



Husbanken

Ny boligmelding, boligsosial lov og Husbankens virkemidler

17. oktober 2024

Linn Edvardsen og Geir-Ove Meland, Husbanken nord, Bodø

Dagens tema

- Ny boligmelding
- Kort om boligsosial lov
- Husbankens virkemidler





Husbanken

Alle skal bo godt og trygt



Nytt samfunnsoppdrag

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

Boligmeldingen erstatter strategien «Alle trenger et trygt hjem»

Fire innsatsområder

1. Flere skal få muligheten til å eie egen bolig
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
3. Vi skal ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger
4. Forsterke innsatsen for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig



1. Flere skal få mulighet til å eie bolig

- **Forsøk startlån** for unge og førstegangsetablerer 2024/2025
- Foreslå **endringer i startlånsforskriften**
- **Startlån** bedre kjent, slik at **eldre** skal kunne kjøpe eller tilpasse boligen
- Øke bruken av virkemidler slik at personer med **utviklingshemming kan eie egen bolig**
- Legge til rette for **boligkjøpsmodeller**: Leie-eie, deleie, tilbakekjøp



2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart

- Videreutvikle og forenkle **bostøtten**
- FOU og bedre **leiemarkedsstatistikk**
- Tilby alle kommunene **KOBO**
- Foreslå endring i forskrift for **lån til utleieboliger**
- Vurdere lån til **utbedring av utleieboliger**
- Økt bruk av **tilvisingsavtaler**
- Bidra til **raskere bosetting av flyktninger** gjennom bla. å ta i bruk bygg som ikke er regulert til boligformål



3. Ta vare på boligene vi har, og bygge det vi trenger

- **Utnytt boligmassen** – bedre oversikt over tomme boliger
- Gjennomføre **eldreboligprogrammet**:
 - Flere aldersvennlige boliger og sosiale boformer
 - Eldre skal kunne bo lengre i eget hjem
- **Vurdere justering av krav for lån** til oppgradering, livsløpsboliger og miljøvennlige boliger. Prosess 2024/2025
- Gi tilskudd til **energiltak i kommunale boliger**

Nasjonal konferanse **22. oktober** «Bo trygt hjemme reformen»



Investeringsstilskudd



Tilskudd som skal øke antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser



Kun kommunen kan søke og motta tilskudd – kommunen definerer behov



Beboere må ha vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester



Nedskrives over 30 år

Kombinasjonsprosjekter gir muligheter

Eksempel: Vallergrenda i Bærum

- 67 boliger fordelt på
 - omsorgsboliger som kommunen kjøper
 - boliger med prisregulering for førstegangskjøpere under 35 år
 - familieboliger for startlåsmottakere
 - boliger for salg til det ordinære markedet
- Kommunen solgte tomten med føringer for beboersammensetning
- Privat aktør utvikler, omregulerer, bygger og selger boligene
- Finansiert med lån og investeringstilskudd fra Husbanken



Godt salg, selv i dagens krevende marked.



Foto: Sikt Media ved Trygve Hammelbo

Kirkeparken Hammerfest

- Omsorgssenter i sentrum av byen, med sykehjemsplasser, omsorgsboliger, dagtilbud og ordinære leiligheter
- Sykehjem og omsorgsboliger finansiert med investeringstilskudd fra Husbanken
- Parkeringshus i kjelleren
- Ordinære leiligheter solgt på det åpne markedet



Hordasmibakken – Alver kommune

- Kommunen solgte tomt til lokal utbygger med vilkår om at kommunen kunne bestemme hvem som kunne kjøpe 14 av de 20 boligene
- Målgruppe: vanskeligstilte på boligmarkedet
- Kommunen utlyste de 14 enhetene på hjemmesidene – tildeling etter loddtrekning. De 14 fikk startlån til kjøp
- Øvrige kjøpere med lån til boligkvalitet fra Husbanken



Foto: Sikt Media ved Trygve Hammelbo

Kirkeparken Hammerfest

- Omsorgssenter i sentrum av byen, med sykehjemsplasser, omsorgsboliger, dagtilbud og ordinære leiligheter
- Sykehjem og omsorgsboliger finansiert med investeringstilskudd fra Husbanken
- Parkeringshus i kjelleren
- Ordinære leiligheter solgt på det åpne markedet



Hordasmibakken – Alver kommune

- Kommunen solgte tomt til lokal utbygger med vilkår om at kommunen kunne bestemme hvem som kunne kjøpe 14 av de 20 boligene
- Målgruppe: vanskeligstilte på boligmarkedet
- Kommunen utlyste de 14 enhetene på hjemmesidene – tildeling etter loddtrekning. De 14 fikk startlån til kjøp
- Øvrige kjøpere med lån til boligkvalitet fra Husbanken

4. Forsterket innsats for de som ikke klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig selv

1. **Bostedsløse** skal raskt få tilbud om **varig bolig**. Barn og unge skal prioriteres

2. **Ingen skal bli bostedsløs** etter løslatelse fra fengsel, etter utskrivning fra institusjon, etter opphold på krisesenter eller etter tiltak i barnevernet

- Faglig støtte i arbeide med boligsosial lov
- Bedre bo- og tjenestetilbud til personer med sammensatte behov
- Egnede tiltak til ungdom fra barnevernet og sårbare unge ellers (Foyer/Due)

Webinar bostedsløshet



1.juli 2023 kom en boligsosial lov for å hjelpe dem som ikke selv klarer å **skaffe** eller **beholde** en egnet bolig

- Ansvar for organisering og planlegging (§ 5)
- Plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet (§ 6)



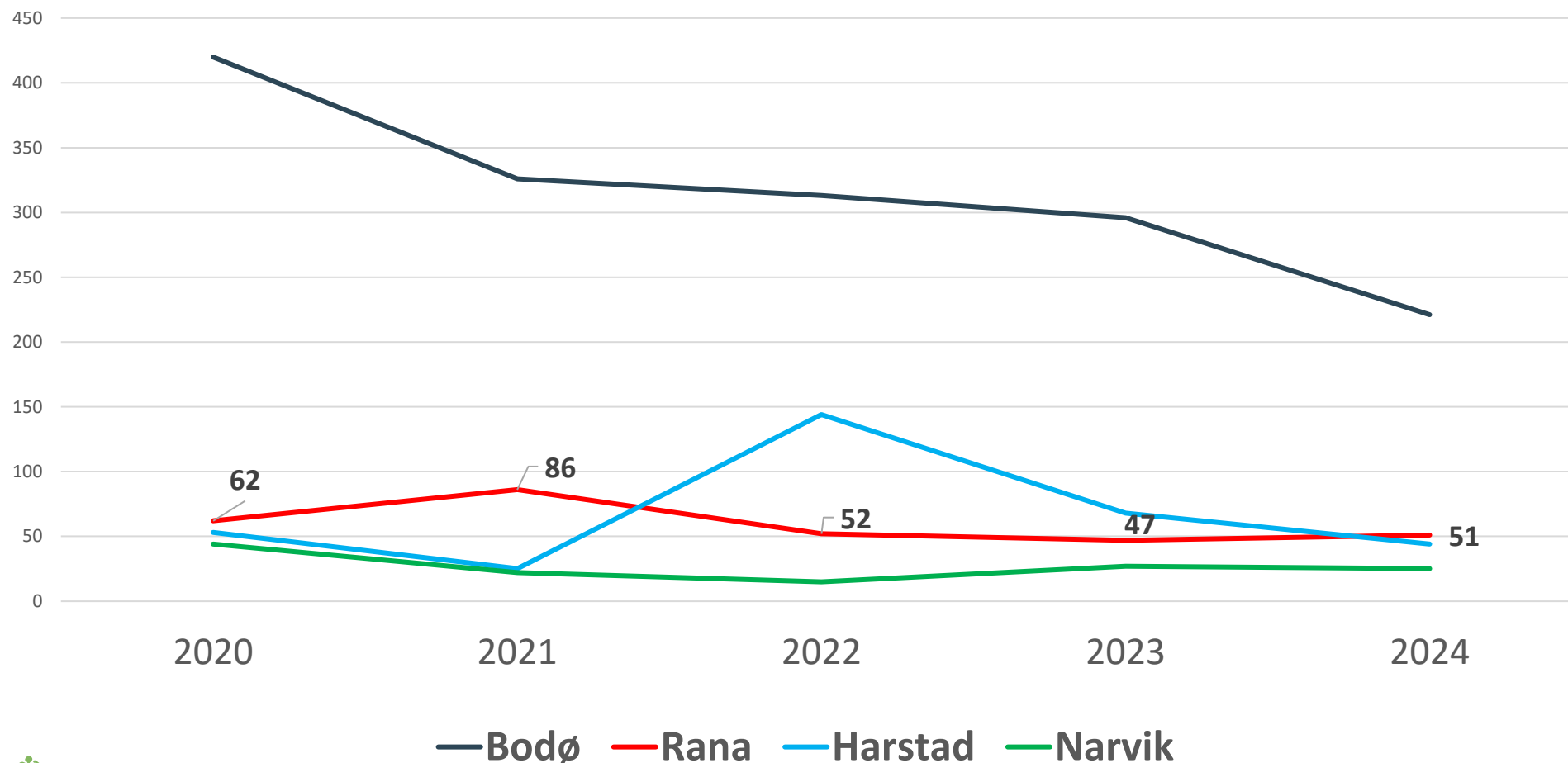
Boligsosial lov

- Loven gir **ikke rett til bolig**
- Den gir vanskeligstilte på boligmarkedet, **rett til å få vedtak om bistand ut fra sitt behov**
- Det er den *enkelte kommune* som **må organisere arbeidet med å oppfylle loven**
- Stiller *krav til samarbeid*, men kommunen må opplyse **hvilken enhet** som har ansvar for å behandle søknader etter loven.
- Kommunen har ansvar for **å planlegge og ha oversikt over boliger i kommunen.**
- NAV-kontoret – **plikt til å finne «nødbolig»**
- **Klage på vedtak** sendes først kommunen. Endelig avgjørelse hos Statsforvalteren



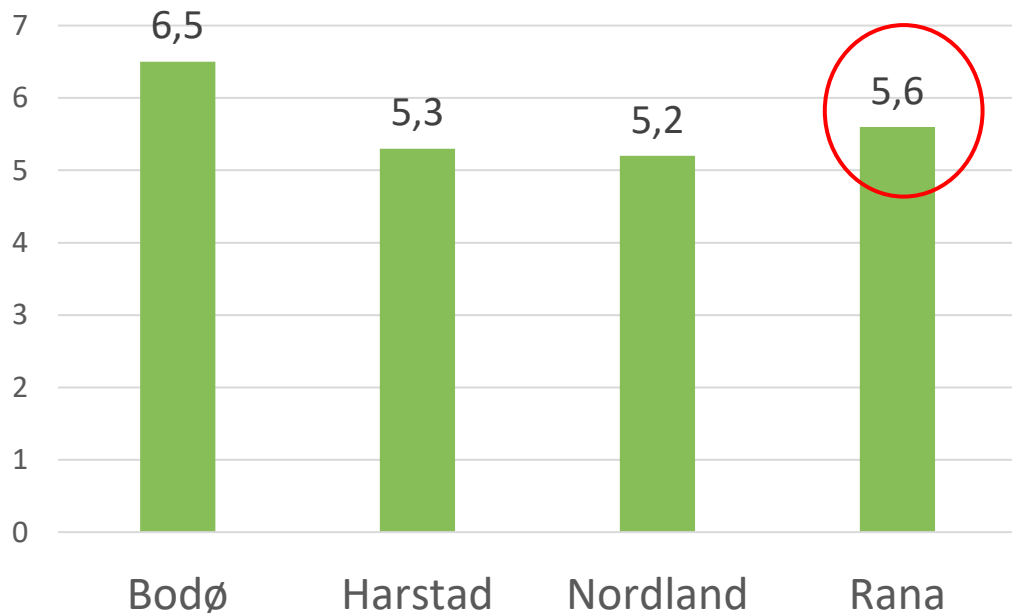
Kraftig fall i boligbyggingen i Nord-Norge

Igangsettingstillatelser - Enebolig, leilighet og småhus 2020-2024

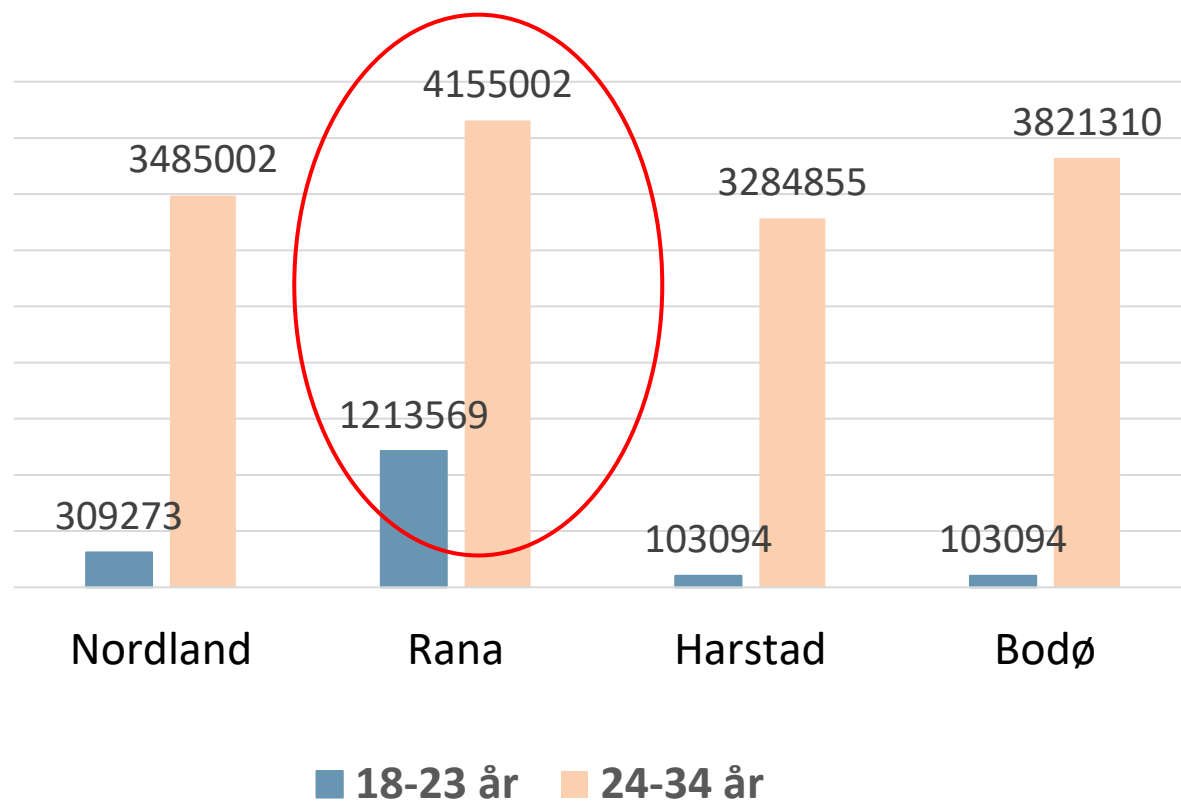


Husholdningenes mulighetsrom til å kjøpe bolig

Kjøpskapasitet totalt



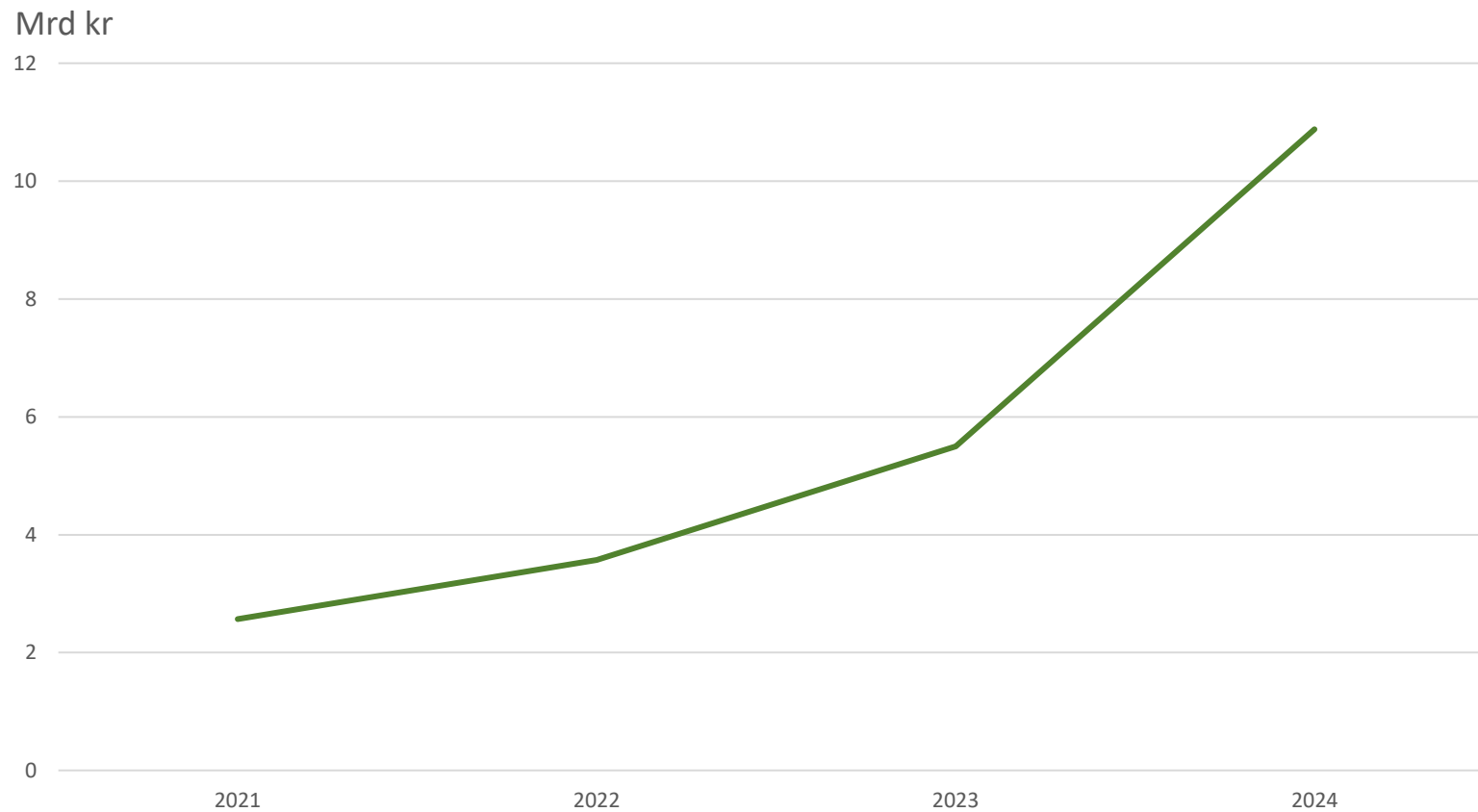
Kjøpskapasitet blant unge



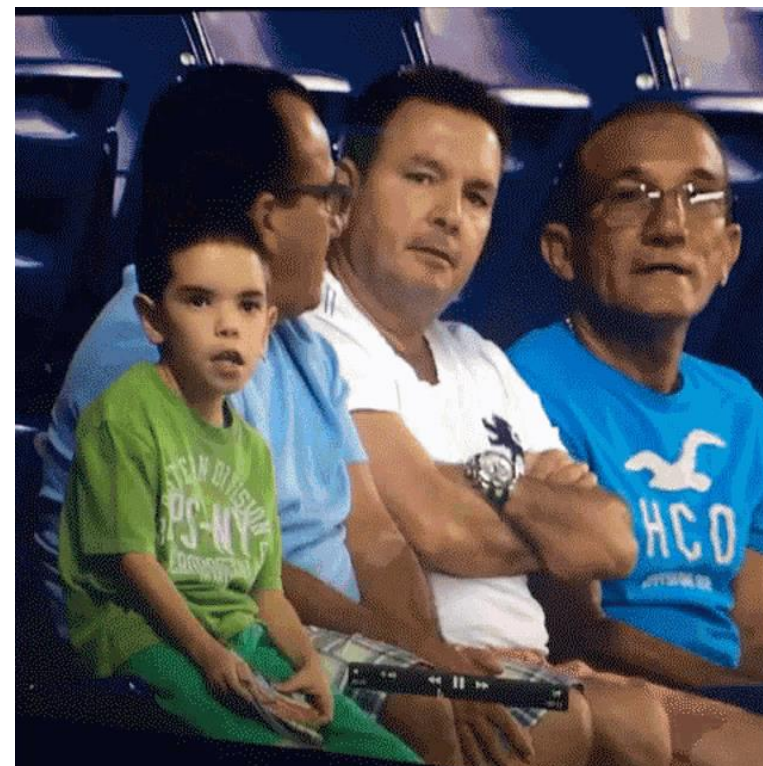
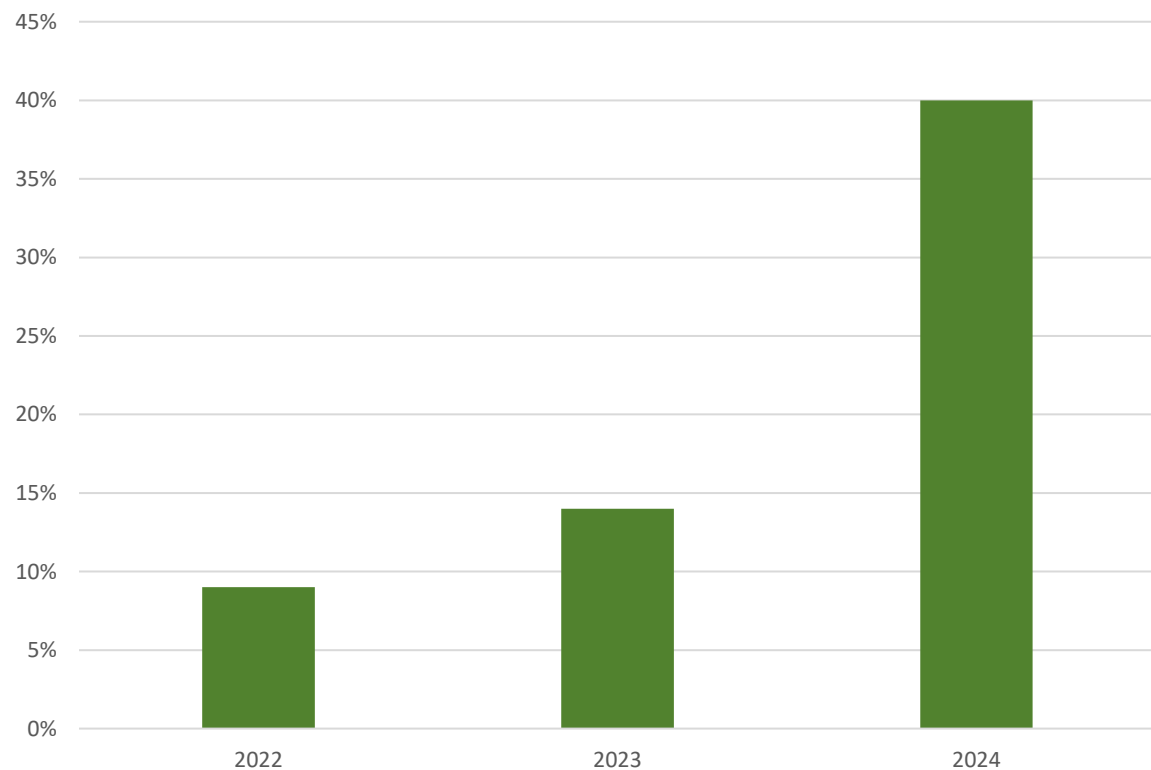
Husbanken?



Utvikling låneramme – lån til boligkvalitet



Andel nybygg finansiert i Husbanken



Lån fra Husbanken er viktig for boligprodusentene

- Over 6 av 10 bedrifter mener at muligheten for lån i Husbanken påvirker salget av boliger i positiv retning i dagens markedssituasjon, mot 4 av 10 i en normalsituasjon
- Over halvparten svarer at de fleste prosjektene som er aktuelle for lån til boligkvalitet vil bli utsatt uten tilsagn om lån fra Husbanken. 15 % svarer at prosjektene ikke vil bli igangsatt i det hele tatt.
- Mer enn 1/3 svarer at tilleggskravene til miljø og/eller tilgjengelighet ikke vil bli ivaretatt uten tilsagn om lån fra Husbanken.



Lån til Boligkvalitet fra Husbanken

Dato: 01.07.2024

Kontaktpersoner:
Bjørn M. Birkeland tlf. 97700772
Heidi Bjørneng tlf. 97700774



Finansiering



Lån til boligkvalitet – bolig for salg

Utbygger søker
prosjektgodkjenning:
MILJØ eller LIVSLØP
Byggelån i vanlig bank

Utbygger selger boligene med
mulighet for
husbankfinansiering
Kunden søker lån i Husbanken

Bygget står ferdig
Søknad om utbetaling
Innflytting

Lån til nybygg med boligkvalitet

- Livsløpsbolig eller miljøvennlig bolig
- Lån inntil 85 % av salgspris (inkl garasje)
- Inntil 30 års nedbetaling
- Husbankens rente
- Arealgrenser

Husbankens renter, oktober 2024

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende*
Månedlig	3,967 %	3,832 %	3,803 %	4,092 %	4,669 %

Husbanken:

Stor pågang – må si nei til lånekunder

En bank i landet merker nå en kraftig økning i boliglånsøknader. Hege og Ove Kristian er blant dem som søker lån for å bygge hus.

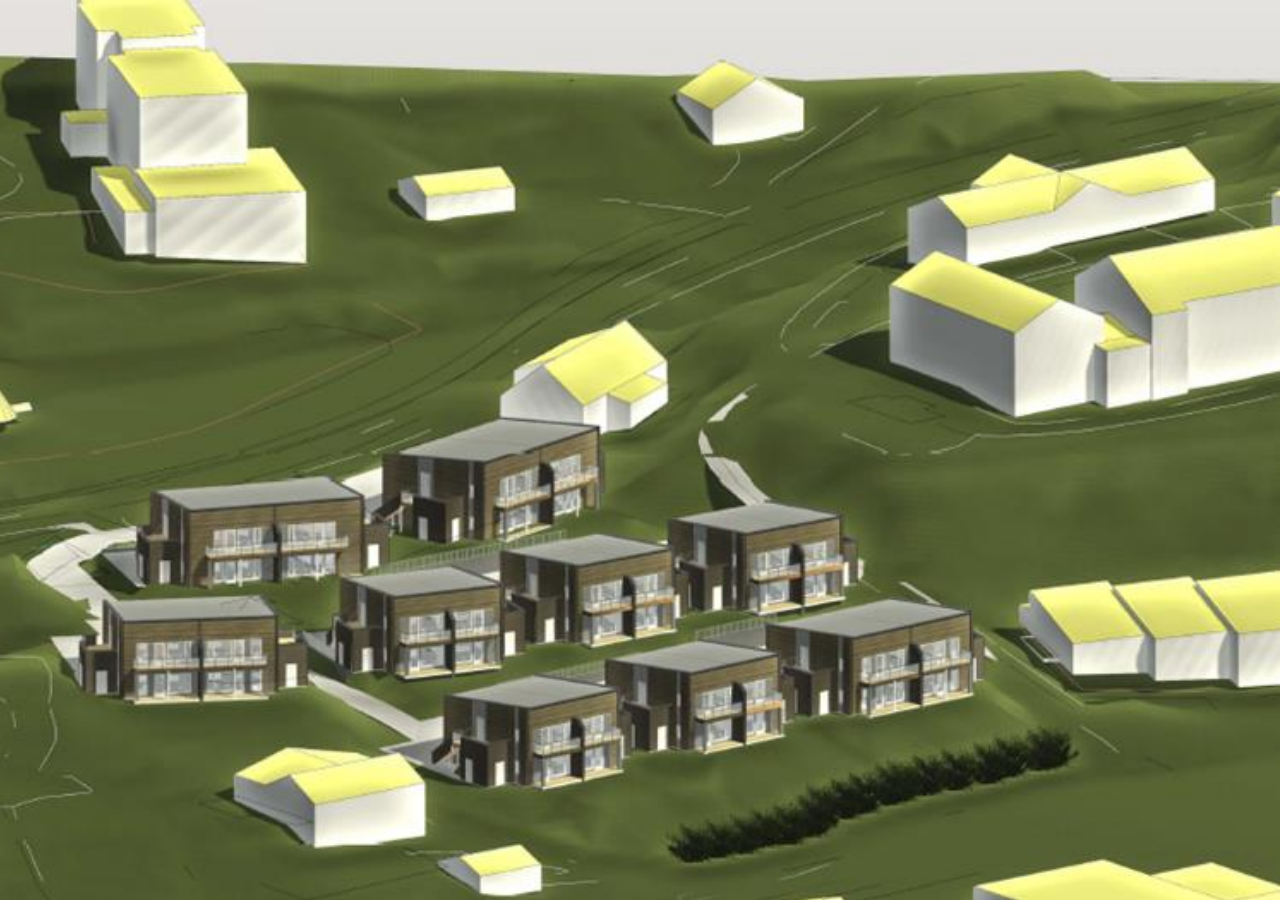


SENTE MUNDUS/USSENB: Ove Kristian, Hege og sønnen i forgrunnen. Foto: Privat

– Billigst i markedet

– Det stemmer at Husbanken er billigst i markedet, sier Sindre Noss, markedssjef i Renteradar, som overvåker bankenes boliglånsrenter.

– For et boliglån på fem millioner kroner så utgjør en besparelse på 0,75 prosent om lag 37.500 året før skatt det første året, sier Noss.



Miljøvennlige boliger på Fagertun, Finnsnes

- 9 firemannsboliger for salg
- 3- og 4-romsleiligheter på 66 og 100 m²

Innvilget i 2022, nærmer seg ferdigstillelse.



Livsløpsboliger på Movollen i Balsfjord

- Firemannsboliger for salg
- 3-roms leiligheter på 78 m²

Innvilget i 2022, ferdigstilt.



Miljøvennlige boliger på Fagertun, Finnsnes

- 9 firemannsboliger for salg
- 3- og 4-romsleiligheter på 66 og 100 m²

Innvilget i 2022, nærmer seg ferdigstillelse.

Livsløpsboliger på Movollen i Balsfjord

- Firemannsboliger for salg
- 3-roms leiligheter på 78 m²

Innvilget i 2022, ferdigstilt.

Lån til utleieboliger

Skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Lån gis til kommuner, eller stiftelser og bransjeaktører som inngår en av to avtaler med kommunen:

- ✓ Tilvising

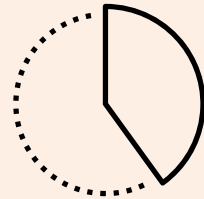
Krav: profesjonell utleie



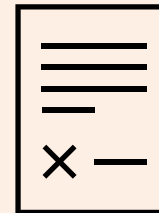
Hva er en tilvisingsavtale?



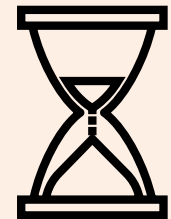
En avtale mellom
utleier og
kommunen



Kommunen kan til
enhver tid kun
tilvise til en andel
av boligene (40%)



Leieavtalen inngås
mellom utleier og
boligsøkeren



Avtalen gjelder for
20 år fra utbetaling
av lånet

Hvilken effekt har en tilvisingsavtale?



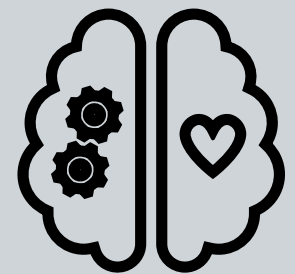
Flere
utleieboliger



Økt sirkulasjon i
boligmarkedet



Et bidrag til et
mer profesjonelt
utleiemarked



Trygg og gunstig finansiering

- Lav rente
- 50 års løpetid
- Ett års avdragsfrihet



Langsiktig avtale – mulighet for langsiktig avkastning



Tilgang på attraktive og billige tomter





Utleieboliger på Holstbakken i Alta

- Tilvisningsavtale mellom Alta kommune og privat aktør.
- 16 leiligheter, parkeringskjeller.
- 2-, 3- og 4-romsleiligheter.

Innvilget i 2022, ferdigstilt og tatt i bruk.



Utleieboliger ved Storvannet i Hammerfest

- Tilvisningsavtale mellom Hammerfest kommune og privat aktør.
- 25 leiligheter for utleie.
- 2-, 3- og 4-romsleiligheter.

Innvilget i 2023, ferdigstilt.



- For personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester – uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming

- Kan kun gis til kommunen

- Kommunen kan

- Kjøpe ordinær anbudsprosess der kommunen eier (byggherre selv)

- Kjøpe hele eller deler av et ferdig prosjekt

- Leie i et ferdig prosjekt eller inngå avtale om bygging og senere leieavtale

- Etablere borettslag og selge til beboer

Utleieboliger på Holsbakken i Alta

- Tilvisningsavtale mellom Alta kommune og privat aktør.
- 16 leiligheter, parkeringskjeller.
- 2-, 3- og 4-romsleiligheter.

Innvilget i 2022, ferdigstilt og tatt i bruk.

Utleieboliger ved Starvannet i Hammerfest

- Tilvisningsavtale mellom Hammerfest kommune og privat aktør.
- 25 leiligheter for utleie.
- 2-, 3- og 4-romsleiligheter.

Innvilget i 2023, ferdigstilt.

Alle trenger et trygt hjem

Ta kontakt!

linn.edwardsen@husbanken.no

Mobil: +47 920 89 521

Geir-Ove.Meland@husbanken.no

Mobil: +47 918 89 962

