



Husbanken

ÅRSMELDING 2011

- alle skal bo godt og trygt



STRATEGISK PLAKAT

VISJON:

Alle skal bo godt og trygt.

KJERNEOPPGAVE:

Sette kommunene i stand til å gjennomføre en helhetlig velferdspolitik for vanskeligstilte.

BOSETTE VANSKELIGSTILTE:

Forebygge og bekjempe bostedsløshet. Bidra til at de som faller utenfor boligmarkedet kan skaffe seg og beholde en god bolig.

BÆREKRAFTIGE BOLIGER:

Flere universelt utformede boliger.
Flere energivennlige boliger.
Områdeløft.

INNHOOLD

| | |
|---------------------------------|---------|
| Dette er Husbanken | side 3 |
| Organisering | side 4 |
| Visjon, mål og verdier | side 5 |
| Administrerende direktør | side 7 |
| Husbankens kommunesatsing | side 10 |
| Den gode omsorgsboligen | side 12 |
| Brrrettslaget 2011 | side 14 |
| Tiltaksprisen mot bostedsløshet | side 16 |
| Byggeskikkprisen | side 17 |



DETTE ER HUSBANKEN

Helt siden starten i 1946 har Husbanken vært regjeringens verktøy i boligpolitikken. Husbanken har dreid fra å være en allmenn boligbank til å bli en velferdsetat som bidrar til å nå regjeringens visjon i boligpolitikken om at **alle skal bo godt og trygt**.

Boligmarkedet har vært preget av sterk prisvekst de siste årene, og lønnsinntekten har ikke økt tilsvarende. Siste år økte boligprisene i gjennomsnitt 8 prosent med sterkest prisvekst i pressområdene. Husbanken bidrar ved å korrigere markedet. Husbanken prioriterer å hjelpe personer som ellers faller utenfor boligmarkedet, til å skaffe egen bolig og greie å bli boende i den. Virkemidlene målrettes mot dem som trenger det mest.

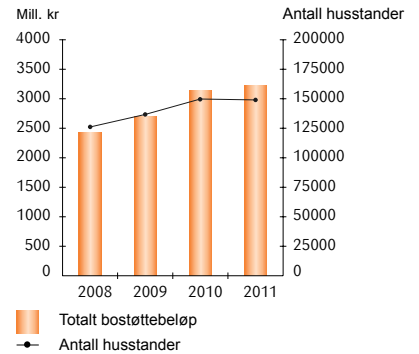
Utviklingen i nøkkeltallene viser Husbankens prioritering av de viktigste boligsosiale virkemidlene, bostøtte og startlån. Startlån går til dem som etablerer seg, i hovedsak ungdom, og bostøtte går til husstander med lav inntekt og høye boutgifter.

Husbanken bidrar ikke lenger til generell boligforsyning. Likevel viste lån til oppføring sterk økning i 2011, fordi det hadde oppstått en kø av søknader fra tidligere år, og Stortinget økte derfor lånerammen i 2011 fra 15 til 20 mrd kroner.

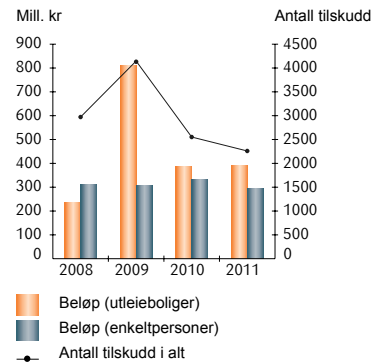
NØKKELTALL FOR HUSBANKENS VIRKSOMHET

| | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Bostøtte | | | | |
| utbetalt beløp i mill kr | 3 550 | 3 148 | 2 702 | 2 421 |
| antall mottakere | 149 000 | 149 717 | 136 700 | 126 100 |
| Boligtilskudd til etablering | | | | |
| tilsagnsbeløp i mill kr | 339 | 348 | 365 | 326 |
| antall boliger | 1 410 | 1 512 | 1 822 | 1 412 |
| Boligtilskudd til utleieboliger | | | | |
| tilsagnsbeløp i mill kr | 402 | 387 | 813 | 231 |
| antall boliger | 1 001 | 1105 | 2441 | 977 |
| Investeringsstilskudd | | | | |
| tilsagnsbeløp i mill kr | 1 178 | 448 | 926 | 499 |
| antall boenheter | 1 288 | 1 045 | 1985 | 1140 |
| Startlån | | | | |
| tilsagnsbeløp i mill kr | 6 258 | 5 527 | 4 832 | 3 833 |
| antall boliger | 10 805 | 9 529 | 7 893 | 6 493 |
| Grunnlån til oppføring | | | | |
| tilsagnsbeløp i mill kr | 11 543 | 7 319 | 7 698 | 5 457 |
| antall boliger | 6 253 | 4 390 | 5 413 | 3 551 |
| Tap på utlån | | | | |
| netto tap, mill kr | 14 | 15 | 14 | 10 |
| tap i pst av låneportefølje | 0,012 | 0,014 | 0,013 | 0,01 |
| Administrasjon | | | | |
| gjennomsnittlig antall årsverk | 340 | 344 | 344 | 340 |
| driftskostnader pr årsverk i kr | 976 000 | 949 000 | 916 000 | 918 000 |

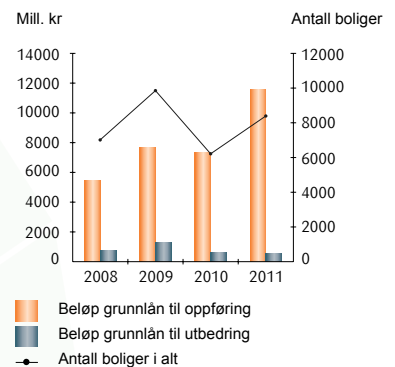
Bostøtte



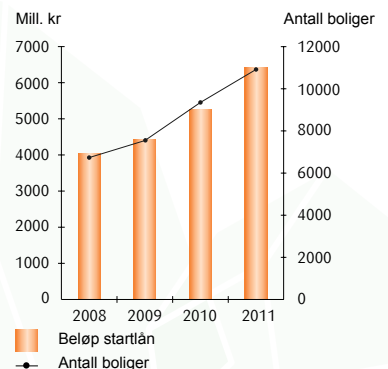
Boligtilskudd



Grunnlån



Startlån



ORGANISERING

Husbanken er et eget forvaltningsorgan direkte underlagt Stortinget, regjeringen og Kommunal- og regionaldepartementets styringsmyndighet. Ressurser til driften blir stilt til rådighet over statsbudsjettet etter bevilgninger fra Stortinget, det samme gjelder låne- og tilskuddsmidlene.

Husbanken har ikke lenger eget styre (jf. Lov om Husbanken av 1.1. 2010), men departementet har opprettet faglige regionale råd til støtte for driften i 2011. Husbanken har egen klagenemnd som behandler henvendelser fra Husbankens kunder på vedtak om lån og tilskudd. Det er Riksrevisjonen som fører kontroll med at ressursene benyttes i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

Husbanken har hovedkontor i Drammen og seks regionkontor med kontorsteder i Arendal, Oslo, Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest. Husbankens organisering bygger på nærhetsprinsippet og delegasjon: den som er nærmest brukerne er best egnet til å tilby riktige løsninger.

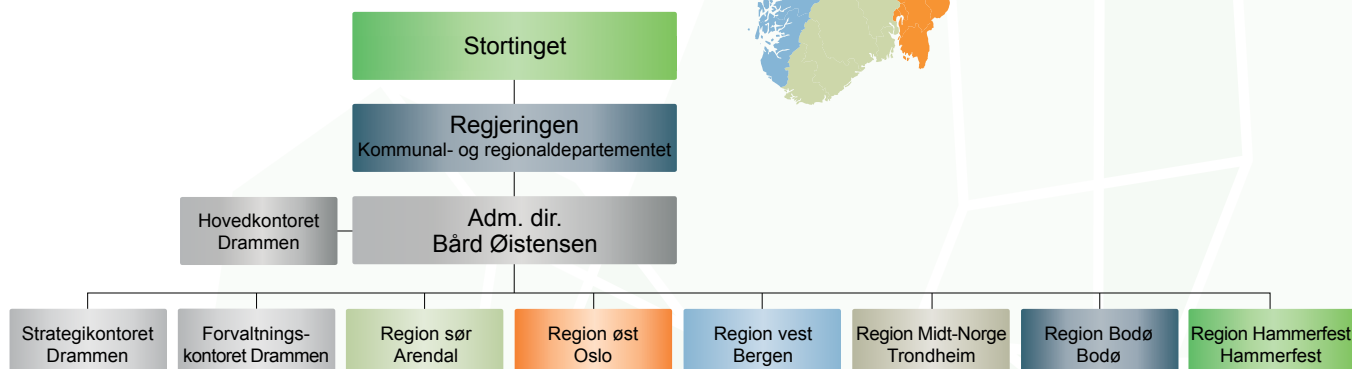
Det er regionkontorene som utøver boligpolitikken i samhandling med kommunene og byggebransjen. Husbanken har vanligvis ikke direkte kontakt med sluttbrukerne av virkemidlene. Det er kommuner og byggebransje som har den direkte kontakten med enkeltpersoner.

Husbankens virkemidler skal tilpasses kommunenes situasjon for å skape størst mulige velferdsgevinster. På den måten utøver Husbanken boligpolitikken fleksibelt, men vektlegger likebehandling, tilgang til samme virkemiddelapparat og høy Husbank-service. Gjennomgående standarder for metode, verktøy og utføring med betydelig vekt på samordning sikrer likebehandling og effektiv ressursutnyttelse.

Husbankens sentrale kontor er lokalisert i Drammen fra 2005:

- Hovedkontoret er sekretariat for administrerende direktør og har også oppgaver innenfor kommunikasjon, HR-saker, internasjonale saker og kultur- og miljøarbeid.
- Forvaltningskontoret har sine hovedoppgaver innenfor drift og utvikling av Husbankens it-systemer, den bankfaglige saksbehandlingen av lån og oppfølgingen av kunder med betalingsproblemer.
- Strategikontoret har ansvar for policy- og strategiutvikling, rapportering, internkontroll, og kontakt med overordnet myndighet.

ORGANISASJONSKART



VISJON MÅL OG VERDIER

Alle skal bo godt og trygt er visjonen i boligpolitikken. Med utgangspunkt i verdiene åpenhet, samspill og mangfold, skal Husbanken arbeide for boligpolitisk måloppnåelse gjennom samarbeid med kommuner, byggebransje og andre relevante aktører.

Hovedmålene i boligpolitikken er:

- Økt bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet
- Et velfungerende boligmarked
- Flere miljøvennlige og universelt utformede boliger og bygg på attraktive steder.

Husbanken bidrar innenfor alle hovedmålene, men har de senere år prioritert det boligsosiale arbeidsområdet. Regjeringen har fastslått at boligpolitikken skal inngå som en sentral del av regjeringens velferdspolitik og at en god bolig er en forutsetning for å kunne delta i samfunnslivet. Husbanken legger dette til grunn i samarbeidet med kommunene for å skape boligløsninger som gir velferdsgevinster.

Husbanken skal også korrigere markedet ved å stimulere til at det bygges bærekraftige boliger i hele landet som er universelt utformet. Dette gjør vi både gjennom långivning der det stilles krav til kvalitet og gjennom strategisk kunnskapsformidling til bygge- og eiendomsnæringen.

Det offentlige utvalget som utredet boligpolitikken i NOU: 2011:15 Rom for alle, bekreftet og styrket den boligsosiale prioriteringen ved å trekke følgende hovedkonklusjoner:

- kommunal plikt til å drive boligsosialt arbeid
- bedre statlig koordinering av velferdsarbeidet
- muligheten til å gå fra leie til eie av egen bolig.

Strategi framover

Velferdsarbeidet med bolig som en helt sentral del, fortsetter med full tyngde. «Housing first» sier internasjonal forskning om etablering av vanskeligstilte. Det vil si at bolig skaffes først og eventuell oppfølging skjer i boligen deretter. Det viser seg at dette gir gode resultater, en høy andel greier å beholde boligen og fungere i samfunnslivet for øvrig. Husbanken vil derfor fortsette å arbeide for at bolig integreres i det samlede velferdsarbeidet og at bolig må på plass først for de mest vanskeligstilte.

Også koordineringen av velferdstiltakene skal Husbanken prioritere og skape en felles forståelse for at samarbeid mellom de ulike velferdsaktørene gir best resultater og best ressursutnyttelse.

Husbanken skal også fortsette arbeidet med å bidra til en bærekraftig boligsektor. Befolkningsutviklingen skaper utfordringer ved at befolkningen blir eldre. Mye kan gjøres med nybygging av universelt utformede boliger, omsorgsboliger og sykehjem. Vi kan likevel ikke bygge oss ut av eldrebølgen. Som det er sagt lenge; framtidens boliger er allerede bygget. Derfor er utbedring og tilpasning av eksisterende boliger viktig i årene som kommer for å gi folk mulighet til å bo hjemme lengst mulig.

Dessuten har Hagenutvalget i NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg, pekt på en rekke interessante muligheter for ny omsorgsteknologi som Husbanken ønsker å satse mer på og integrere i bolig- og bygningspolitikken.





Administrerende direktør Bård Øistensen.
(Foto: nyebilder.no, Arash Nejad)

HUSBANKEN FORTSETTER KOMMUNESATSINGEN

Husbanken kan bare lykkes om kommunene lykkes! Det fastslår Husbanksjef Bård Øistensen. Han leder en velferdsetat som ønsker å utvide samarbeidet med kommuner, andre velferdsetater og byggebransjen.

1 Hvorfor er kommunene Husbankens viktigste samarbeidspartnere?

Det er lokalt i kommunene resultatene i boligpolitikken skapes. Derfor fastslår Husbankens strategiske plattform at kommunene er Husbankens viktigste kunde og samarbeidspartner, og samarbeidet med kommunene har topp prioritet. Husbanken kan bare lykkes i den grad kommunene lykkes.

Husbankens langsiktige strategiske samarbeid med kommunene gir resultater i form av økt forbruk av alle ordninger. Med enda bedre forståelse for boligens betydning for gode velferdsløsninger, vil denne utviklingen bare fortsette.

Utviklingen av tydelige produkter har gitt oss en sterkere forankring i kommunenes administrative og politiske ledelse. Flere regioner rapporterer om at kommunene utarbeider boligsosiale handlingsplaner som er forankret i kommuneplanen og økonomiske handlingsplaner. Vi registrerer at kommunesatstingen gir seg uttrykk i økte lokale investeringer til boligsektoren, nye utviklingstiltak og nye måter å jobbe på i og mellom kommuner.

Kommunene møter ulike utfordringer, og det er nødvendig å differensiere tiltakene. Mens pressområdene sliter med lavt boligtilbud og høy prisvekst, sliter utkantområder med fraflytting og prisfall. Likevel kan både tilflyttings- og fraflyttingskommuner ha betydelige levekårsutfordringer som må møtes med lokalt tilpassede velferdstiltak av forskjellige slag.

2 Er det fortsatt etterspørsel etter Husbankens lån og tilskudd?

De siste årenes høye aktivitetsnivå har fortsatt i 2011. Aldri har Husbankens ordninger vært mer etterspurt, og aldri har flere husholdninger blitt hjulpet til å skaffe seg eller opprettholde et godt boforhold. Det planmessige og systematiske arbeidet med kommunene, andre velferdsaktører og byggebransjen begynner å vise resultater.

Etterspørselen etter både startlån og grunnlån økte i 2011. Presset på lånerammen har vært betydelig, og vi har vært nødt til å praktisere et strengt regime, for å sørge for å prioritere de formålene og prosjektene som gir de største velferdsmessige gevinstene. Et historisk lavt rentenivå og liten avstand mellom våre kvalitetskrav og de krav som følger av lovverket, har utfordret oss når det gjelder Husbankens rolle som supplement, og ikke konkurrent til det generelle kredittmarkedet.

3 Er det virkemidler du særlig vil trekke fram i det boligsosiale arbeidet?

Startlånet er et kraftfullt boligpolitisk instrument. Mange husholdninger med lav betjeningsevne eller manglende egenkapital har blitt hjulpet inn i et godt boforhold i en eierbolig. De fortsatt svært lave tapstallene viser at det utøves et forsvarlig bankhåndverk både i kommunene og i Husbanken. Samtidig forteller 2011-statistikken oss at en stadig økende gruppe av startlånemottakere er unge i etableringsfasen med relativt høye inntekter, som ikke er hovedmålgruppen for offentlig bistand på boligmarkedet.

“ *Det planmessige og systematiske arbeidet med kommunene, andre velferdsaktører og byggebransjen begynner å vise resultater.* ”

Vi har derfor satt fokus på å innrette ordningen slik at den riktige prioriteringen for målgruppene ivaretas, samtidig som kredittvurdering og rådgivning gjennomføres. De nye finanspolitiske retningslinjene fra Finanstilsynet aktualiserer denne situasjonen og utfordrer oss, ved inngangen til 2012, på å opprettholde startlånets boligpolitiske kraft, uten at det går ut over den finansielle stabiliteten. En avgjørende forutsetning for dette er at Husbanken videreutvikler det gode samarbeidet med finansnæringen.

Bostøtten er fortsatt ryggraden i boligpolitikken, og antall mottakere ligger høyt også i 2011, selv om antallet ser ut til å ha stabilisert seg nå etter en jevn økning siden utvidelsen i 2009. Vi har gjennomført flere tiltak i året som gikk for å gjøre flere oppmerksomme på at de kan ha rett til bostøtte. Ny informasjonsvideo til alle NAV-kontorer og ekstra fokus på språket i søknadsskjemaer og annen korrespondanse med søkere og mottakere, er noen av informasjonstiltakene.



Lavenergiboliger Kulsås Amfi i Trondheim. (Foto: Marius Rua)

4 Ser du for deg at Husbankens rolle vil endres i årene som kommer?

Husbanken er i kontinuerlig endring for å tilpasse seg samfunnsutviklingen, boligmarkedet og samarbeidspartnere. Men alt tyder på at Husbankens rolle som tilrettelegger og velferds koordinatør vil fortsette med full tyngde. Viktige offentlige utredninger som kom i 2011 bekrefter dette. NOU 2011:15 «Rom for alle» understreker viktigheten av å videreutvikle samarbeidet mellom Husbanken og kommunene samtidig som det fastslås at kommunene har en klar plikt til å drive boligsosialt arbeid.

Hagenutvalgets NOU 2011:11 «Innovasjon i omsorg» peker på de kommende utfordringene knyttet til eldrebølgen og nødvendigheten av å kanalisere økte ressurser til utbedring og tilpasning av eksisterende boligmasse. Dette passer oss godt, og er godt avstemt med våre egne strategiske prioriteringer. Boligsosialt arbeid er også å planlegge at boligmassens sammensetting og karakter passer for alle. Både tilstrekkelig boligforsyning og boligens utforming blir viktig med de omsorgsoppgavene eldrebølgen stiller oss overfor.

Investeringstilskuddets betydning som virkemiddel for å oppnå målene i Omsorgsplan 2015, blir ikke mindre av den grunn. På tross av krevende rammebetingelser, har tilskuddet bidratt til en høyere aktivitet i 2011 enn i 2010, og det er etablert robuste samarbeidsrutiner både internt og med overordnede myndigheter Kommunal- og regional- og Helse- og omsorgsdepartementet.

5 Er Husbanken organisert for å møte framtidens utfordringer?

Husbanken har vært regionalisert siden starten i 1946, og sterke regionkontor er nødvendig for å sikre god samhandling med kommunene. Kommunene står overfor forskjellige utfordringer, og Husbankens arbeid og virkemidler skal utøves fleksibelt for å skape størst mulig velferdsgevinster. Samtidig skal gjennomgående standarder for metode, verktøy og samordning sikre likebehandling og effektiv utnyttelse av ressursene. Så svaret er at den regionaliserte organisasjonsmodellen er god, men at vi må legge vekt på effektivisering, samordning og likebehandling, slik at vi framstår som én Husbank overfor kunder og samarbeidspartnere.

“ Den regionaliserte organisasjonsmodellen er god, men samtidig må vi legge vekt på effektivisering, samordning og likebehandling, slik at vi framstår som én Husbank overfor kunder og samarbeidspartnere.

Resultatene fra 2011 dokumenterer et svært høyt aktivitetsnivå og en god måloppnåelse. Dette hadde ikke vært mulig uten et høyt fokus på administrasjon, forvaltning, IKT og bankfaglig kompetanse. Husbankens støttesystemer er



under kontinuerlig, og en helt nødvendig, videreutvikling, med sikte på å understøtte en enda bedre måloppnåelse. Igangsettingen av prosjektet SIKT i 2011 (et IKT-moderniseringsprogram) representerer bærebjelken i denne videreutviklingen og vil, sammen med øvrig organisasjonsutvikling i Husbanken, sikre at Husbankens står bedre rustet til å møte framtidens utfordringer med en mer effektiv ressursbruk og en større forutsigbarhet for kunder og samarbeidspartnere.

6 «Housing first» er en metodikk som benyttes internasjonalt. Kan vi bruke den i Norge?

Husbanken har i en årrekke jobbet for å skape velferdsgevinster gjennom gode boliger og bosetting av vanskeligstilte og derigjennom fått aksept fra flere hold for at boligpolitikk er en vesentlig del av velferdspolitikken. Men betydningen av og interessen for «Housing first» har ikke vært like tydelig uttalt tidligere.

“ *Jeg tror at «Housing first» kan være svaret på flere krevende utfordringer for vanskeligstilte med behov for tverrfaglig oppfølging.*

«Housing first» er en internasjonal metodikk for bosetting av de aller mest vanskeligstilte som har vist seg å gi gode resultater. Den innebærer at egnet bolig skaffes først og at det

deretter gjennomføres forskjellig typer tverrfaglig oppfølging i boligen. Vi mener metoden også kan tilpasses norske forhold og har allerede samarbeidet med kommuner om lovende prøveprosjekt som vil gi oss ytterligere erfaring. Jeg tror at «Housing first» kan være svaret på flere krevende utfordringer for vanskeligstilte med behov for tverrfaglig oppfølging.

Husbanken vil fortsette arbeidet med å sette kommunene i stand til å tilby egnede boligløsninger og legge til rette for at kommunene og velferdsetatene kan samarbeide om god oppfølging. Boligens betydning i velferdspolitikken har fått økt oppslutning i 2011, og «Housing first» er satt på dagsorden. Både Husbanken og flere kommuner vil satse videre på en slik tilnærming. Å bosette vanskeligstilte er ressurskrevende, men når det lykkes, skapes betydelige velferdsgevinster.

HUSBANKENS KOMMUNESATSING

Det er kommunene som kjenner sine innbyggere og som vet hvilke boligpolitiske utfordringer de har. Derfor henvender Husbanken seg til kommunene gjennom sin kommunesatsing.

Kommunene er ansvarlige for gjennomføring av en helhetlig, lokalt tilpasset boligpolitikk, mens Husbankens rolle er å legge til rette for dette. Husbanken jobber for å nå sitt mål om å forebygge og bekjempe fattigdom og bostedsløshet gjennom å øke kommunenes boligsosiale aktivitet og kompetanse.

Forskjellige kommuner

Norske kommuner har ulike utfordringer, så ei differensiert tilnærming er nødvendig. Små kommuner sliter oftest med fraflytting og levekårsutfordringer. Forsøk på å skape vekst kan strande på boligmangel som følge av lav byggeaktivitet grunnet mer eller mindre velbegrunnet frykt for tap.

I større bykommuner er boligprisene ekskluderende høye, særlig for ungdom og vanskeligstilte. Felles for de fleste norske kommunene er mangel på tilrettelagte boliger som kan møte en varslet eldrebølge.

Husbanken bidrar til å utvikle metoder som dyktiggjør kommunene på deres egne premisser. Det legges vekt på å se bolig og sosial tjenesteyting i sammenheng. Målet er å øke de kommunale beslutningstakernes boligpolitiske kompetanse og gi innblikk i de boligsosiale virkemidlene som finnes.

Husbanken tilbyr langsiktige, forpliktende samarbeid med de kommunene som har størst boligpolitiske utfordringer. Samarbeidet innebærer kunnskapsutvikling, kompetanseheving, etablering av gode analyseverktøy og beslutningsgrunnlag, samt tiltak for bedre utnyttelse og samordning av Husbankens virkemidler. Satsingskommunene får tilbud om faglig og finansiell støtte til utvikling av en helhetlig og lokalt tilpasset boligpolitikk.

Overføringsverdi

Det legges stor vekt på egeninnsats fra kommunenes side. Det kreves også at kommuner deler sine erfaringer med andre. Husbanken legger til rette for dette gjennom å arrangere fagseminarer, kurs og konferanser i samarbeid med relevante aktører. Kommuner som ikke deltar i satsinga selv, kan nyte fruktene av arbeidet gjennom å få del i artikler, eksempler, maler, rapporter og annet informasjonsmaterieil som formidles på Husbankens nettside.

Dette felles løftet sikrer at flere får muligheten til å bo godt og trygt, samtidig som kommunene står sterkere i møtet med de velferdspolitiske utfordringene Norge står ovenfor.

I byene presses prisene oppover, slik at mange holdes utenfor boligmarkedet. (Foto: Husbanken, Stina Sønvisen)





Deler kunnskap i flere ledd

I Husbankens regi reiste deltakere fra satsingskommuner i nord på studietur høsten 2011 for å lære hvordan satsingskommunene Hamar og Lillehammer jobber med sine boligsosiale problemstillinger. Studieturen hadde fokus på løsninger som har fungert, gode eksempler og kunnskapsoverføring.

I neste omgang deler nordlendingene erfaringene de har gjort seg med andre kommuner som ikke deltar i Husbankens kommunesatsing. I rapporten «Boligsosialt arbeid – et mangehodet troll» som ble lagt ut på www.husbanken.no etter studieturen, gjør deltakerne rede for hva de har lært og hvordan de kan bruke kunnskapen.

Kommunene fra nord har lært om Hamar kommunes boligsosiale utviklingsprosess fra 1997 og frem til i dag – en prosess som har ledet ut i ny organisering, nyopprettede enheter, solid forankring av det boligsosiale arbeid og omfattende planprosesser og dokumenter. Studieturdeltakerne fra Rana, Narvik og Bodø skriver følgende:

«Mange av de prosessene som Hamar har kjørt i fht både planarbeid og organisasjonsutvikling er direkte overførbare til det arbeidet som pågår i egen kommune.» (rapporten s. 7)

Rapport

«Boligsosialt arbeid – et mangehodet troll»

I Lillehammer står politisk forankring av det boligsosiale arbeidet på dagsorden. Studieturdeltakerne får høre om arbeidet med å skape engasjement i kommunestyret, om det boligsosiale arbeidet særlig, rettet mot bosetting av flyktninger, samt bruk av leanprosess internt i kommunen med sikte på å få tjenestoområdene til å samarbeide bedre og mer effektivt. Mye av dette er direkte overførbart til Alta kommune: *«Lillehammer har forsøkt å få forankret det boligsosiale arbeidet i en større del av organisasjonen. Dette tror vi er viktig også i Alta kommune.» (rapporten s. 9)*

Det kan også være nyttig å få høre om hva som ikke har fungert like bra:

«Studieturen var svært nyttig for Sør-Varanger kommune. Dette er en hensiktsmessig måte å øke kompetansen ved å utveksle både gode og mindre gode erfaringer med andre på, og slik lære av hverandre.» (rapporten s. 11)



Husbankens administrerende direktør Bård Øistensen sammen med kommunal og regionalminister Liv Signe Navarsete på befaring hos Myhrerenga borettslag. (Foto: Thomas Barstad Eckhoff)

I forbindelse med hvert seminar kåret Enova byenes kaldeste borettslag

Enova har kåret en vinner i alle byene:

- Tromsø: Utsikten borettslag fra 1980
- Bodø: Gjæran borettslag fra 1981
- Trondheim: Ringveien borettslag fra 1971-73
- Bergen: Stemmehaugen borettslag fra 1967-68
- Stavanger: Bekkefaret V borettslag fra 1955
- Kristiansand: Stjernehus borettslag fra 1965
- Oslo: Oppsal Terrasse borettslag fra 1976

Alle er kontaktet og en del har fått medieomtale.

I Stavanger ønsker de ikke å bli profilert som kaldeste borettslag.

Husbanken laget sammen med Enova en brosjyre som viste oversikt over finansieringsordningene som var aktuelle for borettslag som skal rehabilitere.



BRRRETTSLAGET 2011

I januar, februar og mars 2011 holdt Husbanken, Enova og NBBL seminar over hele landet for å fortelle styrer i borettslag hvordan de kan rehabilitere til mer energieffektive løsninger og hvor man kan søke om støtte til tiltak. Målet var å gjøre borettslagene mer bevisste på hvordan de kan få lavere strømutfgifter, økt bokomfort, høyere verdi på boligen og mer trivsel. Det var første gangen at disse tre aktørene samarbeidet. Til sammen deltok ca 1000 personer på seminarene. De fleste deltakerne var styrerepresentanter i borettslag, men også andre interesserte fra kommuner, eldreråd og byggebransjen møtte opp.

Stort potensial

Potensialet for å øke energieffektiviteten og øke tilgjengeligheten i norske borettslag er stort. Norsk boligbygging i etterkrigstiden var tuftet på kvantitet, og nå står vi overfor et kvalitetsløft i norske borettslag. Husbanken kan tilby lån til borettslag som satser på et kvalitetsløft i borettslaget, i tillegg kan man søke om tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag, sa Bård Øistensen administrerende direktør i Husbanken under en presentasjon av rehabiliteringen av Myhrerenga borettslag på Skedsmo.

Husbanken og Enova laget i forbindelse med seminarrunden en oversikt over finansieringsordninger som er aktuelle for rehabilitering av boligselskap.

Seminar om energieffektivitet

Husbanken, Enova og NBBL arrangerte seminar i de åtte største byene der de ulike støtteordningene ble gjennomgått sammen med gode eksempler på rehabiliteringsprosjekter og faglige innlegg fra Sintef Byggforsk. Det første seminaret ble avholdt i Bodø 18. januar og det siste ble avholdt i Drammen 11. oktober. Her fikk deltakerne vite mer om hvordan boligselskapene kan få lavere strømutfgifter, økt bokomfort, høyere boligverdi og mer trivsel, og hvor man kan søke om støtte til tiltak. Med nasjonalt ansvar for henholdsvis miljø og energi og universell utforming samarbeidet regionkontorene i Trondheim og Bergen tett både i planleggingen og gjennomføringen av arrangementene. De andre kontorene ble også involvert, og det var Husbankens regionkontor på stedet som var vertskap for seminarene. Deltakerne på seminarene ble i ettertid kontaktet for å kartlegge interessen for ytterligere informasjon fra Enova og Husbanken. Dersom flere borettslag er nysgjerrig eller interessert i omfattende rehabilitering, vil disse få tilbud fra Enovas rådgiverteam.

Møteserie for interesserte borettslag

Flere borettslag har ytret ønske om en tettere oppfølging fra Husbanken, Enova og det lokale boligbyggelaget. I Bodø har det vært arrangert et seminar rettet mot fire borettslag, og i Stavanger og Sandnes ble det planlagt et oppfølgingsseminar på vinteren 2012.

Samarbeid skaper gevinster

Dette prosjektet viser hvordan samarbeid mellom flere instanser skaper gevinster. At flere av Husbankens regionkontor deltar, skaper også engasjement i flere landsdeler. Borettslagene møter regionkontor med lik virkemiddelpakke i hele landet, som likevel kan benyttes fleksibelt ut fra lokale forhold. Det dreier seg ikke bare om penger i form av lån og tilskudd, men kanskje enda mer om kunnskapsformidling og kompetanse.

“ Husbanken kan tilby lån til borettslag som satser på et kvalitetsløft i borettslaget.

Hege Skinner fra NBBL, Bård Øistensen fra Husbanken, kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete og Audhild Kvam fra Enova på omvisning hos Myhrerenga borettslag.

(Foto: Thomas Barstad Eckhoff)



DEN GODE OMSORGSBOLIGEN

I takt med eldrebølgen vokser behovet for gode boliger til mottakere av omsorgstjenester. Rundt i kommunene skal det skapes gode hjem, som både legger til rette for god tjenesteyting og som støtter retten til å leve et verdig liv.

I perioden fra 2008 til 2015 er regjeringens uttalte målsetting å skape 12 000 nye omsorgsplasser. I 2011 ga Husbanken tilskudd til 1 230 boenheter, og i løpet av 2012 skal det opprettes 1 500 boenheter, ifølge Omsorgsplan 2015.

Investeringstilskuddet er et helt vesentlig virkemiddel for å nå disse målsettingene. Tilskuddet tildeles landets kommuner gjennom Husbanken og skal stimulere til flere plasser i sykehjem og omsorgsboliger samt fornyelse.

Satsene hevet

Investeringstilskuddet har gjennomgått flere regelverksendringer i løpet av 2011 og 2012, blant annet som del av samhandlingsreformen.

For det første er maksimalsatsene utvidet, slik at kommunene blir i stand til å styrke tilbudet overfor pleietrengende med behov for heldøgnsbolig. Videre skal det etableres flere døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp.

I henhold til føringer fra Kommunal- og regionaldepartementet for 2012, skjerpes også kravene til bruk av ny teknologi. Omsorgsboliger og sykehjem som finansieres med investeringstilskudd, skal blant annet være tilrettelagt for tilkobling av elektroniske hjelpemidler og kommunikasjons- og varslingssystem.

Mer fleksibilitet og private aktører

I tillegg til økte satser og utvidet ordning, gjøres også selve rammene for investeringstilskuddet mer fleksible.

Det åpnes for at kommunene kan samarbeide med private aktører, vel og merke forutsatt at man følger regler for offentlige anskaffelser. Tidligere har kommunene bare kunnet

samarbeide med ikke-kommersielle virksomheter. Reglene er forandret, slik at det nå er opp til kommunene å bestemme om de vil inngå avtaler med frivillige organisasjoner, boligbyggelag, private omsorgsfirmar eller andre. Dette er i samsvar med kommunehelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven.

Man bør også registrere at det ikke lenger er fylkesmennenes oppgave å prioritere hvilke kommuner som skal få tilskudd. Fordelingen av regionale tilskuddsrammer til Husbankens regioner og fylker er opphevet.

Økende aktivitet

Husbanken jobber tett med kommuner for å fremme gode prosjekter og dele gode løsninger. Et aspekt er søknadsbehandling, et annet er prosessarbeid med kommune, fylkeskommune og arkitekt/byggherre. Dessuten tilbys felles læringsarenaer og oppstartsmøter.

Formidling skjer bla. via en egen temaside på husbanken.no, og i mars 2012 inviteres det til nasjonal fagkonferanse med fokus på innovasjon i omsorgsboliger og morgendagens behov. Konferansen arrangeres i samarbeid mellom Husbanken, Norsk Form, Kommunal- og regionaldepartementet og Helse- og omsorgsdepartementet.

Etter omleggingen av tilskuddsordningen i 2011, er det positivt å se hvordan kommunenes aktivitet har økt betydelig. Flere kommuner benytter seg nå av muligheten til å samarbeide med private aktører for å framskaffe boliger. Mot slutten av 2011 og på vei inn i 2012 opplever vi at behovet for flere midlertidige plasser, sammen med plasser til øyeblikkelig hjelp, også bidrar til økning i søknadene om investeringstilskudd.



(Tegning: U2 Arkitekter)

Sølvsuper i Bodø - mer enn et sykehjem

Sølvsuper, oppkalt etter den kjente og kjære Tandberggradioen får 74 korttidsplasser og 6 barneboliger, og skal bli et levende nærmiljøsentrum.



(Foto: Husbanken, Aina Tjosås)

Rådalslien bofellesskap i Bergen

Bofellesskap er det første passivhusprosjektet i regi av Bergen kommune, og sto klart våren 2011. Bofellesskapet inneholder 10 leiligheter for psykisk utviklingshemmede.



Prinsesse Märtha Louise og ordfører i Nesodden kommune Christian Hinze Holm deltok under åpningen av Hjertebakken borettslag. (Foto: Husbanken, Mette Presterud)

Investeringstilskuddet kan brukes til:

- oppføring, kjøp, ombygging, utbedring og leie av lokaler/boliger
- fellesarealer.

Målgruppe:

- Personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester.

Kostnadssatser i 2012:

- maks. 687 000 kroner (omsorgsbolig)
- maks. 916 000 kroner (sykehjemsplass)

Krav til kvalitet:

- Hensyn til miljø og universell utforming
- Energieffektive løsninger
- Installering og prosjektering av heis, sprinkelanlegg, samt ulike tiltak knyttet til velferdsteknologi.

Les mer om investeringstilskuddet på www.husbanken.no



Ved Hjertebakken borettslag på Nesoddtangen i Akershus har åtte personer med lettere bistandsbehov flyttet inn i egne boliger

Hjertebakken borettslag består av åtte boliger fordelt på to tomannsboliger og en firemannsbolig som de unge skal eie selv. Alle åtte boligenhetene har full livsløpsstandard. Totalkostnader for hver boenhet er 2.100.000 kroner. Det er tildelt personrettet tilskudd med 1.100.000 kroner og grunnlån på 1.000.000 kroner fra Husbanken til hver boenhet. Alle beboerne er berettiget bostøtte.



VINNER AV STATENS BYGGESKIKKPRIS 2011

Hamsunsenteret på Hamarøy i Nordland fikk Statens byggeskikkpris i konkurranse med seks andre bygg spredt over hele Norge.

Statens byggeskikkpris er en av de fremste prisene innen norsk arkitektur- og byggebransje. Prisen på 200 000 kroner ble delt mellom arkitektene Steven Holl Architects, LY arkitekter as, landskapsarkitekten Landskapsfabrikken og byggherren Nordland fylkeskommune. Hamsunsenteret ligger på Hamarøy der Knut Hamsun tilbrakte mesteparten av sin barndom. Lokale ildsjeler har greid å skape et unikt senter midt i en overveldende nordnorsk natur.

Juryen begrunner prisen slik:

Hamsunsenteret er et av de mest særegne byggverk som er oppført i Norge de seneste tiårene. Prosjektet flytter grenser

og setter ny standard for arkitektonisk opplevelse, både som form, som funksjon, som landskapselement og som stedsutvikler.

Senteret har tilført det lille tettstedet ny dynamikk med økt oppmerksomhet og besøk. Prosjektet illustrerer at utradisjonelle satsninger der arkitektur spiller en framtrødende rolle også kan bidra til å fremme lokalt reise- og næringsliv. Statens Byggeskikkpris for 2011 tildeles Hamsunsenteret, et prosjekt og en arkitektur av svært høy nasjonal og internasjonal klasse. Bygningen overskrider mange vante forestillinger man har om arkitektur. Den både provoserer og begeistrer gjennom sin sterke, klare og utradisjonelle form.

Hamsunsenteret på Hamarøy (Foto: Nils Petter Dhale)

Fakta:

- Byggherre: Nordland Fylkeskommune
- Arkitekt: Steven Holl Architects og LY arkitekter as
- Landskapsarkitekt: Landskapsfabrikken
- Byggeår: 2009



VINNER AV STATENS TILTAKSPRIS MOT BOSTEDSLØSHET 2011

Fra bostedsløs til herre i eget hus, selvbyggerprosjekt i Nøtterøy kommune vant bostedsløshetsprisen.



Prosjektet består av seks små frittliggende hus for tidligere bostedsløse med problemer knyttet til rus og psykiske lidelser. Idé og bærende metode har vært at beboerne selv skulle delta både i planprosess og bygging. Hensikten med Småhusprosjektet har vært å bygge små, trygge boliger for personer med sammensatte levekårsproblemer. Bruker- og pårørendemedvirkning og samhandling mellom alle parter har ligget som et viktig premiss for selvbyggertanken. Deltakerne har blitt fulgt opp av fagpersonell både fra Nøtterøy kommune og psykiatrien i Vestfold.

I samarbeid med Høgskolen i Vestfold er det foretatt en evaluering av prosjektet. Hovedfunn i evalueringen er at deltakerne opplever økt livskvalitet. Beboerne har oppnådd bedre materielle levekår og opplever større stabilitet og forutsigbarhet i egne liv. Trygghet, selvbestemmelse og ansvar, godt fellesskap mellom deltakerne og de ansatte på byggeplassen, har også vært positive resultater.

Som viktige suksesskriterier pekes på:

- Normaliseringsprinsippet etter modell av «Housing first»
- Samarbeid med spesialisthelsetjenesten: Samhandling i praksis.

Juryens begrunnelse:

- Et prosjekt med høy grad av brukermedvirkning, fokus på mestring og ansvar og tverretattlig samarbeid. Nøtterøy kommune viser en planmessig tilnærming i et langsiktig perspektiv, som har skapt et helhetlig boligtilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet.



Glade prisvinnere (Foto: Husbanken, Mette Presterud)

Fakta:

- Det er inngått samarbeidsavtale mellom kommunen og psykiatrien i Vestfold,
- Det er inngått avtale om individuell plan for hver enkelt deltaker
- Tett samarbeid med NAV, Husbanken, LARNETT, LMS (Landsforeningen mot stoffmisbruk), Høgskolen i Vestfold og AVSO Nøtterøy.



www.a-aa.no

HB 3.G.2
30. mars 2012

Postadresse:
Husbanken
Pb 1404
8002 Bodø

www.husbanken.no
Telefon: 815 33 370



Se fullstendig årsrapport for 2011 på www.husbanken.no