



Husbanken

Husbankens virkemidler for private aktører

Hvordan kan Husbanken bidra på boligmarkedet i Lunner kommune?

April 2024

Erik Simensen og Irene Lofthus, Husbanken øst

Alle skal bo godt og trygt

Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid.



Hvordan møte utfordringene?

- «Det er viktigere enn noensinne å føre en aktiv boligpolitikk» - Jan Hjellev, adm.dir i Husbanken 6.2.2024
- Tidsvindu – kommunale planstrategier
- Forutsetninger
 - Organisering og forankring
 - Oversikt over behov
 - Boligsosiale hensyn i plan



Å ta boligsosiale hensyn i plan er nå blitt en lovpålagt oppgave, påpeker Jan Hjellev.

Foto: Britt Glosvik

› **DEBATT** 06.02.2024 13:13

Meninger i debattinnlegg står for skribentens regning.

Derfor må vi planlegge!

Det er viktigere enn noensinne å føre en aktiv boligpolitikk.



JAN HJELLEV
adm.dir. i Husbanken

I vinterhalvåret ser vi for alvor betydningen av en god og funksjonell bolig. Når temperaturen synker til tosfret minus, gir boligen et kjærkomment ly fra den bitende kulda. Hjemmet vårt blir et sted vi låser oss inn og stenger verden ute, et knutepunkt for samvær og hygge.

Felles for de fleste kommuner er stor mangel på gode, trygge boliger til sårbare grupper.

For husstander med dårlig isolerte og vedlikeholdte boliger kan vinteren virke uendelig lang. Leietakere er særlig sårbare for lave temperaturer og skiftende strømpriser, og har begrenset mulighet til å gjøre nødvendige oppgraderinger av eget hjemmemiljø.

Felles for de fleste kommuner er at det er stor mangel på gode, trygge boliger til sårbare grupper. Stram kommuneøkonomi, stans i boligbyggingen, demografiutfordringer og flyktninger er andre sentrale utviklingstrekk.

Ny boligsosial lov regulerer kommunenes boligsosiale ansvar og hva slags bistand de vanskeligstilte har krav på. Å ta boligsosiale hensyn i plan er nå blitt en lovpålagt oppgave. Derfor er det viktigere enn noensinne å føre en aktiv boligpolitikk.

Hvordan møte utfordringene?

- Styrke samarbeidet mellom kommune, stat og bransje
- Utnytte potensialet i Husbankens virkemidler – fem innsatsområder!
 1. Fremskaffe utleieboliger
 2. Bygge boliger for salg
 3. Beholde, oppgradere og tilpasse bolig
 4. Eierlinja
 5. Bygge og utbedre omsorgsbygg



MULIGHETER: Husbankens adm. direktør Jan Hjelle mener bruken av tilvisningsavtaler gir store muligheter for eiendomsbransjen. Foto: Anne Lise Nordheim.

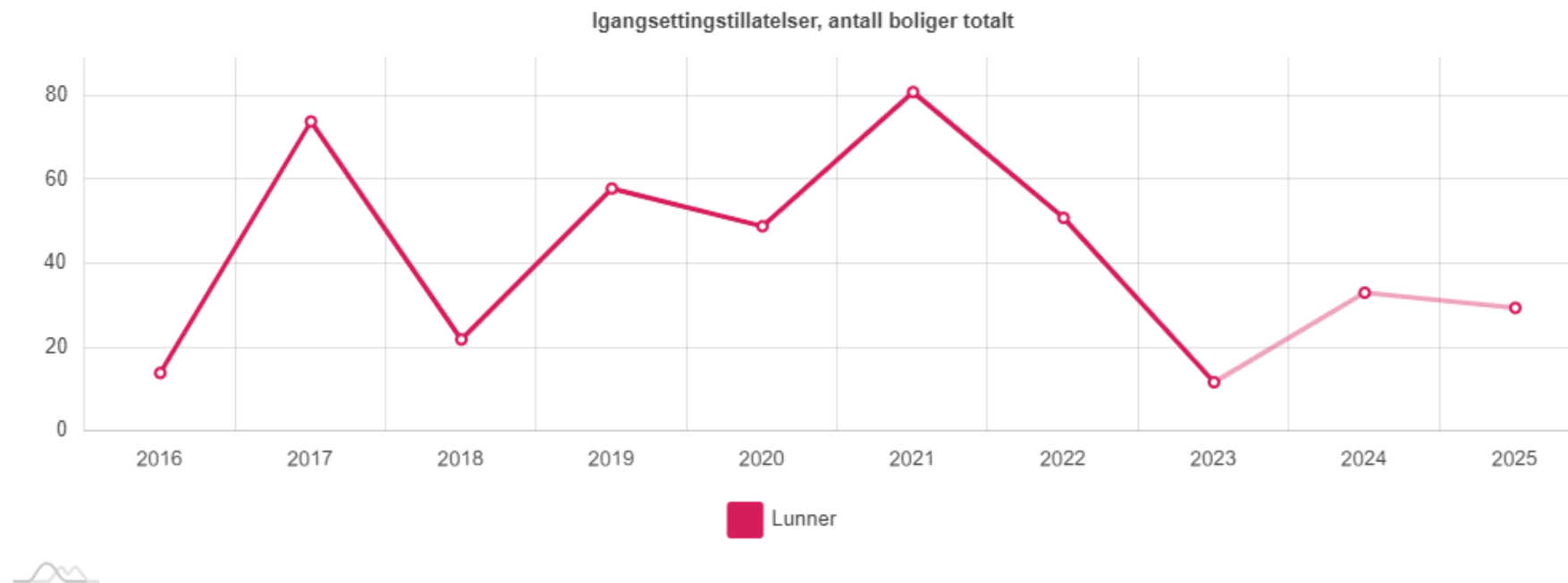
Husbanken håper lite kjent modell skal gi flere utleieboliger

Jan Hjelle i Husbanken oppfordrer til bruk av tilvisningsavtaler for å få realisert flere boligprosjekter.

Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?



Hvordan er aktiviteten i Lunner kommune?





Boligmarkedet er delt i tre:

- 4 av 5 eier egen bolig
- Boligetableringsproblem
- 179 000 er vanskeligstilt på boligmarkedet

En offensiv lokal boligpolitikk

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

Kjøre 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:
- Livsløpbolig
- 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

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:
- Livsløpbolig
- 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

Virkemidler for «folk flest»

Lån til boligkvalitet

- Skal fremme boliger med høy kvalitet innenfor tilgjengelighet eller energi og miljø.
- Tre kategorier av kvalitet
 - Bygge miljøvennlige boliger (*ikke krav til energieffektivitet da energikravene i TEK17 er «passivhusnivå»*).
 - Bygge livsløpsboliger.
 - Oppgradere eksisterende boliger (*Omfattende oppgradering som både reduserer energibruken og øker tilgjengeligheten betraktelig.*)



Foto: Sæterhagen, Lillehammer

Lån til å bygge miljøvennlige boliger

- Minst tre av fem miljøkriterier ved boligen og prosjektet må være oppfylt

eller

- Boligen har Svanemerke-sertifikat

eller

- Boligen har BREEAM-NOR-sertifikat «Very Good», «Excellent» eller «Outstanding».



De fire kravene - livsløpsbolig

- Tilgjengelig parsengssoverom
- Innvendig bod, 3 kvm
- Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom
- Forberedt for velferds-teknologi



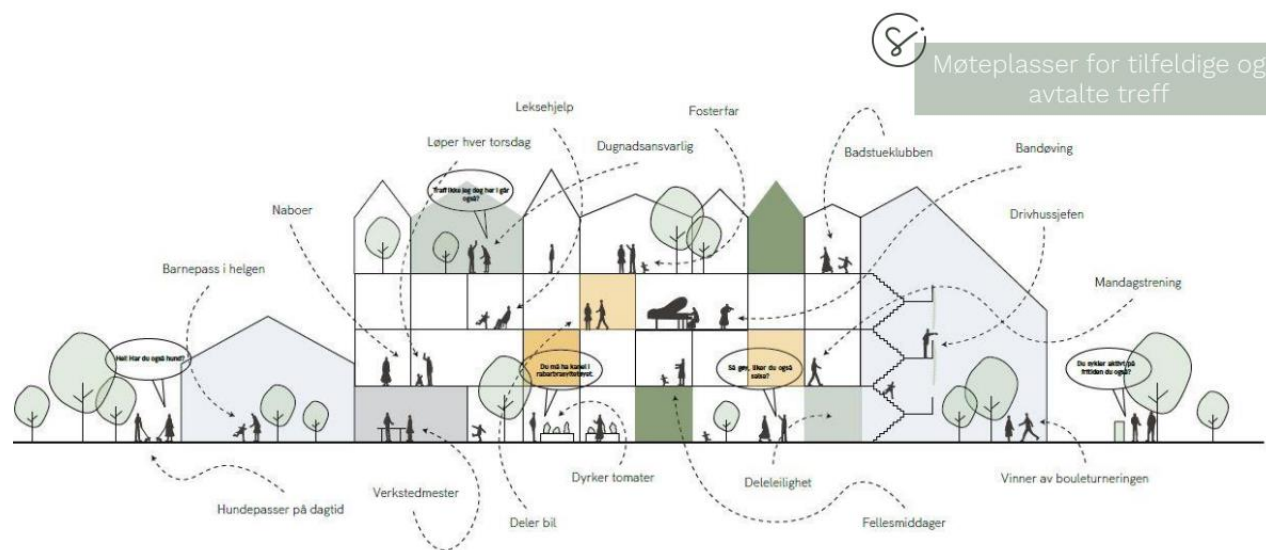
Livsløp som en viktig kvalitet for kommende behov

Livsløpsboliger er en kvalitet for et aldersvennlig samfunn

I Signaturhagen Kongsberg kan den enkelte kjøper søke om husbankfinansiering som er godkjent for salg. Med livsløpstandard og i dette prosjektet andre svært gode kvaliteter.



Kongsberg



La oss bygge naboskap.



Trygghet



Motvirke ensomhet



Delingsøkonomi
Dele glede



Samfunnsgevinster



Fysisk og psykisk helse

Bakgrunn

Markedet stiller i dag større krav til boligbyggingen

Boligbyggingen virker inn på folkehelsen, lokalsamfunnet, næringsutviklingen og bærekraft

Vi er nødt til å bygge for økt trivsel, aktivt hverdagsliv og deling

Vi blir flere og eldre

Lån til boliger med livsløpsstandard i borettslag

- Prosjekt: Bruflat Borettslag, Haugalivegen
- Kommune: 3450 Etnedal, sentralitetsindeks 5
- Utbygger: Huspartner AS
- Kvalitet: Livsløpsstandard
- Eieform: Borettslag
- Boform: Tomannsboliger, 3-roms
- Tilsagn: 2020
- Låneutmåling: 72 % av prosjektkostnad, pris 28 800 per kvm.

- Boliger innlemmet i allerede eksisterende borettslag. 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.



Kredittvurdering og låneutmåling

- Husbankens kredittvurdering:
 - Gi lån?
 - Hvor stort lån?
- Betjeningsevne, sikkerhet, **søkers historikk, godkjente kostnader**
- Ytre rammer – belåningsgrad og andel av kostnader



Vurdering av lånesøknad fra private husholdninger

- Kjøpere vurderes ihht utlånsforskriften
- Betjeningsevne
- Innenfor 5 x inntekt
- Belåningsgrad opp til 85 % av boligens verdi* og 30 års nedbetaling



Rente for mai 2024

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende*
Månedlig	4,102 %	3,948 %	3,880 %	4,169 %	4,458 %
Kvartalsvis	4,116 %	3,961 %	3,893 %	4,184 %	4,474 %
Halvårlig	4,137 %	3,980 %	3,912 %	4,206 %	4,499 %

* Flytende rente fram til 31. april. Ny flytende rente fra 1. mai er 4,554 %, 4,571 % og 4,597 %.

Eksempler på samarbeid mellom kommune, private aktører og Husbanken

Kommunen som eiendomsaktør

Inspirasjon: Det gode nabolag i Bærum

- **67 boliger totalt**
 - 16 omsorgsboliger for unge funksjonshemmede
 - 2 utleieboliger til barnefamilier
 - 15 boliger til førstegangsetablerere
 - 34 boliger selges i det åpne markedet



Inspirasjon: Ankerhagen/Hamar

200 boliger med løsninger og fleksibilitet som gjør det enkelt å delta i fellesskapet

- Boliger tilrettelagt for mennesker i ulike livsfaser.
 - 16 omsorgsboliger for unge funksjonshemmede
 - 10 boliger til førstegangsetablerere
 - 4 boliger til familier med startlån



Sosiale boformer

- Etablert samarbeidsavtale med privat aktør hvor to tomter blir regulert til én.
- Asker kommune har sosiale boformer som tema i arealdel.
- Undersøkt preferanser til framtidige beboere, både eldre og unge barnefamilier.

Sætre terrasse 74-76 et samarbeid Gode Hus/Asker kommune

- To eiendommer på til sammen 5,9 da.
- Konsentrert småhusbebyggelse



- [Sosiale boformer Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034](#)

Utleieboliger med kommunal tilvisingsrett

Utleieboliger med tilvisingsavtaler - Husbanken

Lån fra Husbanken

Fem kategorier:

1. lån til boligkvalitet
2. **lån til utleieboliger til vanskeligstilte**
3. lån til studentboliger
4. startlån
5. lån til barnehager

Lån til boligkvalitet har tre underkategorier:

- a. Oppføring av miljøvennlige boliger
- b. Oppføring av livsløpsboliger
- c. Oppgradering av eksisterende boliger



Tilvisningsboliger

- Gunstig finansiering for utleiere, lån inntil 85 % over 50 år, bindingstid 20 år.
- Valgfrihet for innleie for kommunen (inntil 40%)
- Boliger med høy kvalitet
- Godt bomiljø
- Forutsigbarhet og botrygghet for beboere
- Hva med gjengs leie?
- Lavere utgifter til strøm
- Mindre behov for kommunale boliger
- Mulig med kommunal bostøtte for å subsidiere?
- [Utleieboliger med tilvisingsavtaler - Husbanken](#)

Privatperson **Kommune** Bransje Tall og kun

Lån og tilskudd Renter Arrangement Lær fra andre

[Lån og tilskudd for kommuner](#) / [Lån til utleieboliger](#) / [Utleieboliger med tilvisingsavtaler](#)

Utleieboliger med tilvisingsavtaler

Kommunen kan benytte tilvisingsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger gjennom samarbeid med private utbyggere og Husbanken. Gjennom en langsiktig avtale har kommunen rett til å henvise vanskeligstilte personer og familier til 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år.

Tilvisingsavtaler er aktuelt for både små og store kommuner, små og store prosjekter. Det skal være boliger med samme kvaliteter som selveierboliger i gode og trygge bomiljøer. Boliger med tilvisingsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

Slik blir en tilvisingsavtale til steg for steg: Eksempel fra Ringsaker

Kommunens boligbehov
Forankret i kommuneledelsen
Utlysning, orienteringsmøte og intensjonsavtale
Tilvisingsavtale og samarbeidsavtale

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 tilvisning
- 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.

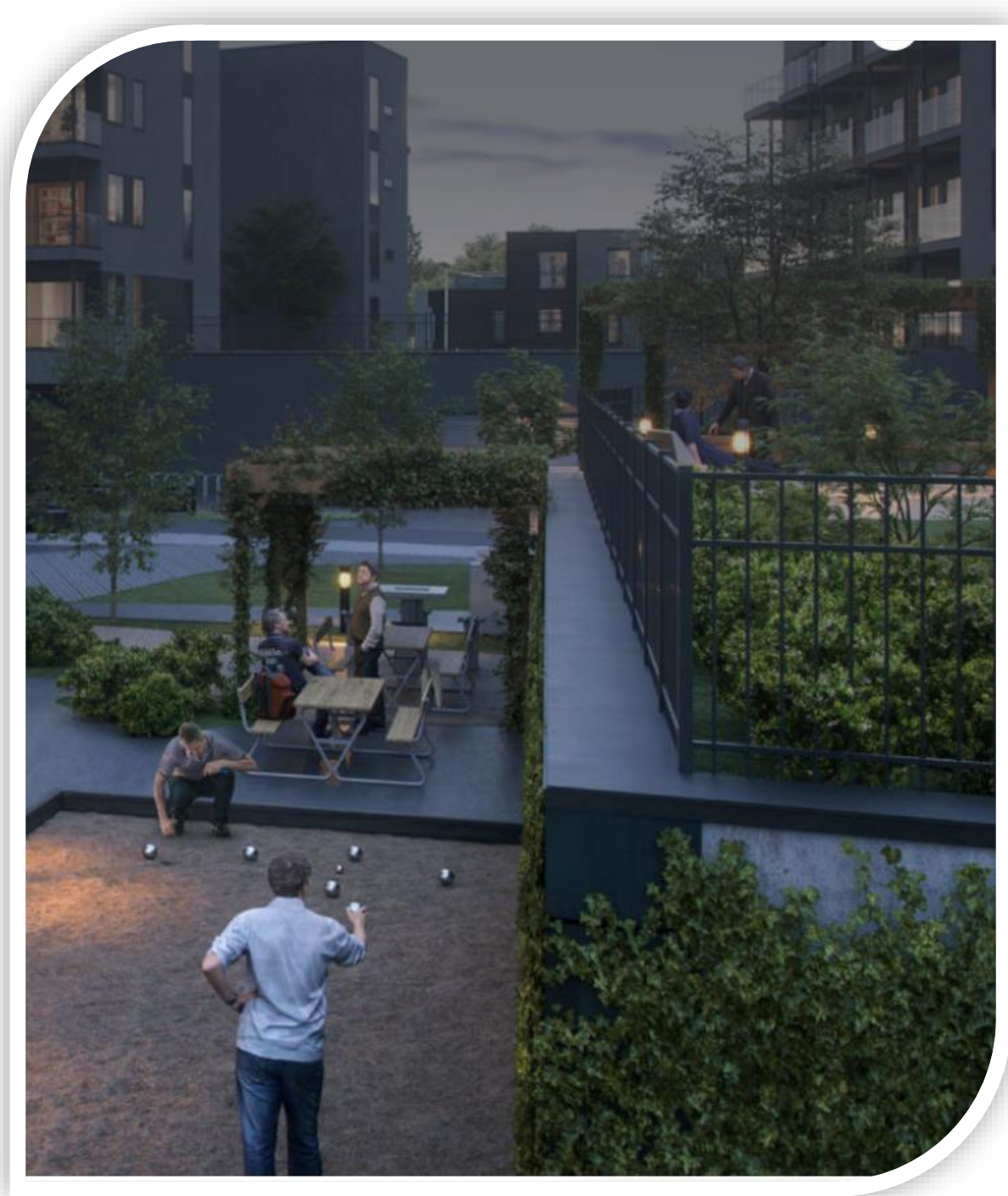
Alle leiligheter er tilpasset seniorer og tilrettelagt med skyvedører, bred dør passasje og uten dørstokk. Bad og soverom skal ha plass til rullator/rullestol.



Kløvertunet Tilvisning
Foto: Fredensborg Bolig

I tillegg ...

- Fellesarealer i 1. etg. 70 kvm.
- Fine utearealer for aktivitet, pergola, sittegrupper og boccepill
- En beboer «ansettes» for å holde liv i aktivitetene og dialog/samarbeid med Frivillighetsentralen
- Vaktmester i området får et særlig ansvar for å være «handyman» for beboerne.
- Tilbud om rengjøring og noen andre tjenester mot betaling.



Nytt seniorprosjekt i Ullensaker

Ullensaker har en offensiv bruk av utleieboliger med tilvisningsavtale.

- Nyeste er 89 boliger med kommunal tilvisning på inntil 40 % for eldre.
- 1/5 av kommunalt disponerte boliger er en privat utleiebolig med kommunal tilvisingsrett i kommunen.
- Tilbys økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet og eldre med svak økonomi og funksjonsnedsettelse.
- Livsløpsstandard er et krav i seniorprosjektene.



Et stjerneeksempel på gode utleieboliger



Ifølge Sarpsborg kommune selv:

- "Neset et stjerneeksempel på en god tilvisningsavtale med en profesjonell og delaktig aktør"
- Neset har en flott beliggenhet med kort vei til sentrum og naturen. Et godt bomiljø med lekeplasser for barnefamilier og en lettstelt bolig for eldre som ønsker å selge eneboligen sin.

- [Utleieboliger med tilvisingsavtaler - Husbanken](#)

Omsorgsboliger i ordinære utbygginger i privat regi

Kvernstua

- Borettslag i et nytt boligområde med variert bebyggelse (sameie)
- Gode felles utearealer og beliggenhet
- 10 boliger til utviklingshemmede i en blokk
- 2-roms boliger 37-64 kvm. – tilpasset behov
- Tilrettelagt for privatliv
- Tilrettelagt for eie
- [Kvernstua borettslag](#)



Elias Smiths vei i sentrum Sandvika



Byggenes inntrykk fra utside



Boenheter

Hva slags omsorgsboliger skal vi ha? – ett eksempel fra Aurskog Høland

Løsningen var å kjøpe boliger av private aktører som bygger i kommunen med et samarbeid om å tilpasse til omsorgsboliger. Kommunen har fått investeringstilskudd til to prosjekter i de største tettstedene.

1. Prosjekt med kjøp av 8 omsorgsboliger godt integrert i ordinær boligmasse. (Vik gården)

- Leiligheter med terrasse i andre etasje med fellesareal koblet til heis og trappeoppgang.
- Ordinære boliger i andre og tredje etasje.
- I første etasje er det næring, og i kjeller er det parkering og oppbevaringsareal.
- Det finnes noe, men begrensede, utearealer på tomten, samt har alle boligene terrasse.

2. Kjøp av 8 omsorgsboliger i et prosjekt med 49 leiligheter tilrettelagt for målgruppen 67 år+. (Sentrumshagen)

- Det ble en god løsning for kommunen å trappe opp antall omsorgsboliger over et lengre tidslinje, men med en mer integrert løsning i ordinære bomiljøer.
- Kommunestyret fattet i september 2023 vedtak om å kjøpe 8 omsorgsboliger



Spørsmål?

Takk for meg!

(Irene.Lofthus@Husbanken.no)