

Bustadbygging i Sogn 24. mars 2023

Kva kan Husbanken tilby?

Anne Maria Langeland og Olav Ohnstad

Agenda

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



Husbanken

Alle skal bo godt og trygt

Vårt samfunnsoppdrag

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



Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring.

Vår organisasjon



Stortinget



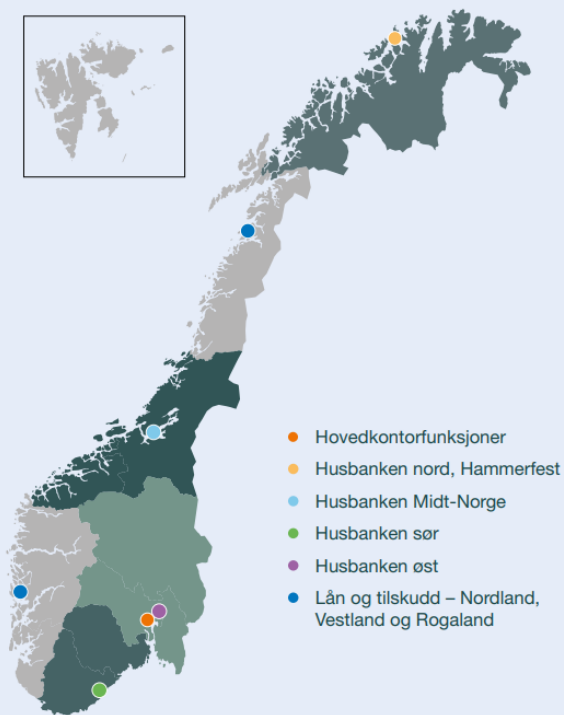
Regjeringen

Kommunal- og moderniserings-
departementet¹⁾



Husbanken

Osmund Kaldheim
Adm. dir.



- Hovedkontorfunksjoner
- Husbanken nord, Hammerfest
- Husbanken Midt-Norge
- Husbanken sør
- Husbanken øst
- Lån og tilskudd – Nordland, Vestland og Rogaland

Husbanken i 2022

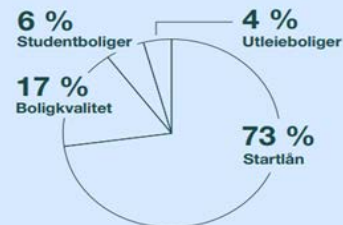
Total låneportefølje

168 720
millioner kroner

fordelt på 30 300
løpende lån



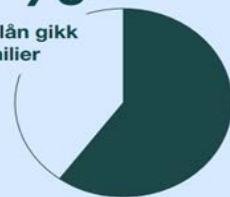
Utlån på 21 milliarder kroner etter formål



60 %

av alle startlån gikk
til barnefamilier

2021: 58 %



Antall barnefamilier som har blitt
hjulpet av Husbankens virkemidler

Startlån

4773

Bostøtte

44 520

Økonomiske virkemidler



Administrasjonsbudsjett

360
millioner
kroner

2021: 347 mill. kr.



¹⁾ Rentekompensasjonsordningene

ÅRLIGE TILDELINGSBREV



Husbanken
Postboks 1404
8002 BODØ

Deres ref Vår ref Dato
 23/56-3 31. januar 2023

Tildelingsbrev 2023 – Husbanken

1. Innledning

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) viser til Stortingets behandling av Prop. 1 S (2022–2023) for Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. Innst. 16 S (2022–2023) vedtatt 15. desember 2022 og Innst. 5 S (2022–2023) vedtatt 21. desember 2022.

Departementet gir i tildelingsbrevet Husbanken fullmakt til å disponere utgifts- og inntektsbevilgningene for 2023, jf. reglement for økonomistyring i staten § 7. I brevet fastsetter departementet krav til Husbanken og delegerer fullmakter. Sammen med tildelingsbrevet legger hovedinstruksen rammene for Husbankens virksomhet i 2023.

Vi ber Husbanken ta opp eventuelle uklarheter så snart som mulig.

2. Overordnede utfordringer og prioriteringer

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til et vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig.

Husbanken har følgende roller:

- være en sikker og effektiv forvalter av økonomiske ordninger, som bostøtte, startlån, og lån til utleiebøliger og lån til boligkvalitet. Dette innebærer blant annet å evaluere effekten av ordningene og foreslå forbedringer, og sørge for sikre og effektive systemer og saksbehandling.
- være en digital pådriver for nye brukerrettede løsninger
- være en faglig støttespiller for kommunene, frivillig sektor og andre som støtter opp om den sosiale boligpolitikken.



Husbanken
Postboks 1404
8002 BODØ

Deres ref Vår ref Dato
 22/5054-2 4. januar 2023

Tildelingsbrev 2023 til Husbanken

I dette tildelingsbrevet tildeles Helse- og omsorgsdepartementet bevilgninger for Husbanken, og følger opp vedtak og forutsetninger som Stortinget har vedtatt for 2023 på Helse- og omsorgsdepartementets budsjettposter.

Overordnede prioriteringer og oppfølging av Hurdalsplattformen

Departementet viser til Hurdalsplattformen. Husbanken må påregne å bidra i bl.a. følgende arbeid i 2023:

- Bo trygt hjemme-reform for eldre, inkludert eldreboligprogram
- Investeringskudd til trygghetsboliger, sykehjem og heldøgn omsorgsplasser.

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. En kjerneoppgave for Husbanken er å støtte opp om kommunenes sosiale boligpolitikk, noe som innebærer:

- være en sikker og effektiv forvalter av økonomiske ordninger, som investeringskuddet til heldøgn omsorgsplasser. Dette innebærer blant annet å evaluere effekten av ordningene og foreslå forbedringer, og sørge for sikre og effektive systemer og saksbehandling.
- være en faglig støttespiller for kommunene og ha en nasjonal kunnskapsrolle. Dette innebærer å ha kunnskap om boligrelaterte saker på HODs område.

Husbanken er en faglig rådgiver for departementet og skal blant annet utarbeide gode beslutningsgrunnlag for videre utvikling.

Aktiv boligpolitikk

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
- Utvikle gode bomiljø
- Legge til rette for å bygge flere boliger
- Ha en klimavennlig byggenæring

Husbanken skal videre fortsette å arbeide for følgende prioriteringer:

- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med funksjonsnedsettelse skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor

Andre viktige prioriteringer:

- Støtte kommunene i arbeidet med å bosette flyktninger
- Gi boligpolitisk støtte til distriktskommuner
- Bidra til å redusere energibehov i kommunale boliger
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Prioritere samarbeid kommune, bransje og husbanken; trygge boliger for alle
- Tydelige roller, kunnskap og erfaring

Statsbudsjettet 2023

Husbankens økonomiske virkemidler	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2022	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2023
Lånerammen	21 mrd. kroner	21 mrd. kroner
Bostøtte (inkl. strøm)	4,4 mrd. kroner	4,1 mrd. kroner
Utleieboliger (post 76)	154 mill. kroner	0 kroner
Investeringstilskudd (HOD: post 63 og 69)	951 mill. kroner	950 mill. kroner
Boligtiltak (post 78) – endret innretning	12,6 mill. kroner	21,7 mill. kroner
Heis og tilstandsvurdering (post 79)	55,6 mill. kroner	0 kroner
Bolig-, by- og områdeutvikling (post 72)	21,1 mill. kroner	20,6 mill. kroner
Tilskudd til bygging av studentboliger (KD: post 75) (ny kostnadsramme 1,45 mill. kr)	1650 hybelenheter 959,2 mill. kroner	1650 hybelenheter 871,4 mill. kroner
Driftsbudsjett (post 01)	353,3 mill. kroner	360,7 mill. kroner
FoU-porteføljen (post 21)	11,5 mill. kroner	11,8 mill. kroner
Utviklingsporteføljen (post 45)	62,3 mill. kroner	63,5 mill. kroner
NY: Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem (post 60)	---	160 mill. kroner

Agenda

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

Hvem kan få startlån

Hovedregler

Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner

Tildeles etter en behovsprøving

Har langvarige problemer med å finansiere eid bolig(3-5 år)

Må vise til at de har benyttet muligheten til sparing

Unntak

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer,- skape trygg, god og stabil bosituasjon
- Startlån er avgjørende for å kunne beholde boligen, refinansiering
- Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold/ utvikle lokalt næringsliv i distrikt
- Startlånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger
- Barnefamilier som bor i en uegnet bolig/behov for stabil bosituasjon, kan få lån umiddelbart.

Startlån for å tiltrekke seg, eller beholde arbeidskraft i distrikt

Barnefamilier som bor i en uegnet bolig eller har behov for å få en stabil bosituasjon, kan få lån umiddelbart. De behøver ikke å spare først. Dette gjelder selv om de har relativt god inntekt, og selv om du som saksbehandler vurderer at de ikke har utnyttet sparepotensialet. Hensynet til barnas behov for stabile og gode oppvekstvilkår er avgjørende.

Om et lån er avgjørende for at en kommune kan tiltrekke seg eller beholde ansatte som er viktige for det lokale næringslivet og kommunen, kan det gjøres unntak for at mottaker må være langvarig vanskeligstilt.

Dette unntaket er mest aktuelt i distriktene, men unntaket kan brukes i alle landets kommuner.

Kan søkerne få lån i vanlig bank, kan de ikke få startlån. ■

Husbanken boligsosiale monitor



Barnefamilier med lav inntekt	2017	2018	2019	2020	2021
Årdal	30	33	36	27	31
Lærdal	19	24	26	24	18
Sogndal	129	129	142	150	137
Vik	30	30	34	25	31
Luster	48	58	50	49	52
Aurland	21	16	18	15	15

Region; Startlån, utbetaling 2021-2022

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	29	
Andel barnefamilier	65,5%	
Beløp startlån	44,8 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	1,5 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	2,4 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	64,8%	

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	35	
Andel barnefamilier	65,7%	
Beløp startlån	76,9 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	2,2 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	2,5 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	89,3%	

Startlån 2023- utbetalt 2022- 2021-2020-2019

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

Sogndal; startlån utbetaling 2021-2022

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	12	
Andel barnefamilier	75,0%	
Beløp startlån	27,7 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	2,3 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	3,3 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	69,8%	

Søknad	✓ Utbetaling	Avslag
Antall husstander	18	
Andel barnefamilier	72,2%	
Beløp startlån	47,8 mill.	
Gjennomsnittlig startlån	2,7 mill.	
Gjennomsnittlig kjøpesum	2,8 mill.	
Andel startlån av kjøpesum	94,6%	

Bruk skjønn og fleksibilitet

- **Fastrente** i 3, 5, 10 eller 20 år
- **Nedbetalingstid** inntil 50 år
- **Avdragsfrihet** inntil 8 år
- **Konsumsats** (SIFO)
- Kombinasjon med **tilskudd**
- **Refinansiering**
- **Fullfinansiering**
- **Hva har søker klart å betjene i boutgifter tidligere**



Rente april, Ny flytende rente fra 01.mai 2023 er 2,950%, 2 957% og 2,968%



Renteinformasjon

April 2023

	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende
Månedlige terminer	3,503	3,368	3,387	3,677	2,755
Kvartals terminer	3,513	3,377	3,396	3,689	2,761
Halvårs terminer	3,529	3,391	3,411	3,706	2,771

Husbankens boligundersøkelse 2022:

Flertallet mener det offentlige må ta en del av ansvaret for å tilpasse boligen

- Bare 3 av 10 opplever at boligen de bor i kan brukes av alle
- Mange eldre må flytte eller tilpasse boligen i årene fremover

7 av 10 mener det offentlige har ansvaret for å tilpasse boligen

16.11.2022 12:24:04 CET | [Husbanken](#)

Del      

Det kommer frem i Husbankens boligundersøkelse for 2022.



BOLIGUNDERSØKELSE: De fleste mener at det offentlige må sørge for at de som trenger det får tilrettelagt bolig.

Det er behov for flere boliger med god tilgjengelighet for eldre

- Antall eldre over 80 år øker fra 240 000 til 360 000 fram til 2030
- Om lag 60 000 flere i aldersgruppen 75+ vil bo i leilighet, enn de som bor i leilighet i dag
- Boligbehovet for eldre er estimert til 19 000 boliger årlig
- Det må utvikles flere boligkonsepter for eldre, både tilpasset funksjonsnedsettelse og kognitiv svikt



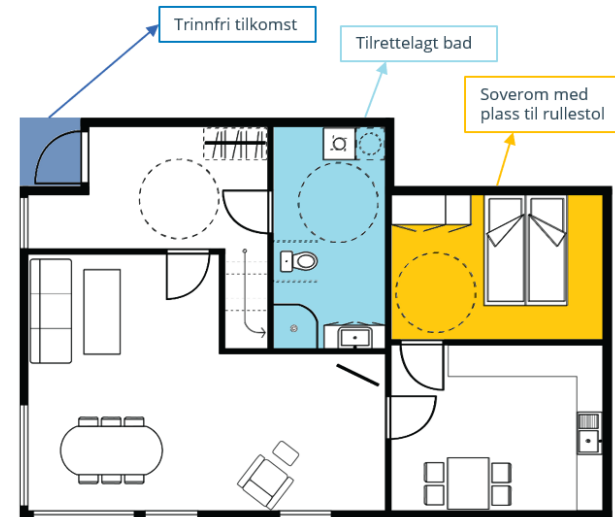
Hva er en egnet bolig for eldre?

Det er en bolig som er utformet slik at det er:

- lett å bo og klare seg i hverdagen
- lett å få hjelp om behovet oppstår
- kort vei til sentrum og servicefunksjoner

Det betyr at boligen har:

- trinnfri tilkomst til inngangspartiet
- alle nødvendige boligfunksjoner tilgjengelig på inngangsplanet
- tilstrekkelig størrelse på nødvendige rom
- en sentral plassering i kommunen med kort vei til eksempelvis butikk





Fra uegnet til aldersvennlig bolig
Startlån til utbedring og tilpasning av bolig
[Lindåsmodellen on Vimeo](#)

Agenda

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

Husbanken – økonomiske virkemidler

Lån til å bygge bolig

- livsløpsboliger
- miljøboliger

Lån til oppgradering av bolig

Lån og tilskudd til utleieboliger (tilvisning/tildeling)

Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Lån til å bygge livsløpsboliger

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



[Livsløpsbolig - Veiviseren](#)

[Veileder - lån fra Husbanken](#)

Lån til å bygge miljøboliger – velg tre av fem kriterier

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

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



Lån til oppgradering av eksisterende boliger

- Hovedregel: Tiltak både innen energieffektivisering og tilgjengelighet

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



Lån til boligkvalitet

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

Hva med renten da?

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	3,503 %	3,368 %	3,387 %	3,677 %	2,755 %
Kvartalsvis	3,513 %	3,377 %	3,396 %	3,689 %	2,761 %
Halvårlig	3,529 %	3,391 %	3,411 %	3,706 %	2,771 %

* Flytende rente fram til 30.april. Ny flytende rente fra 01.mai 2023 er 2,950%, 2 957% og 2,968%

Husbanken vs privat bank

Rente: 2,75 %

Nedbetalingstid: 30 år

Kontakt

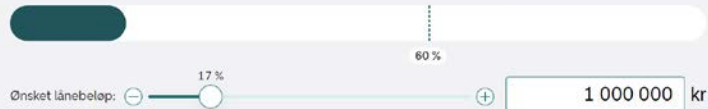
Rente: 3,99 %

Nedbetalingstid: 30 år

Kontakt

Lånekostnad **4 148** kr pr. md.
2,75 % nom. rente 2,94 % eff. rente

i Hvis du ikke låner mer enn 60% av boligens pris kan du få et rammelån



Egenkapitalbehov: 5 000 000 kr
Totalkostnad over 30 år: 1 493 280 kr

[Søk lån nå >](#) [Vis nedbetalingsplan](#)

Lånekostnad **4 834** kr pr. md.
3,99 % nom. rente 4,21 % eff. rente

i Hvis du ikke låner mer enn 60% av boligens pris kan du få et rammelån



Egenkapitalbehov: 5 000 000 kr
Totalkostnad over 30 år: 1 740 240 kr

[Søk lån nå >](#) [Vis nedbetalingsplan](#)

Investeringsstilskudd

- For personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester – uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming
- Kommunalt vedtak om behov
for heldøgns omsorgstjenester
- Kan kun gis til kommunen, men; 07.02 Kommunal Rapport; «Husbankens kasse er tom – slutt på penger til sykehjem Sortland søkte tilskudd til sykehjem i midten av januar. 31. januar fikk kommunen beskjed om at årets tilskuddsramme er brukt opp. »

Agenda

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



Attraktiv buregion

Sogn skal vera ein attraktiv buregion og skal lukkast med å få auka **tilflytting og rekruttering** til regionen

Attraktivitet blir skapt av at ein stad betrar noko eller skaper noko nytt. Kva som verkar, vil variera frå stad til stad. Utfordringa blir å finne kva som skal til for vår region. Forhold som er kjende er at arbeid er viktigaste årsak til at folk kjem ein stad. Men **god bustadpolitikk**, tilrettelegging for ulike typar møteplassar og fritidsliv har også stor betydning.

Bustadstrategi for Sogn, august 2016



Oppdragsnr.: 5161792 Dokumentnr.: 003 Versjon: 2016-08-26

1	INNLEIING	4
2	FEM STRATEGIAR FOR BUSTADUTVIKLING I SOGN	5
3	GRUNNLAG FOR STRATEGIANE - TILTAK OG FRAMDRIFT	6
3.1	AKTIVISERE KOMMUNANE SI BUSTADPOLITISKE ROLLE	6
3.2	AUKE VARIASJONEN I BUSTADTILFANGET	7
3.3	AUKE KOMPETANSEN OM BUSTADMARKNADEN OG VERKEMIDDEL I BUSTADFORSYNINGA	8
3.4	MEIR MÅLRETTE AREALPLANLEGGING KOORDINERT MED BYGGING AV KOMMUNAL INFRASTRUKTUR	9
3.5	MEIR SAMORDNA INFORMASJON OM SOGN SOM BUSTADARENA	10
4	STATUS OG UTVIKLINGSTREKK I BUSTADMARKNADEN	11
4.1	MOBILITET OG ATTRAKTIVITET	11
4.2	BUSTADPREFERANSAR GENERELT	12
4.3	BUSTADPREFERANSAR I SOGN	12
4.4	BUSTADMARKNADEN I SOGN	14
4.5	SÆRSKILT OM KOMMUNANE – 3 DELT	18
5	BUSTADSTRATEGISK ROLLE OG VERKEMIDDEL	20
5.1	KOMMUNAR SOM LYKKAST MED BUSTADSTRATEGISK SATSING	20
5.2	KOMMUNANE SITT HANDLINGSROM – KVA KAN GJERAST ?	21
5.3	HUSBANKEN SINE ORDNINGAR	22
6	KJELDER	24
7	VEDLEGG	25
7.1	HAMARØYMODELLEN	25
7.2	BERGENSMODELLEN	27
7.3	NASJONALE TRENDAR I BUSTADMARKNADEN	31

Distrikt

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



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

Husbanken letter på egenkapitalkravet i distriktene

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

11 Sep 2021 · NYHETER

Av Per Bjørn Lotherington · Kommentarer (0)

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

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

Aktiv Kommune:

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



Finansiering av utleieboliger



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

Tilvisning vs tildeling

Tilvisning

- Utleieprosjekt med profesjonell utleier
- Avtale og samarbeid med kommunen
- Kommunal tilvisningsrett i 20 år til 40 % av boligene i prosjektet
- Rest 60 % ordinær utleie
- Inntil 85 % lån fra Husbanken til hele prosjektet, (50 år nedbet, 1 år avdragsfri)
- Kommunen tilviser beboere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, men har lite behov for oppfølging
- Fra 2021: **også eldre**

Tildeling

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

Øksnesavisa 2.mars 2023; Tilvisningsavtale for bygging av utleieboliger

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

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

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

Årdal Boligbyggelags gode løsning – i samarbeid med Husbanken

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

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

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



Hordasmibakken - et boligprosjekt til etterfølgelse



Målsetningen med prosjektet var å skaffe rimelige og gode boliger til unge lavinntekts barnefamilier som hadde vanskeligheter med å kjøpe bolig i det åpne markedet.

Takka være Alver Tomteselskap og Lindås kommune har firebornsmora Sandra Bjørndal (29) no sin eiga bustad.

Rett før jul flytta ho og dei fire borna hennar inn i sin nye leilegheit i Hordasmibakken nokså nær Knarvik Senter.

29-åringen var ein av mange som ikkje kom seg inn i bustadmarknaden grunna høge prisar og strengare lånekrav. Dermed måtte ho ut i leigemarknaden, og for 13 000 kroner i månaden fekk ho og borna leige eit gammalt hus som hadde trengt isolering.

- Eg hadde ikkje nubbesjanse i bustadmarknaden med mi inntekt, seier ho.

Loddtrekning

Samarbeid, forankring internt om bruk av tomten +Husbank



Kommunal tomt; Teknikken sør, forankring anbud

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

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

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

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

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

Lykke til med arbeidet!



Kari Nessa Nordtun

TEKNIKKEN SØR – VI BYGGER FELLESKAP

- KRAV I KONKURRANSEGRUNNLAGET

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



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



Kommunal tomt; Teknikken sør Stavanger, brl



INEO Eiendom og Helen & Hard arkitekter vant tilbudskonkurransen på Teknikken

Publisert 10. desember 2021

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

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

Dette er et pilotprosjekt med mål om å skape et sosialt bærekraftig boligområde. I konkurransegrunnlaget ble det stilt krav om å tilrettelegge for en god beboermiks, det vil si folk flest, førstegangsetablerte, samt et selveid bofellesskap for personer med utviklingshemming. Tilbydere ble invitert til å komme med nye ideer og løsninger og se mulighetene på tomten. Her konkurrerte

RANDABERG OG BATE. GOAGÅRDEN BRL

[Leie-eie-boliger i Goagarden \(bate.no\)](https://bate.no)

SAMARBEID, BORETTSLAG

Kommunal tomt, politisk forankring

Bate kostprisprinsippet.

Med felles fokus på kostnader er boligene
ca. 20 % rimeligere

70% eieboliger unge barnefamilier

30 % leieboliger; leie-eie

Husbank; råd og finansiering

GOAGÅRDEN BRL; 32 leiligheter,
idyllisk ved Vistestranden i Randaberg.
Boligene er perfekte for nyetablerte,
har smarte planløsninger og høy
kvalitet. Best av alt; her kan du leie og
spare opp penger til egenkapital fram
til du har råd til å kjøpe boligen selv.

Vedtekter



Sunnfjord kommune

Apotekargarden og Lindhagen

- Samarbeid med private utbyggjarar for å løyse bustadsosiale behov

Bakgrunn

Kjøpe omsorgsbustader

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

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



*Helse- og omsorgsplan - oppfølging av tiltak:
Utgreiing behov for institusjonsplassar, bustad med heildøgns omsorg og omsorgsbustader*

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

Resultat

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

Slik vart det:



Utgangspunktet – Angedalsvegen 6

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

- Spørsmålet vi stilte oss:

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

Frå idè til gjennomføring

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

Til dette.... Lindhagen – «*det gode liv ved elva*»:



Lindhagen

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

Lån til boligkvalitet:

Økte arealgrenser og utvidet frist for igangsetting

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

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

- Frist for igangsetting er utvidet fra 3 til 6 måneder

Husbanken øker arealgrensene for alle boligtyper

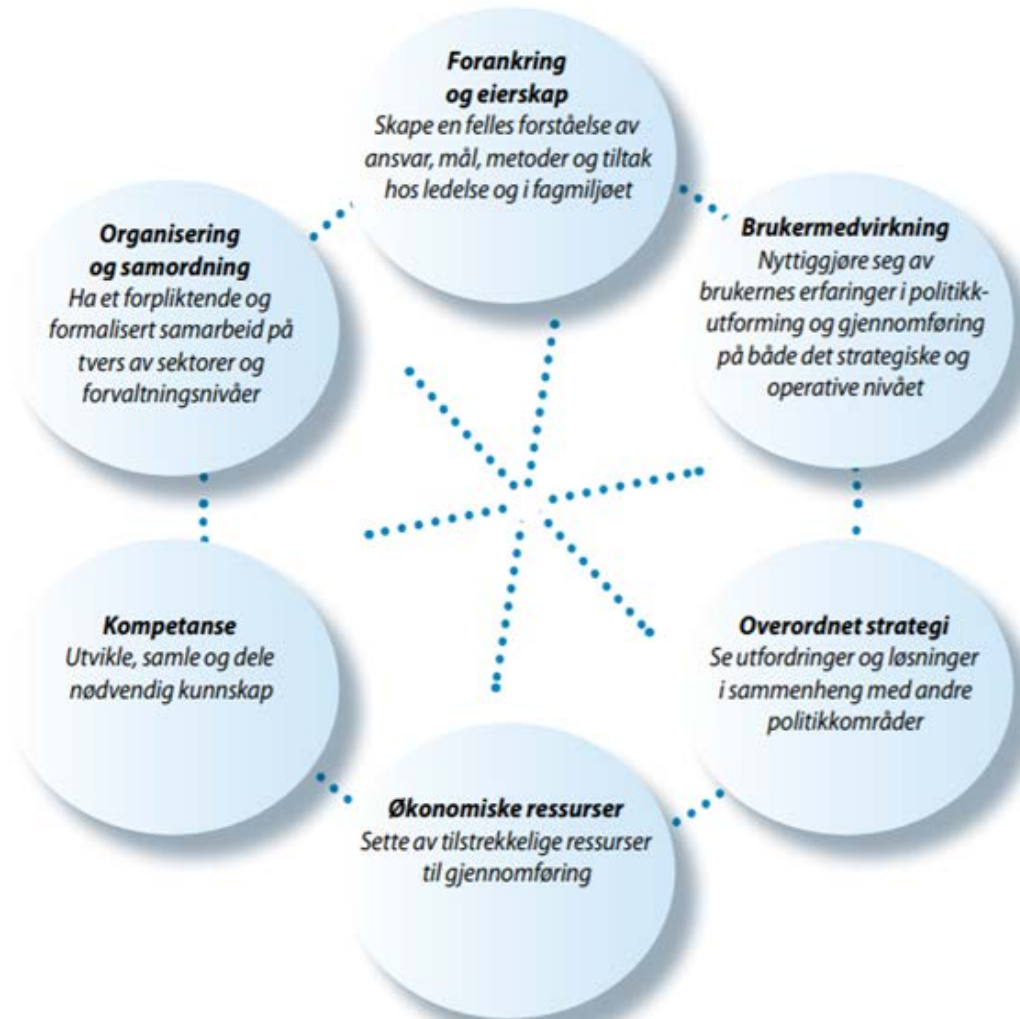
13.12.2022 15:28:33 CET | [Husbanken](#)

Del      

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



Suksess- kriterier



Tilskudd til boligtiltak skal stimulere til innovasjon og økt tilgang på boliger i distriktene

- I pressområder skal tiltak for barnefamilier og lavinntektsgrupper prioriteres
- I distriktskommuner (sentralitetsklasse 5 og 6) kan tilskuddet brukes til utvikling av nye samarbeidsformer, forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger
- Tilskuddet gir rom for innovasjon og kreativt samarbeid mellom offentlige og private aktører
- Tot ramme 21,7 mill, min 6 mill distrikt

Post 78 **Boligtiltak**, kan overføres

Mål for ordningen

Tilskuddet skal gå til testing av nye **boligtiltak** og stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon. Tilskuddet støtter opp om mål 1 Tilgang på egnede boliger i hele landet. Tilskuddet skal også bidra til å ivareta leietakeres interesser ved at leietakerorganisasjoner kan søke om tilskudd.

Kriterier for måloppnåelse

Boligsosiale tiltak: Utvikling av nye metoder, konsepter og løsninger for boligsosialt arbeid i hele landet.

Boligtiltak i distriktene: Utvikling av nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner. Med distriktskommuner menes kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks.

Bygdevekstavgifter- KDD

I statsbudsjettet for 2023 vedtok Stortinget å styrke satsinga på bygdevekstavgifter med ytterlegare 15 millionar kroner til 25 millionar kroner totalt for 2023.

Alle kommunar som oppfyller kriteria kan søke. Regjeringa oppfordrar nærliggande kommunar til å samarbeide om ein felles avtale.

Kvar pilot kan søke om inntil 2 millionar kroner, til å førebu eit avtaleutkast med staten. Midlane kan nyttast i 2023 og 2024. Tilskottsordninga vil støtte opp om alle delar av prosessen. I fyrste omgang får kommunane midlar til å førebu ei bygdevekstavgift. Dersom det blir inngått ei avtale med staten, vil kommunane kunne søke om midlar til å gjennomføre avtala.

regjeringen.no/no/aktuelt/lyser-ut-midlar-til-fleire-bygdevekstavgifter/

Tilskuddsordning for utprøving av bygdevekstavgifter

Artikkel | Sist oppdatert: 16.03.2023

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) lyser ut ytterligere 15 millioner kroner til utvidelse av ordningen med bygdevekstavgifter, og åpner med dette for en ny pulje prosjekter som kan prøve ut ordningen som nytt distriktpolitisk virkemiddel.

[Søknadsskjema tilskuddsordning for utprøving av bygdevekstavgifter](#)

ha sentralitet 5 og/eller 6. Kommuner i sentralitet 4 kan også delta ved et samarbeid med kommuner i sentralitet 5 og/eller 6.

vise til dokumenterte utfordringer som demografisk ubalanse, sårbarhet i næringsstruktur mv.

God bruk av Husbanken fremmer folkehelsen!



Oppsummering

- SOGN – høye boligpriser?– god kjøpskapasitet ?– behov for nybygging? Oppgradering?
- Planer avgjørende for tilgang på arealer, forutsigbarhet, risiko
- Samarbeid aktive kommuner, bransje og husbanken er avgjørende for å gjennomføre og nå målene for boligpolitikken
- Nye boformer – boligkonsepter – innovasjon og samarbeid
- Samspill mellom eie- og leie
- Økte renter, kostnader og usikkerhet kort sikt – langsiktige behov består
- Ny boligsosial lov, Statsforvalteren Vestland, 10. mai i Bergen

Spørsmål eller innspill?

Kontakt Husbanken:

<https://husbanken.no/om-husbanken/kontakt/vare-kontor/>