



Husbanken

Hva kan Husbanken bidra med?

Temadag bolig, Hemsedal

20.10.23

Anita Pettersen

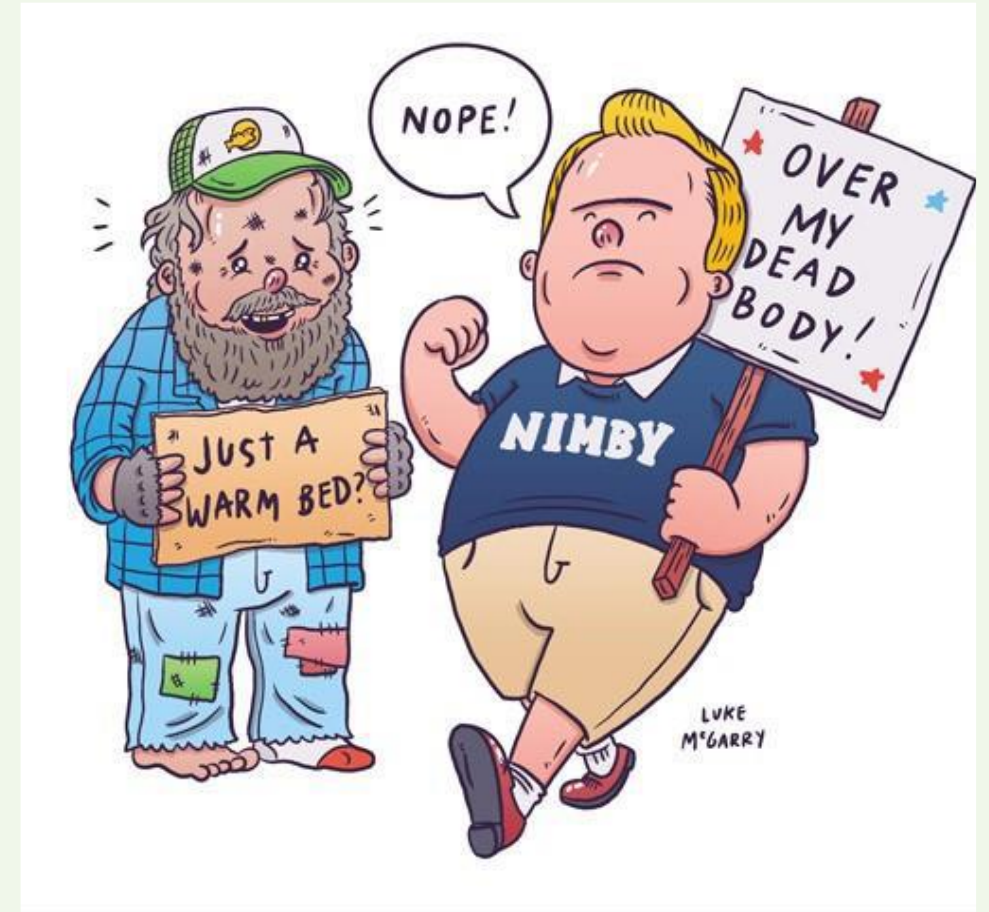




Alle skal bo godt og trygt

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

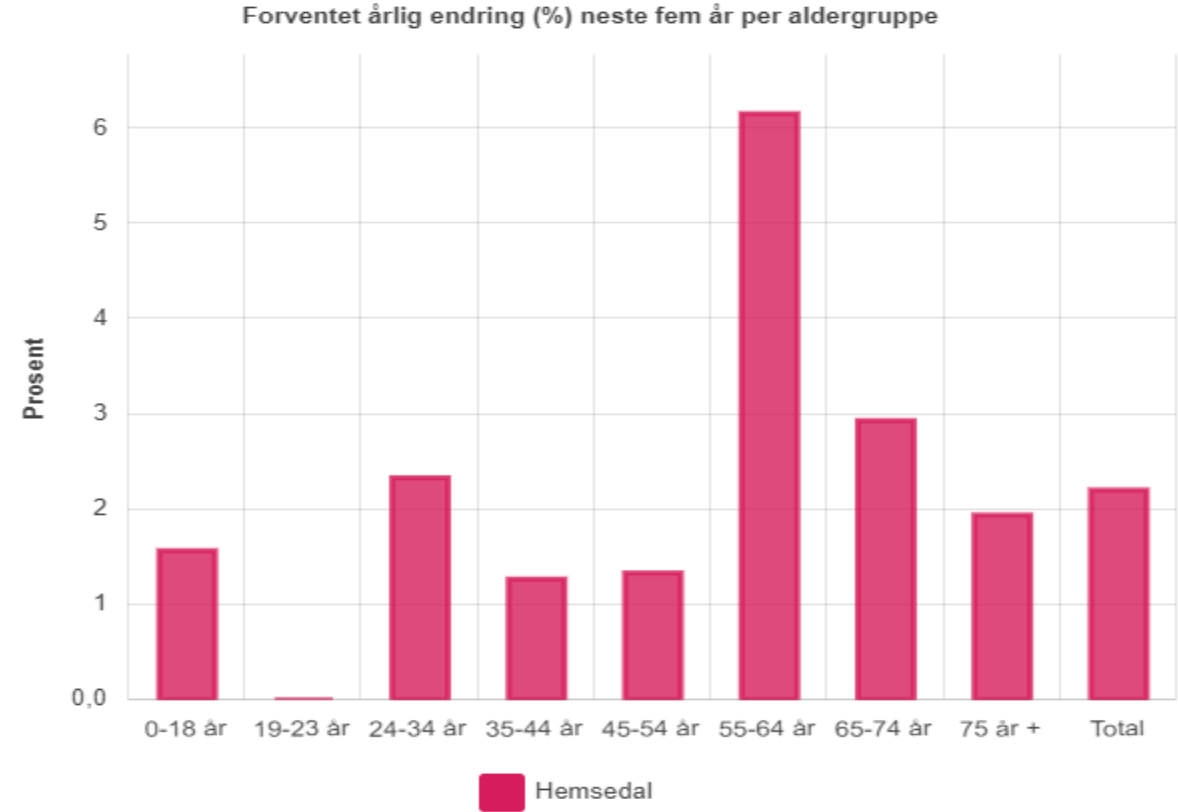
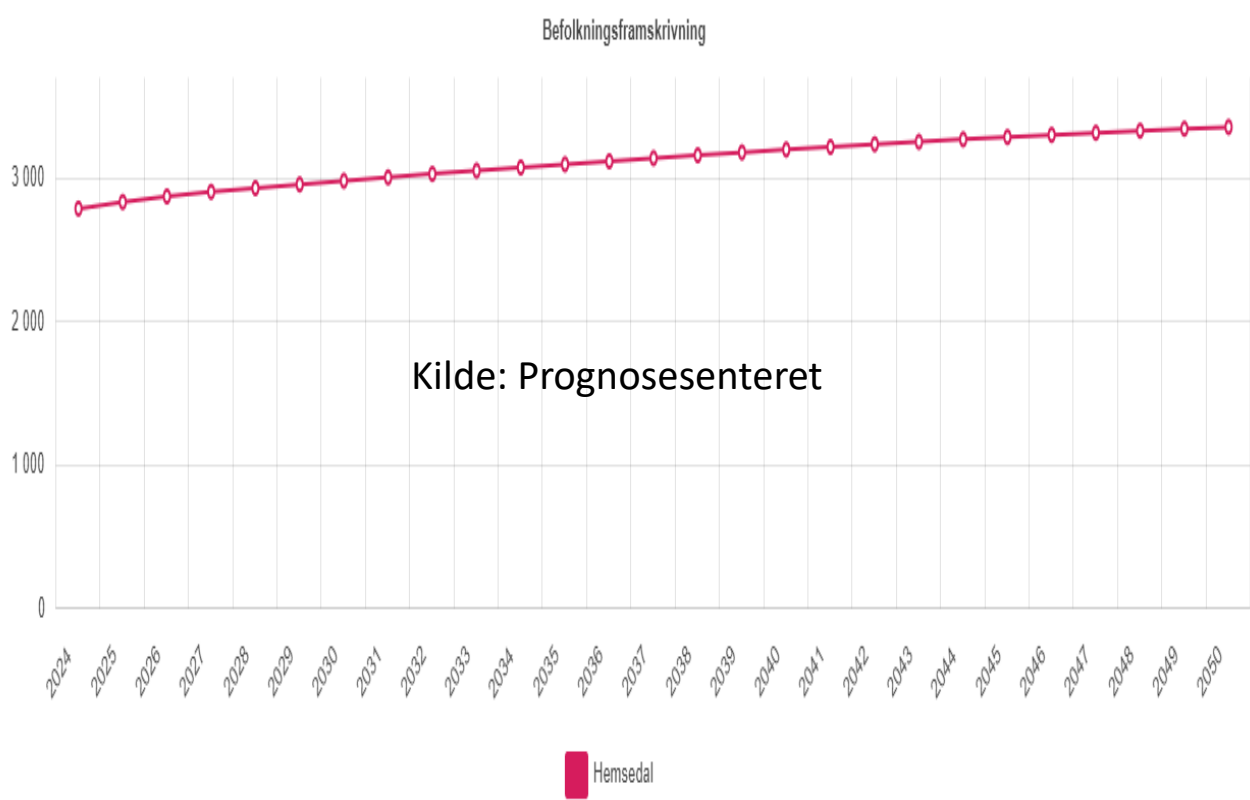
Not in my backyard



Mange distriktskommuner har sammenfallende utfordringer

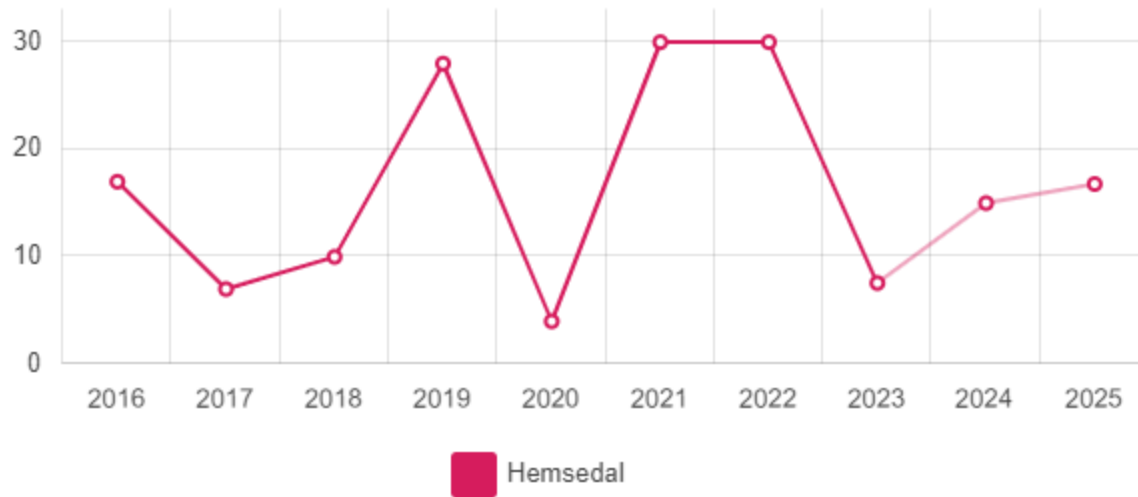
- få egnede boliger på markedet og mange med oppgraderingsbehov
- få tilbydere/ initiativ fra utbyggere
- økonomisk gap mellom salgspris på eksisterende bolig og kjøp av nybygget bolig
- vanskeligheter med å få bankfinansiering når byggekostnad blir høyere enn eiendomsverdi
- økende andel eldre, som bor spredt

Befolkning Hemsedal

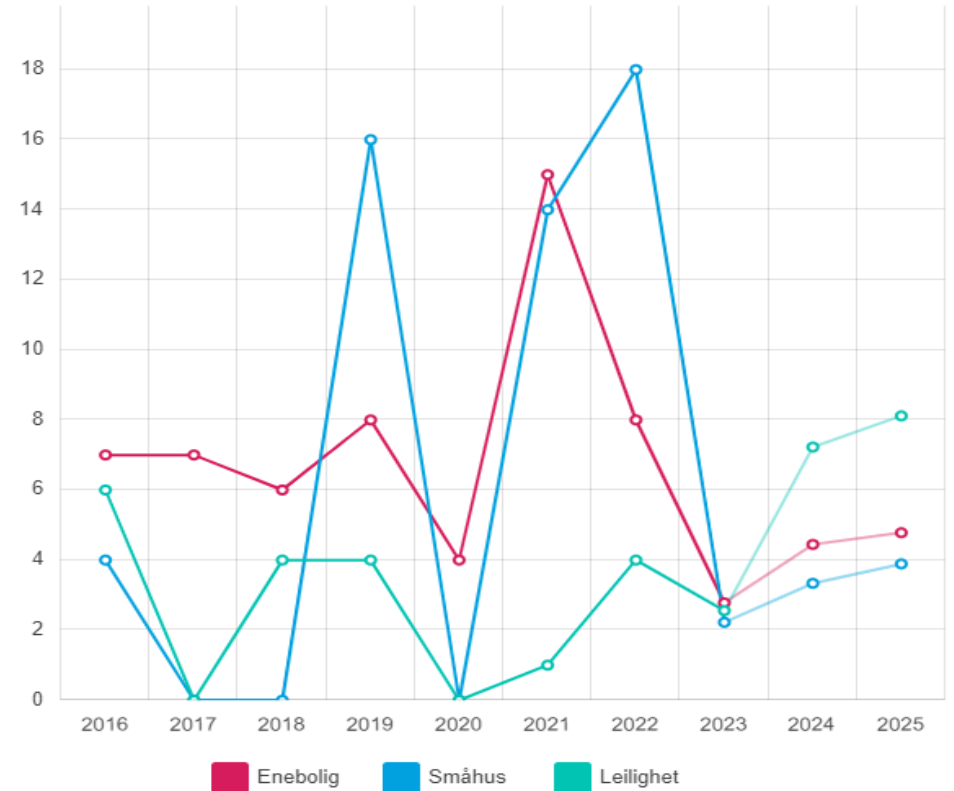


Igangsettelse og byggtipe

Igangsettingstillatelse, antall boliger totalt



Igangsettingstillatelse, antall boliger etter byggtipe



Kilde: Prognosesenteret

Husbankens virkemidler

Helhetlig virkemiddelbruk



FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN OG
DISTRIKTPOLITISKE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe utleieboliger

Bygge nye
eierboliger

Kjøpe bolig

Beholde, oppgradere og tilpasse
bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
1. kjøper boliger
2. bygger nye boliger

Samarbeid med
private
utbyggere/
utleiere

Formidle bolig i
det private
utleie-markedet

Utbygger bygger
boliger for salg
eller
privatpersoner
bygger i egen regi

Bistå vanskelig-stilte
med å kjøpe bolig.
Leie til eie
Eie først

Bistå personer til å
bli boende i eid
eller leid bolig

Oppgradere/
tilpasse
eksisterende
boliger og gjøre
boliger
tilgjengelige

Bygging og utbedring
av sykehjem,
omsorgsboliger og
dagaktivitetssenter

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til utleieboliger
Bostøtte til leietakere
Faglig støtte

Lån til
utleieboliger
Bostøtte til
leietakere
Faglig støtte

Bostøtte
Faglig støtte

Lån til boligkvalitet:
- Livsløpsbolig
- Miljøvennlig bolig
Faglig støtte

Startlån
Bostøtte
Investeringstilskudd
Faglig støtte

Startlån til
refinansiering (eid
bolig)
Bostøtte
Faglig støtte

Lån til boligkval.:
oppgradering
Tilskudd til
energitiltak
Startlån (eid bolig)
Faglig støtte

Investeringstilskudd
Tilskudd til
energitiltak
Bostøtte
Faglig støtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
MVA-komp.
Kommunen kan eie
inntil 30% i borettslag
og min. 10% i sameier
Kommunal forkjøpsrett
(komm. kjøper)
Utbyggingsavtaler
Selge/kjøpe tomt
Reguleringsplan

Strategisk
boligpolitikk
Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie
Selge tomt
Feste bort tomt

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølging
Garanti for
depositum eller
kontantdep.
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

Selge kommunal
tomt
Feste bort
kommunal tomt
Rask saks-
behandling

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølging
Kommunal
forkjøpsrett
(leietakere kjøper)
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Tilskudd til
etablering

Øk. rådgivning
Tilskudd til
etablering
Veiledning
Bo-oppfølging
Tjenester i bolig
Øk. sosialhjelp

Øk. rådgivning
Tilskudd til
prosjektering og
utredning:
tilpasning
Tilskudd til
tilpasning
Byggeteknisk
rådgivning

Salg/kjøp av tomt
MVA-komp.
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

Forslag til statsbudsjett 2024

- Låneramme: 24 milliarder hvorav 1 milliard kan prioriteres til lån til boligkvalitet og utleieboliger i distriktene (sentralitetsindeks 5 og 6)
- Startlånet har høyest prioritet, deretter lån til utleieboliger, boligkvalitet og studentboliger
- Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem – rammen på 3 milliarder vil gi ca. 1500 heldøgns plasser
- Tilskudd til boligtiltak på 37,5 millioner – minst 21 mill. til satsing i distriktene
- Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem videreføres



Fire typer lån fra Husbanken

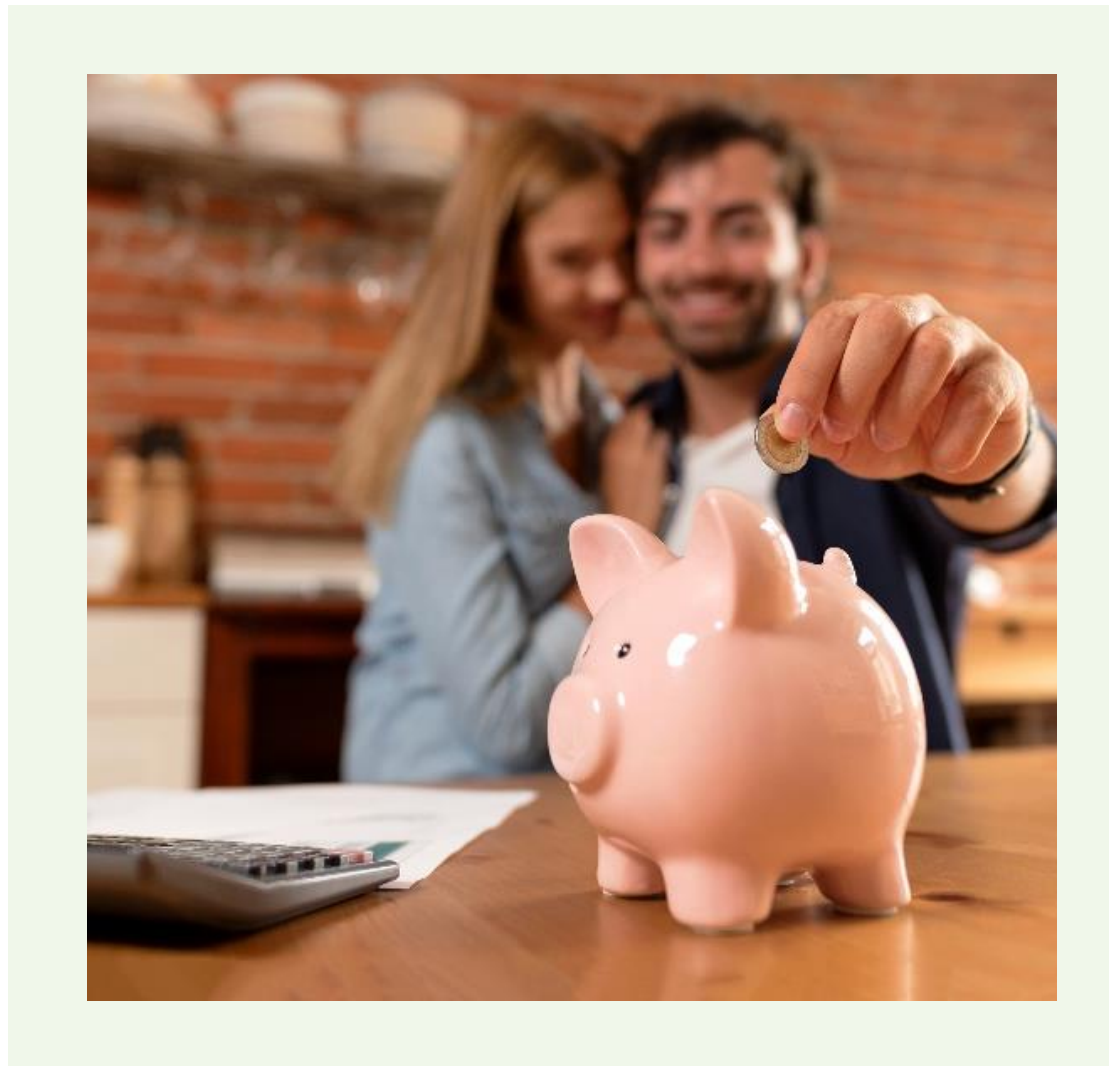
1. Startlån
2. Lån til boligkvalitet
3. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte
4. Lån til studentboliger

Se [Veileder om lån fra Husbanken](#)



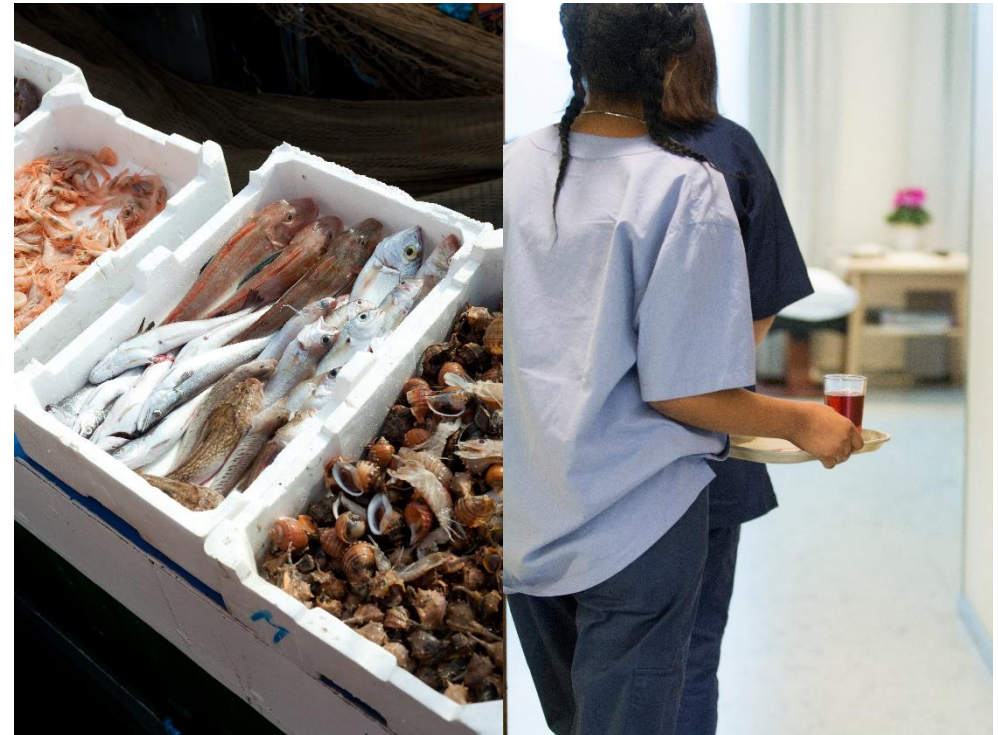
Hva skal til for å kunne få startlån?

- Får ikke boliglån i bank
- Har benyttet muligheten til sparing i noen år



Unntak fra sparekrav – behov for arbeidskraft, spesielt i distriktene

Kommunen sliter med å tiltrekke seg eller beholde arbeidskraft



Unntak fra sparekrav – refinansiering

- Søker står i fare for utkastelse – problemer med høye boutgifter
- Løsning: Refinansiering



Unntak fra sparekrav - barn

- Barn eller sosiale/helsemessige utfordringer +
- Behov for kjapt å få en mer trygg og god bosituasjon



Husbanken kan strekke seg lengre for utbyggere og privatpersoner i distriktene

Lån til boligkvalitet tilbys ved:

1. Oppføring av miljøvennlige boliger
2. Oppføring av livsløpboliger
3. Oppgradering av eksisterende boliger

I distriktskommuner kan lån til boligkvalitet være høyere enn panteverdien på boligen

Det avgjørende er at søker har betjeningsevne og kan betale avdrag og renter



Lån fra Husbanken – unntak fra regel om belåningsgrad

- Belåningsgrad på eiendommen kan ikke overstige 85 % av antatt eiendomsverdi (§ 7-4, 3.ledd)
- Når kommunen er låntaker, kan belåningsgraden på eiendommen utgjøre inntil 100 % av antatt eiendomsverdi.
- Ved oppgradering kan belåningsgraden være på inntil 90 % av antatt eiendomsverdi etter oppgraderingen

Det kan gjøres unntak fra reglene om belåningsgrad i områder av landet der private kredittinstitusjoner i liten grad finansierer nybygging, fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene (§7-4, 6.ledd)



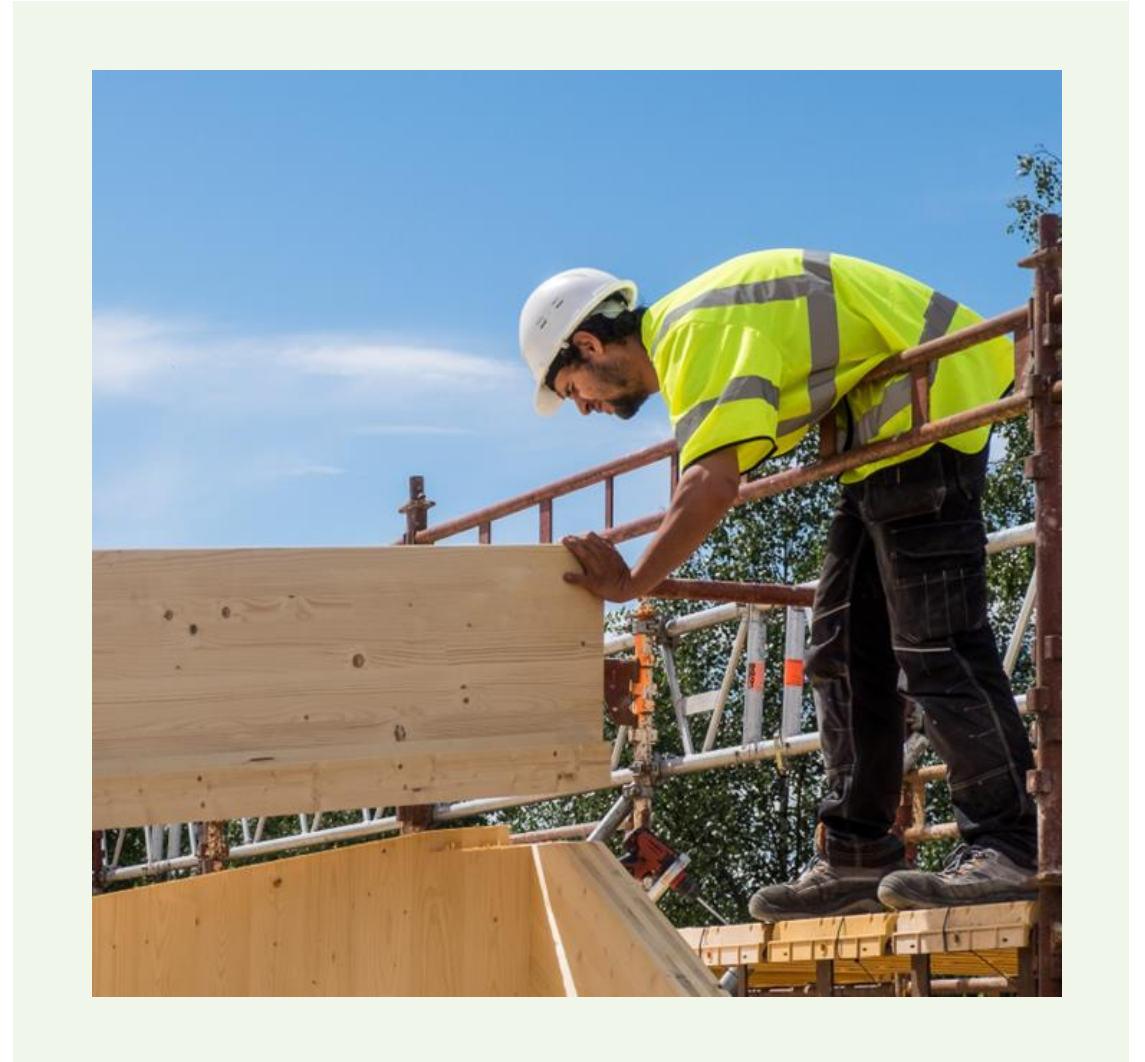
1. Oppføring av **miljøvennlige boliger**

Minst tre av fem kriterier må være oppfylt:

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

Eller

Boligen har Svanemerke-sertifikat *eller* BREEM-NOR-sertifikat «Very good»

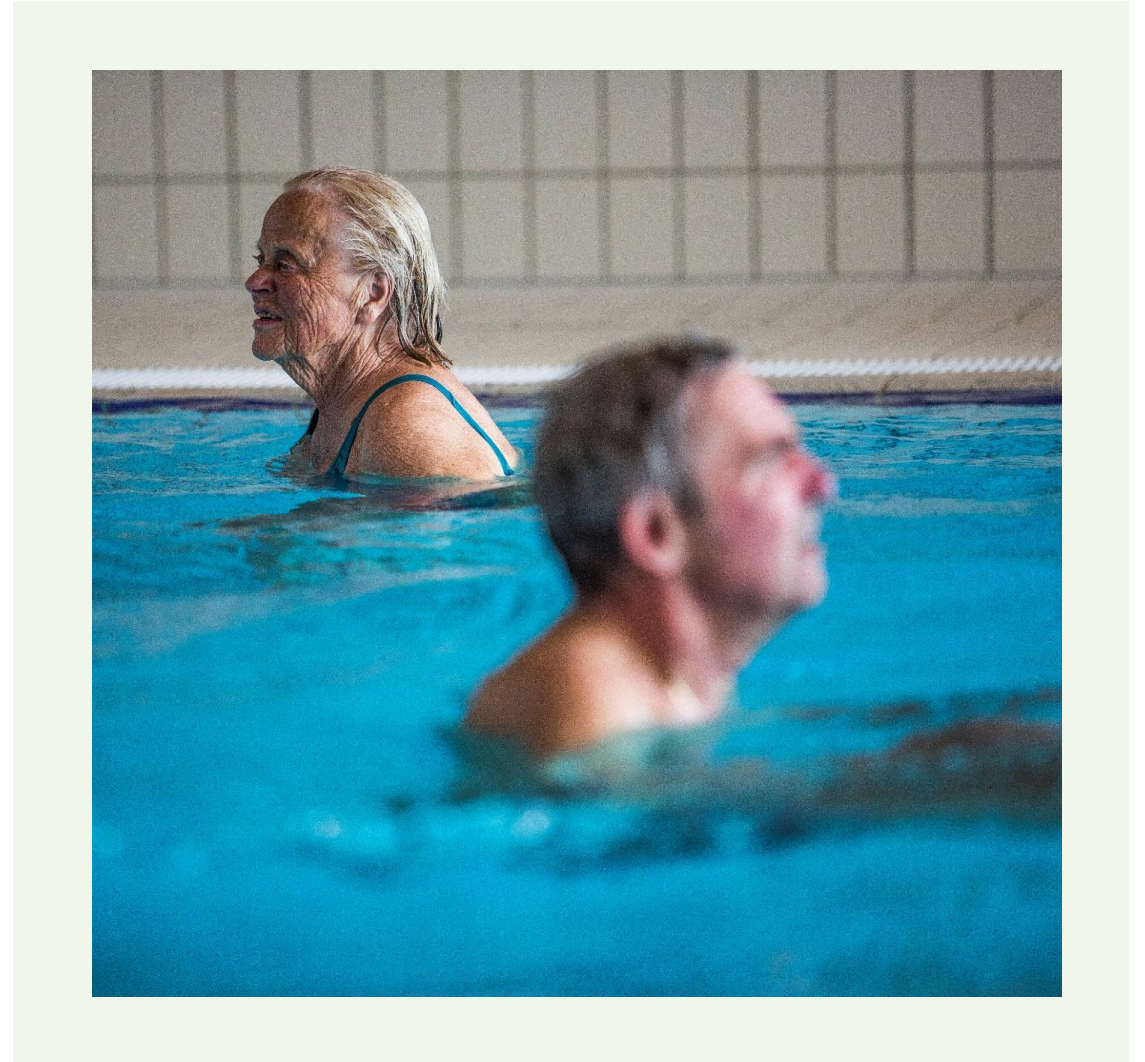


2. Lån til livsløpboliger

Mål: Legge til rette for å kunne bli boende i egen bolig gjennom hele livsløpet, og være mest mulig selvhjulpen

Kravene til tilgjengelig boenhet i TEK må være oppfylt. I tillegg gjelder følgende krav:

- tilgjengelig parsengssoverom
- tilgjengelig innvendig bod på minst 3 m²
- vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom
- boligen skal være forberedt for installasjon av velferds- og smarthusteknologi



3. Lån til **oppgradering** av eksisterende bolig

Mål: Bidra til en vesentlig mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse

Lån til oppgradering av yttertak og oppgradering av yttervegg, inkludert vindu og dører + to valgfrie tiltak fra meny på seks punkter eller, ett av fem omfattende tiltak



Fremskaffelse av utleiebolig med kommunal tilvisingsrett - i samarbeid med private

Hva er en tilvisingsavtale?

- En avtale mellom utleier og kommunen
- Kommunen har tilvisingsrett til alle boliger i prosjektet hvor Husbanken har innvilget lån, men vil til enhver tid kun kunne tilvise en andel av boligene i prosjektet (40 % i prosjekt med mer enn fire boliger)
- Boligene tilvises til boligsøkere med behov for hjelp fra kommunen for å finne egnet bolig
- Kommunen henviser sine boligsøkere til utleier, leieavtalen inngås mellom utleier og boligsøkeren

Gode lånevilkår:

- Lav rente (flytende p.t. 3,38%, månedlig terminforfall)
- Inntil 50 års nedbetalingstid
- Annuitetslån
- Mulighet for ett års avdragsfrihet
- Mulighet for å binde renten inntil 20 år
- Boligprosjektet kan finansieres med inntil 85% av de prosjektkostnader/eiendomsverdi Husbanken godkjenner



Noen eksempler til inspirasjon

Eksempel fra Frøya kommune:

Startlån bidrar til positive flyttekjeder og vekst på Frøya

- De siste fem årene har Frøya kommune bosatt 400 arbeidstilflyttere og bygget 261 nye boliger.
- Eldre mennesker har flyttet til leilighet, og unge familier har overtatt eneboligene i en positiv flyttekjede.
- I 2021 utbetalte Frøya kommune 37,3 millioner kroner i startlån til 22 husstander.



Ernesta Ervik (bildet) er en av de som fikk jobb på ett av øyas to fiskeoppdrettsfirma og trengte bolig. Nå jobber hun selv i kommunen med å tildele startlån til andre arbeidstilflyttere. Foto: privat

Aldersvennlege bustader og bumiljø i distrikta

Flere aldersvennlige boliger i Engerdal kommune - Husbanken

Flere aldersvennlige boliger i Engerdal kommune

Engerdal kommune har en lite variert boligmasse for de fastboende, med nesten bare store eneboliger med vedlikeholdsbehov. Men nå vil kommunen skape mer aldersvennlige tilbud gjennom å bygge 24 omsorgsboliger og leiligheter for salg og utleie på Engerdal Torg.

Engerdal kommune trenger en mer variert boligmasse for sine aldrende innbyggere.

I dag er det mange på venteliste for å få bolig i Engerdal, så behovet for flere boliger er absolutt der, sier ordfører Line Storsnes.

For å komme i gang har kommunestyret vedtatt å bygge fire omsorgsboliger og minimum seks ordinære leiligheter for salg og-/eller utleie. Planen er at det på sikt skal bygges inntil 24 leiligheter.



Tilvisningsboliger for seniorer – Kløvertunet

- På Jessheim utvikles ca. 750 boliger over 5 byggetrinn.
- Byggetrinn 2 består av 3 bygg med totalt 119 leiligheter fra 2-roms til 4-roms.
- Tilvisning i ett bygg med 44 leiligheter/ – 17 tilvising
- Finansiering i Husbanken og leienivået ligger på
 - kr. 11.400 for 2-roms
 - kr. 13.700 for 3-roms
 - Kr. 16.100 for 4-roms

Leieprisene dekker også tilgang til fellesstuen i 1. etg. Boligene har vannbåren varme og de trekantformede svalgangspartiene skaper et lunt fellesområde.

Alle leiligheter er tilpasset seniorer og tilrettelagt med skyvedører, bred dør passasje og uten dørstokk. Bad og soverom skal ha plass til rullator/rullestol.



Kløvertunet Tilvisning
Foto: Fredensborg Bolig

Eksempel på lite prosjekt

- Ringsaker kommune: 8 boliger i Brugata, Brumunddal sentrum
- Utleier: Per & Pål eiendom AS
- Forvaltning med personlig oppfølging
- Erfaring: Lokal tilhørighet er gull verdt!
- [Mer info om fremskaffelse av utleieboliger i Ringsaker kommune på Veiviseren.no](#)





Lån til boliger med livsløpsstandard i Etnedal

Eksempel på bruk av
Husbankens virkemidler
i en
distriktskommune

Lån til boliger med livsløpsstandard

- **Prosjekt:** Bruflat Borettslag, Haugalivegen
- **Kommune:** 3450 Etnedal, sentralitetsindeks 5
- **Utbygger:** Huspartner AS

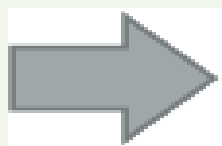
- **Eieform:** Borettslag
- **Boform:** To-mannsboliger, 3-roms. Utbygger har også begynt å bygge 4-roms på Dokka (sentralitetsindeks 4)
- **Kvalitet:** Livsløpsstandard

Beskrivelse av boligene/boligkonseptet

- Tomannsboliger i rekke i en etasje – 3 roms på 75 kvm. BRA og 4 roms på 93 kvm BRA. Fine boenheter med god plassutnyttelse. Bygget oppføres i trekonstruksjon, mønet tak tekket med takstein. Stor terrasse utenfor stue. Utvendig bod og carport. Disse boligen har vært finansiert av Husbanken i flere år og har vært svært populære i lokalmiljøet, både for førstegangsetablerere og eldre som ønsker en mer lettstelt bolig.
- Det gis anledning for tilvalgsmuligheter; kjøkkeninnredning, innvendig bekledning og varmekilde.
- Huspartner AS har gjennom flere år hatt et godt samarbeid med kommunen, både på Dokka i Nordre Land (sentralitetsindeks 4) og Etnedal. Det er ønsket både fra utbygger og kommunene at nyoppføringer av boliger blir innlemmet i allerede eksisterende borettslag (hhv Torstumoen BRL på Dokka og Bruflat BRL i Etnedal). Dette gir en lavere inngangspris og således lettere for både førstegangsetablerere og eldre (med lavere inntekt/pensjon) å skaffe seg en ny og god bolig.

Vil du bli invitert til Husbankens arrangementer og holdes orientert?

<https://husbanken.no/aktuelt-presse/nyhetsbrev/>



Har du spørsmål – ta kontakt ☺
anita.pettersen@husbanken.no



The screenshot shows the Husbanken website's newsletter registration page. At the top is the Husbanken logo and a navigation menu with links: Bostøtte, Lån, Tilskudd, Renter, Fagområder, Tjenester, and Om oss. Below the menu is a breadcrumb trail: Husbanken > Nyheter og presse > Nyhetsbrev. The main heading is 'Husbankens nyhetsbrev'. Below this is a paragraph: 'Hold deg oppdatert på nyheter, aktuelle saker og arrangementer med våre nyhetsbrev. Registrer e-postadressen din her.' There are two checkboxes: 'Nyheter fra Husbanken' and 'Invitasjon til arrangementer'. Below these are two input fields: 'E-postadresse' and 'Velg fylke'. A dark blue 'Registrer' button is positioned below the fields. At the bottom, there is a disclaimer: 'Hvis du ikke ønsker å motta nyhetsbrev fra oss, kan du avbestille abonnementet fra en lenke i nyhetsbrevene.' and a privacy notice: 'Opplysningene du gir oss brukes kun til å sende deg vårt nyhetsbrev. Opplysningene blir ikke utlevert til andre. Du kan når som helst be om at de slettes. Les mer i vår [personvernerklæring](#).'

Pappa på ski

Pappa på ski, nynorsk 2020 on Vimeo