boligene kan leies ut på det åpne boligmarkedet.
- Husbanken kan gi **inntil 85 prosent lån til prosjektet**.

### Tildelingsavtale:

- **Alle** utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Kommunen har tildelingsrett til **alle** boligene så lenge avtalen gjelder (**30 år**).
- Dette er særlig aktuelt der beboere trenger oppfølgingstjenester fra kommunen.
- Husbanken kan gi lån **inntil 85 prosent** til prosjektet.

19

19

## Generelle bestemmelser ved tildeling og forvaltning av lån

- Dokumentasjon – digital søknadsløsning
- Kredittvurdering – bankfaglig
  - Betjeningsevne
  - Sikkerhet (BG 85%/90%)
  - Søkens historikk
  - Prosjektkostnad/kjøpesum

- **Sikkerhet - Distriktshensyn**

Det kan gjøres unntak fra reglene for belåningsgrad i områder av landet der private kredittinstitusjoner i liten grad finansierer nybygging, fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene.

- Sentralitetsindeks 5 og 6

Ca. 3 ukers behandlingstid

20



20



## Lånevilkår

- Serie- eller annuitetslån
- **Rentevilkår**
  - Alle kunder har samme rente
  - Flytende rente fra 1.mars 2,755%  
(I privatmarkedet ca. 3,75%)
  - Kan inngå fastrente for 3, 5, 10 eller 20 år. Dette kan bare skje den 1. i måneden
- **Nedbetalingsvilkår**
  - Lån til boligkvalitet, inntil 30 år løpetid
  - Lån til utleieboliger og startlån, inntil 50 år løpetid

21



21



## Året 2022

Total tildeling ved Husbanken  
Hammerfest inkl startlån, var på  
**NOK 1 227 093 000,-**

Målet er at enda flere vanskeligstilte skal  
bo trygt og godt gjennom leie eller eie,  
og at flere tar i bruk våre virkemidler

	Antall	Lånevolum NOK
Miljøvennlige boliger	40	155 764 000
Livsløpsboliger	11	31 829 000
Utleieboliger til vanskeligstilte	82	220 000 000
Startlån		819 500 000

22

22



## 9 stk 4-mannsboliger på Finnsnes

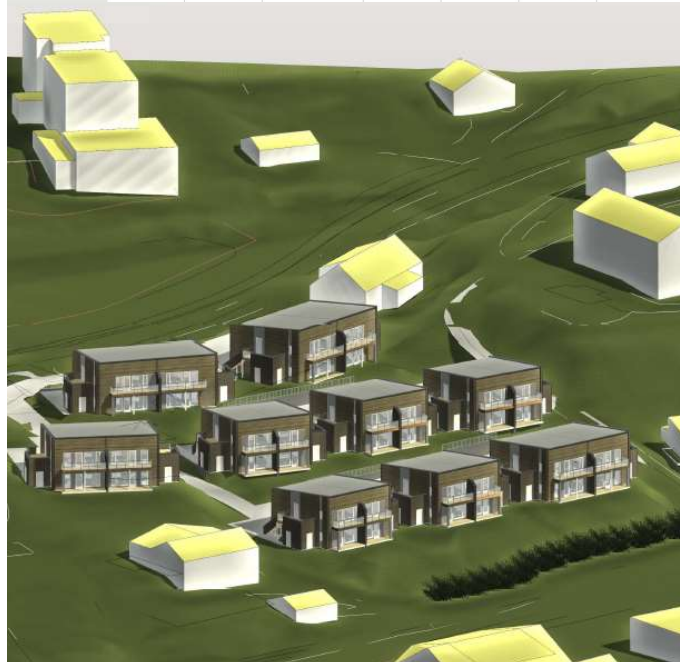
- Boliger for salg
- Tre størrelser
- Mål: fremskaffe boliger med forskjellige størrelse og pris som treffer bredere i markedet. Spesielt 1.gangs etablerere
- Carport

### Miljøkriterier:

- Avfallshåndtering
- Miljødokumentasjon bygningsdeler
- Ikke bruk av fossil brensel
- Total låneutmåling: **NOK 121 330 000,-**
- Innvilget i 2022 og er igangsatt.

23

	Antall	Antall pr. enhet	BRA	P-rom	Arealer BRA	Arealer P-rom
Modell A	5,00	4,00	65,80	60,80	1 316,00	1 216,00
Modell B	2,00	4,00	86,30	81,30	690,40	650,40
Modell C	2,00	4,00	99,90	94,90	799,20	759,20
Sum	9,00				2 805,60	2 625,60



23



## 2 stykk 2-mannsbolig med livsløpsstandard i Skibotn

- Boliger for salg
- 3-roms på 75 m2 hver
- Mål: fremskaffe boliger med livsløpsstandard

- Total låneutmåling: **NOK 10 848 000,-**
- Innvilget i 2022 og er igangsatt

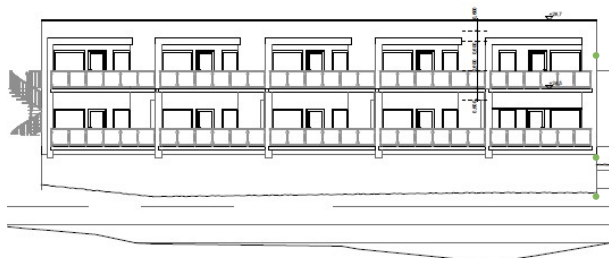
- Aktøren som bygger disse har også under oppføring miljøvennlige boliger og livsløpsboliger flere andre steder i Troms.

24



24

## Prosjekt i Tjeldsund på 10 stk utleieboliger med lån til miljøvennlig bolig.



Mål: fremskaffe flere utleieboliger i Tjeldsund som tilfredsstillter Husbankens krav til miljøstandard

3-roms på 63m<sup>2</sup>

Carport

### Miljøkriterier:

- Avfallshåndtering
- Miljødokumentasjon bygningsdeler
- Ikke bruk av fossil brensel
- Låneutmåling: **NOK 28 500 000,-**
- Innvilget i 2022 og er igangsatt

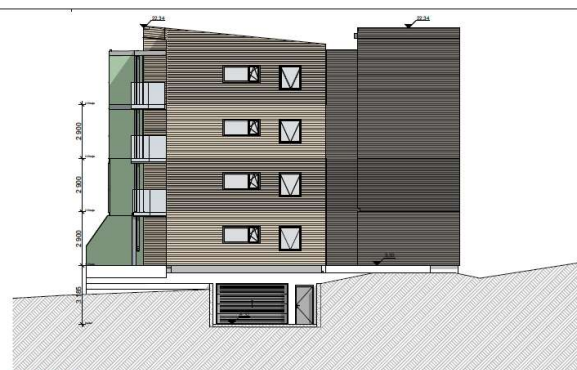
25

25

## Prosjekt i Alta på 16 leiligheter for utleie – tilvisningsavtale med Alta kommune.

- Mål: fremskaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte
- 2, 3 og 4-roms på mellom 46m<sup>2</sup> og 60m<sup>2</sup>
- Parkeringskjeller
- Låneutmåling: **NOK 44 000 000,-**
- Innvilget i 2022 og er igangsatt

26



26



## Prosjekt i sentrum av Alta på 25 leiligheter for utleie - tilvisningsavtale med Alta kommune.

- Kombinert næring- og boligbygg hvor Husbanken finansierer boligdelen, 4-6 etg.
- Mål: fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte
- 1, 2 og 3-roms på mellom 33m<sup>2</sup> og 51m<sup>2</sup>
- Parkeringskjeller
- Låneutmåling: **NOK 62 899 000,-**
- Innvilget i 2022 og er igangsatt



27

27



## Prosjekt i Hammerfest på 25 leiligheter for utleie – tilvisningsavtale med Hammerfest kommune

Mål: fremskaffe flere utleieboliger til vanskeligstilte

- 2, 3 og 4-roms leiligheter på mellom 42m<sup>2</sup> og 79m<sup>2</sup>
- Parkeringskjeller
- Låneutmåling: **NOK 76 000 000,-**
- Innvilget 2023



28

28

## Nytt fra i år

- Arealbegrensningen på boligene er økt
- Igangsettelsesfristen er økt fra 3 til 6 mnd etter tilsagn er gitt

Boligtyper*	Maks størrelse per boenhet (BRA)	Inngår i arealet	Inngår ikke i arealet
Enebolig	200 m <sup>2</sup>	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje
Enebolig med bileilighet	250 m <sup>2</sup> herav hovedbolig maks 200 og bileilighet maks 80 m <sup>2</sup>	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje
Småhus	150 m <sup>2</sup>	Innvendig bod	Utvendig bod eller garasje
Leilighet i blokk	130 m <sup>2</sup>	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje

29

29

# Investeringsstilskudd

30



## Investeringstilskudd

Investeringstilskuddet 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

31



Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg

31



## Målgruppen for kommunens investeringstilskudd

De som kan få plass på sykehjem eller omsorgsbolig, må ha vedtak fra kommunen/bydelen om at de har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Dette omfatter eldre og mennesker med

- demens
- utviklingshemming
- annen funksjonshemming
- psykiske problemer
- rus/sosiale problemer

32

32



# Prosjekt KoBo

## Digitale løsninger for kommunalt disponerte utleieboliger

Lene R. Edvardsen  
Tana 21. mars 2023

33

### Prosjektet KoBo: Digitale løsninger for kommunalt disponerte utleieboliger

#### EFFEKT MÅL

Tildeling og oppfølging i kommunale utleieboliger skal være effektiv, brukerrettet, og ivareta god informasjonssikkerhet

Beboere i kommunale utleieboliger skal bo i en egnet bolig med oppfølgingen de trenger

Kommunene skal benytte sine disponerte utleieboliger mest mulig effektivt (mindre tomgangsleie)

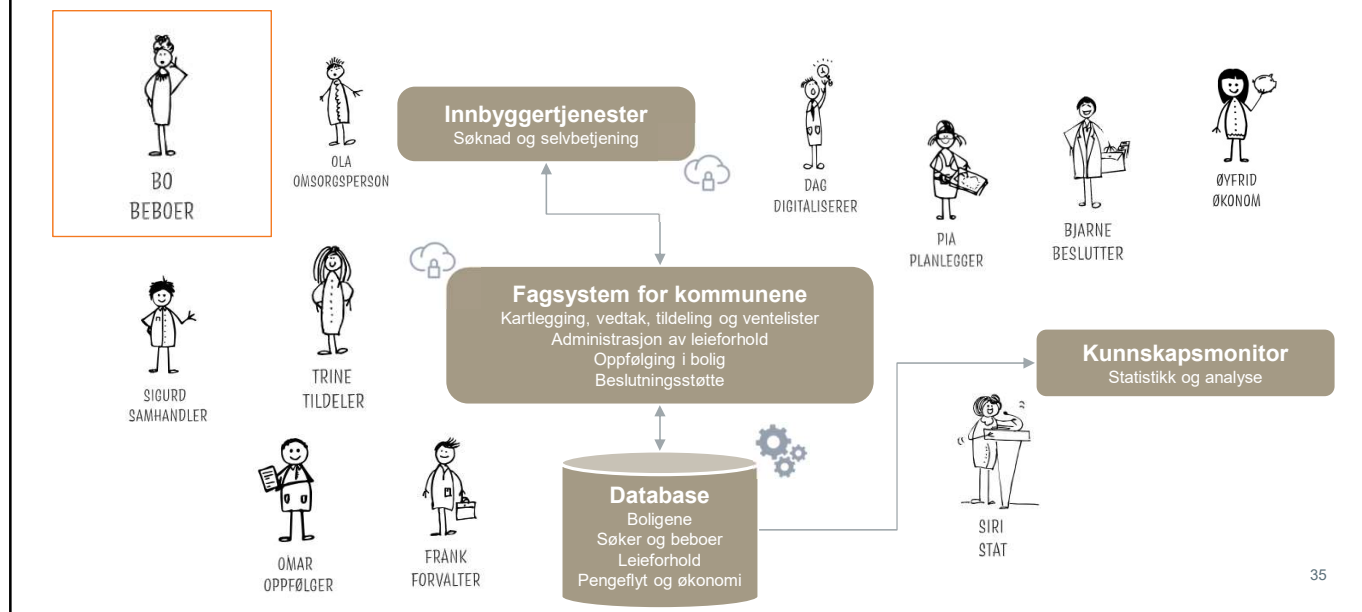
Gode kommunale og nasjonale data om kommunale utleieboliger og bruken av disse

- Samarbeid mellom Husbanken, KS og kommunene
- Finansiert over statsbudsjettet: 90 millioner over ca 3 år
- Konsept- og planfase 1.10. 2019 – 30.9. 2020, utvikling fra oktober 2020
- Brukeren i sentrum og smidig utvikling for hyppige leveranser og verdi som prioriteringskriterium: skal levere verdi til 356 kommuner
- Ta kontakt på [kobo@husbanken.no](mailto:kobo@husbanken.no) for dialog med prosjektet eller
- Husbanken Nord Hammerfest v/ Lene R. Edvardsen, [lre@husbanken.no](mailto:lre@husbanken.no)

34

34

## Prosjektet skal levere løsninger til innbygger, kommune og stat



35

# KOBO

Et digitalt system for kommunale utleieboliger

[Digital løsning for kommunale boliger on Vimeo](#)

36

36

## Tilskudd til boligtiltak

Lene R. Edvardsen  
Tana 21. mars 2023

37

## Status

- 21,7 mill i 2023 (16 mill i 2022)
- Nytt navn på tilskuddet
- Nye formål
  - boligsosiale tiltak (barnefamilier og vanskeligstilte i pressområder), boligtiltak i distriktene (samarbeid med Distriktssenteret) og leietakerorganisasjoner
- Ny forskrift
  - Lang prosess
  - På høring (frist 15. mars)

38

38

## Innretning

- Mål for ordningen:
- Tilskuddet skal gå til testing av nye boligtiltak og stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon. Tilskuddet skal også bidra til å ivareta leietakeres interesser ved at leietakerorganisasjoner kan søke om tilskudd.
- Regjeringen foreslår å øke tilsagnsrammen med 8,8 mill. kroner til en boligsatsing med forsøk og pilotering i både distriktene og i pressområder, hvor minst 6 mill. kroner skal prioriteres til pilotering av tiltak i distriktskommuner.
  - Distrikt
  - Bidra til at barnefamilier og lavinntekstgrupper får muligheten til å etablere seg i pressområder

39

39

## Prosess videre

- Utlysning før påske
- Søkerkonferanse - webinar - etter påske
- Søknadsfrist 15. mai
- Nytt søknadsskjema (viktig med god beskrivelse av prosjektet)
- Sjekkliste for regional oppfølging av prosjekt

40

40

# Universell utforming

## KS kommunenettverk

Lene R. Edvardsen  
Tana 21. mars 2023

41

# Gode liv for alle

- Universell utforming tilrettelegger for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, livsutfoldelse og deltakelse i samfunnet.
- Ved å tenke universell utforming kan man gjennom planlegging skape løsninger som gjør det mulig for alle å komme seg til og delta i ønskede aktiviteter, som jobb og fritid, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå.
- Ved å sørge for universell utforming reduseres eller unngås kostnader til å reparere eller bygge spesielle løsninger for samfunnet.
- Ved å legge universell utforming til grunn i samfunns- og arealplanlegging og byggeprosjekt, kan man skape gode liv for alle og et samfunnsom alle kan bruke.

42

42

## KS nettverk for universell utforming

- KS driver nettverk for kommuner og fylkeskommuner, som jobber med universell utforming av eksisterende bygg, eksisterende uteområder og sosiale møteplasser.
- Nettverket ble etablert i 2013
- 90 kommuner og alle fylkeskommuner deltar i nettverket
- Nettverkssamlinger arrangeres i Oslo, Bodø/Tromsø og Stavanger/Bergen
- Det gis tilskudd fra Kulturdepartementet via KS til å delta i nettverket
- Husbanken, Helse- og omsorgsdepartementet og Kartverket deltar i nettverket
- For deltakelse i nettverket, ta kontakt med;
  - [Christian.Hellevang@ks.no](mailto:Christian.Hellevang@ks.no)
  - Mobil : 930 81 650

43

43

## Avslutningsvis...

Kom i dialog med Husbanken så tidlig som mulig for å drøfte ditt prosjekt.. Det gir grunnlag for en god og komplett søknad som er rask å saksbehandle. Dette gjelder både for lån- og tilskuddssaker

44

44

# Takk for oss!

[Mie.Danielsen@husbanken.no](mailto:Mie.Danielsen@husbanken.no)

[Ire@husbanken.no](mailto:Ire@husbanken.no)

[Merete.berg@husbanken.no](mailto:Merete.berg@husbanken.no)

[www.Husbanken.no](http://www.Husbanken.no)