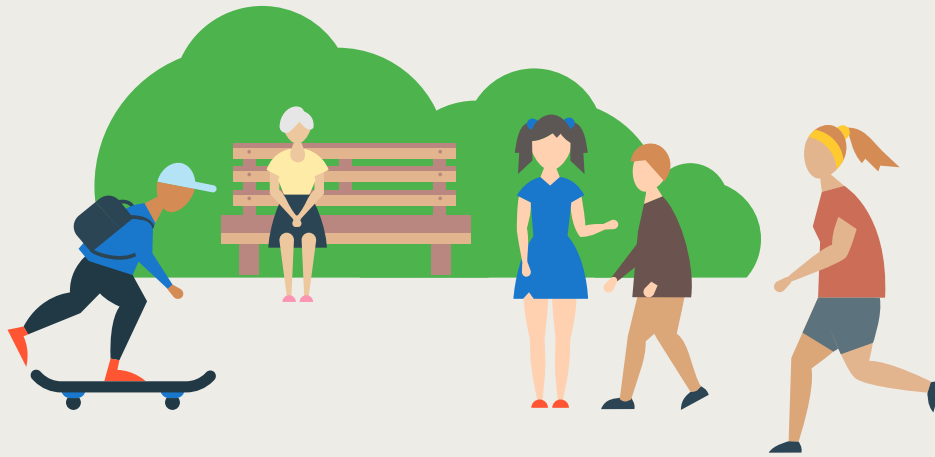


# Årsrapport 2018







## Innhold

<b>1</b>	<b>Leders beretning</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Introduksjon til virksomheten og hovedtall</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Årets aktiviteter og resultater</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Styring og kontroll i virksomheten</b>	<b>54</b>
<b>5</b>	<b>Vurdering av framtidsutsikter</b>	<b>64</b>
<b>6</b>	<b>Årsregnskap</b>	<b>72</b>
	<b>Vedleggsoversikt</b>	<b>102</b>
<b>Vedlegg 1</b>	<b>HR – nøkkeltall</b>	<b>103</b>
<b>Vedlegg 2</b>	<b>Analyse av bostøtte</b>	<b>105</b>
<b>Vedlegg 3</b>	<b>Analyse av startlån</b>	<b>121</b>
<b>Vedlegg 4</b>	<b>Analyse av behovet for kommunalt disponerte utleieboliger</b>	<b>131</b>

## Leders beretning

**I 2018 prioriterte Husbanken barn og unge i det boligsosiale arbeidet, med hovedvekt på økt etablering i eid bolig ved hjelp av startlån. Bostøtten er mer treffsikker. Rammen for sykehjemsplasser og omsorgsboliger ble benyttet, og målet om flere nye plasser ble nådd. Nye digitale tjenester ble lansert i 2018, og Husbanken effektiviserte driften. Ny organisasjonsmodell ble satt i drift uten at aktiviteten ble redusert under omorganiseringen.**

### Barn og unge prioriteres

Barn og unge skal prioriteres i det boligsosiale arbeidet – det er regjeringens oppdrag til Husbanken. Sammen med kommunene har Husbanken økt andelen av de boligsosiale virkemidlene som går til barnefamilier i 2018. Barn som bor trangt, har helseskadelige boforhold og utrygge bomiljø, har høyere risiko for svake utdanningsresultater og dermed mindre mulighet til å skaffe seg jobb senere i livet. Temaet «barn og unges bosituasjon» ble satt på dagsorden på den nasjonale boligsosiale lederkonferansen og på om lag 80 regionale og lokale møter og konferanser.

Husbanken inviterte kommunene til å prøve ut modellen «Eie først» som setter barn og unges behov for en trygg og god bolig i fokus. Metoden tilpasser bruken av startlån, etableringstilskudd, oppfølgingstjenester og eventuell tilbakekjøpsavtale, til målet om rask etablering i eid bolig for familien innenfor forsvarlige økonomiske rammer. «Eie først» er prøvd ut i noen kommuner allerede. Erfaringene viser at med aktiv og målrettet bruk av Husbankens økonomiske virkemidler er det mulig og forsvarlig å finansiere egen bolig også for familier med lav inntekt.

Mange barnefamilier bor i kommunale utleieboliger, og det er viktig å sikre gode og trygge utleieboliger. Det krever blant annet godt vedlikeholdte boliger, trygge bomiljø, leiekontrakter tilpasset familiens situasjon og tett oppfølging.

Behovet for gode og trygge boliger til barn og unge øker raskere enn bruken av de boligsosiale virkemidlene. Antall barnefamilier med lav inntekt øker, og færre husholdninger med lav inntekt eier egen bolig. Det er særlig barn og unge som bor sammen med enten bare mamma eller bare pappa, hvor familien har høye boutgifter i forhold til inntektene. Virkemidlene finnes. Utfordringen er å nå mange nok barn og unge raskt nok.

### Tilskudd til studentboliger

Tilgang til rimelige studentboliger er en viktig forutsetning for å sikre alle lik mulighet til høyere utdanning. De senere årene har ikke tilskuddet til studentboliger blitt brukt fullt ut, og antall fullførte studentboliger har vært lavere enn tilsagnsrammen. Regjeringen økte våren 2018 tilskuddet til studentboliger, og etterspørselen etter tilskuddet økte utover høsten. Husbanken venter at flere studentboliger vil bli fullført fremover.

### Flere kan eie med startlån

Startlån er det viktigste virkemidlet for at personer med varig lav inntekt kan kjøpe bolig. Husbanken prioriterte i 2018 søknader fra kommunene om startlån høyest ved fordeling av tilgjengelige utlånsmidler. Kommunene fikk tilført ønsket ramme for videre utlån til sine lånekunder. Antall mottakere av startlån holdt seg på samme nivå som i 2017, og flere fullfinansierte boligkjøpet med startlån. Startlånet er mer grundig omtalt i en analyse som er vedlegg til årsrapporten.

Startlån, eventuelt i kombinasjon med etableringstilskudd, gjør det mulig å finansiere boligkjøp for så godt som alle med lav inntekt og betjeningsevne. Utfordringen er å ta i bruk de «boligsosiale egenskapene» ved startlån som fastrente, avdragsfrihet og i visse tilfeller utvidet avdragstid.

Husbanken har utviklet den digitale tjenesten «Startskudd», for søknad om og behandling av startlån for lånesøkere og kommunalt ansatte. Flere bruker tjenesten og Husbanken forbedrer den løpende basert på tilbakemeldinger fra brukerne. Fra 2020 skal alle kommuner bruke «Startskudd». Det gir mulighet for enklere og bedre lånebehandling til kundene.

### Flere funksjonshemmede kan eie egen bolig

Fødte uføre har sikker inntekt. Ved bruk av startlån kan denne gruppen kjøpe egen bolig. Noen kan ha behov for etableringstilskudd, mens andre vil ha behov for tilskudd til tilpasning. Ved bruk av de boligsosiale virkemidlene som finnes kan unge funksjonshemmede flytte hjemmefra og etablere seg i egen bolig. Andelen funksjonshemmede som eier egen bolig er lav. Det er viktig å stimulere de unge selv, foreldre, eventuelt verge og kommunene til at flere unge funksjonshemmede eier egen bolig.

For funksjonshemmede som trenger heldøgns tjenester er investeringstilskuddet et egnet virkemiddel for å sikre egnet bolig. Husbanken følger føringene om integrering og normalisering og samarbeider med kommuner og utbyggere om gode byggeprosjekter. Utfordringen for kommunene er oftest å finansiere tjenestene personene trenger, ikke å bygge boligene.

### Bostøtte – treffsikker og viktig

Et viktig mål for Husbankens forvaltning av bostøtten er rett stønad til rett person til rett tid. Bostøtten beregnes nå automatisk med faktisk

månedsinntekt. Det gir mer treffsikker beregning av bostøtte til de om lag 130.000 husholdningene som fikk bostøtte i 2018. Riktig utmålt bostøtte reduserte krav om tilbakebetaling og dermed slapp mange med lav inntekt og høye boutgifter en krevende ekstraregning.

Det er stor interesse for bostøtten, og Husbanken følger utviklingen løpende. En analyse av bostøtten i 2018 følger som vedlegg til årsrapporten. Husbanken blir ofte utfordret på om statlig bostøtte reduserer boutgiftene til husholdninger med lav inntekt tilstrekkelig. I analysen fremgår det at bostøtten for en enslig, med pensjon på 16.000 kr i måneden og 7.000 kr i husleie, måtte økes med 1.500 kr i måneden dersom målet er å holde boutgiftene under 25 % av inntekten.

#### **Høyere etterspørsel etter lån enn tilgjengelig ramme**

Husbanken prioriterer lån og tilskudd til vanskeligstilte. Lånerammen var i 2018 på 17 milliarder kroner og var tilstrekkelig til å innvilge lånesøknader til boligsosiale formål. Etterspørselen etter lån til oppføring av nye boliger med merkvaliteter innen tilgjengelighet og miljø var høyere enn tilgjengelig låneramme etter at boligsosiale formål var prioritert. Når lånerammen var brukt, måtte resterende søknader til ordinære grunnlån avslås og henvises til privat finansiering eller til å søke på nytt i 2019. For å sikre at boligsosiale prosjekter ble prioritert innenfor lånerammen, måtte noen ordinære lånesøknader vente på behandling. Husbanken beklager at noen kunder dermed fikk lang saksbehandlingstid.

Husbankens andel av finansieringen av nye boliger var i 2018 den laveste siden Husbanken ble etablert i 1946.

#### **Redusert etterspørsel etter tilskudd til utleieboliger**

Fra 1. januar 2018 trådte ny forskrift for tilskudd til utleieboliger i kraft. Den nye forskriften gir en enklere og mer forutsigbar utmåling av tilskuddet basert på faste tilskuddssatser pr kvm p-rom inntil maks 80 kvm. Husbanken har gitt kommunene informasjon om den nye forskriften.

Også i 2018 falt etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger. Husbanken har søkt å finne hva som påvirker etterspørselen og utfordret ulike forskningsmiljø til å bistå med innspill. Husbanken har også ønsket forslag til metoder for å beregne behovet for utleieboliger. De foreløpige innspillene er oppsummert i egen analyse som vedlegg til årsrapporten. I perioden 2014-16 var det behov for betydelig økt bosetting av flyktninger i kommunene. Ved hjelp av flere kommunale utleieboliger og en aktiv mobilisering av privat utleie lyktes kommunene med å bosette flere flyktninger. Fra 2017 er behovet for å bosette flyktninger redusert ned til et nivå nær situasjonen før 2014/15. Det synes også som mange kommuner nå har redusert ventelistene til kommunale utleieboliger for flere målgrupper. Flere kommuner melder om at de ønsker å selge kommunale utleieboliger enten fordi kommunen har for mange eller fordi flere av boligene er uegnet for målgruppen. Enkelte kommuner melder at de

opplever å få for lavt tilskudd etter den nye forskriften. Når etterspørselen i 2018 er på nivå med eller kanskje litt under tiden før økt bosetting av flyktninger, er det trolig andre forhold som i årene fremover mest vil påvirke behovet for kommunale utleieboliger. Husbanken vil ha tett kontakt med kommunene og fortsette kunnskapsutviklingen for å bidra til effektiv og målrettet bruk av tilskuddet til utleieboliger.

### **Bolig viktig for et aldersvennlig samfunn**

Husbanken ble høsten 2018 bedt om å delta i Statens råd for et aldersvennlig Norge. Tilrettelagte og tilgjengelig boliger er viktige i alle livsfaser.

Husbanken forvalter investeringstilskuddet til sykehjemsplasser og omsorgsboliger på oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet. Etterspørselen var stor i 2018. Stortinget vedtok derfor å øke tilsagnsrammen i revidert nasjonalbudsjett. Kommunene og Husbanken har hatt god dialog for å få frem gode byggeprosjekt og sikre rask saksbehandling. Resultatet var at hele tilsagnsrammen ble brukt. Det var også et mål at 40 % skulle være nye plasser og dermed komme i tillegg til eksisterende plasser. Målet om netto tilvekst ble nådd.

Etterspørselen etter tilskudd til heis var også i 2018 høyere enn rammen. Færre søker om lån til oppgradering og tilskudd til tilstandsvurdering.

Mange eldre bor i bolig som ikke er tilgjengelig og egnet ved funksjonssvikt. Det er en utfordring å sikre at flere i de eldste aldersgruppene skaffer seg en tilgjengelig bolig for å opprettholde livskvaliteten og redusere etterspørselen etter tjenester fra kommunene for å kompensere for forhold ved boligen.

### **Kommunene og Husbanken skaper resultater gjennom partnerskap**

For kommunene er samarbeid med Husbanken om bruk av boligsosiale virkemidler frivillig. Husbanken har heller ikke tilsyn med eller kontroll av kommunenes arbeid. Husbanken fikk også i 2018 positive tilbakemeldinger på denne samarbeidsmodellen. Vi vil fortsatt lytte til kommunenes behov og sammen utvikle nye og bedre måter å samarbeide på.

Behovsmeldingen er et eksempel på innovasjon. Husbanken har utviklet et digitalt verktøy hvor kommunene melder sine planer og behov for økonomiske virkemidler. Den nye behovsmeldingen ble tatt i bruk i desember 2018 og resulterte blant annet i at kommunene fikk utbetalt ønsket låneramme for startlån allerede i februar 2019. For mange kommuner er dette flere måneder tidligere enn før. Det gir kommunene blant annet mulighet til å gi startlån hele året.

Fylkesmennene har aktivt bidratt til at kommunene møter en mer samordnet stat i 2018. Det er etablert regionale boligsosiale samarbeidsfora. Nå er utfordringen å få til samordning i praksis.

### Nye digitale tjenester

Husbanken lanserte e-søknad for grunnlån og tilskudd til utleieboliger i 2018. Statistikkbank for Husbanken var også en ny tjeneste. «Behovsmeldingen» hvor kommunene melder inn planer og behov for økonomiske virkemidler ble utviklet med nye funksjoner i fjor. Det var løpende utvikling og forbedring både av «Startskudd» og bostøtte. Husbankens digitale reise er omtalt i en egen publikasjon som kommer samtidig med årsrapporten.

### Ny organisasjon for bedre kvalitet og økt effektivitet

Husbanken endret organisering fra 22. mai 2018. Ansvar er tydelig plassert, regionkontorene har lik organisering og arbeidet med henholdsvis digitalisering og kunnskap er samlet i egne kontor. Husbanken fikk i 2018 Kundeserviceprisen for beste offentlige kundesenter.

Gjennom nye rutiner og anskaffelse av nye verktøy er det bankfaglige arbeidet i Husbanken styrket. Målet er å forebygge feil og stoppe forsøk på hvitvasking og annen økonomisk kriminalitet.

Husbanken har redusert driftskostnadene i 2018. Ressurser er frigjort til nye oppgaver og til å dekke økte utgifter som blant annet forvaltning, drift og vedlikehold av digitale tjenester.

Ansatte i Husbanken har gjort en formidabel jobb med å bygge en helt ny organisasjon og samtidig opprettholde produksjonen i 2018. Organisasjonen har utviklet nye digitale tjenester, utviklet nye metoder, styrket kvalitetsarbeidet og skapt nye samarbeidsarenaer. Husbankens ansatte er sterkt knyttet til vårt samfunnsoppdrag. En stor takk til hver og en som har løftet det boligsosiale arbeidet i 2018.

I de senere årene har mange medarbeidere gått av med alderspensjon. Jeg vil særlig takke alle dere som trofast og med stor dyktighet i 20-30-40 og for noen i hele 50 år, har bidratt til at Husbanken er en viktig og nyttig samfunnsinstitusjon.

Drammen, mars 2019



Osmund Kaldheim  
administrerende direktør







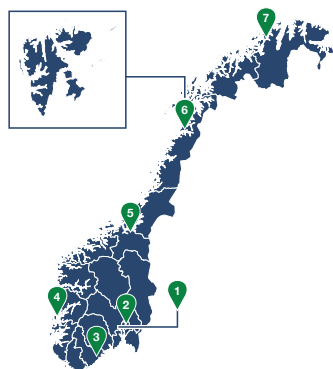


**Introduksjon  
til virksomheten  
og hovedtall**



## Introduksjon til virksomheten og hovedtall

Husbanken iverksetter regjeringens boligsosiale politikk slik at flest mulig kan bo godt og trygt. Samfunnsoppdraget er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunene og Husbanken samarbeider tett for å skape resultater på det boligsosiale området.



- 1 Hovedkontorfunksjoner
- 2 Husbanken øst
- 3 Husbanken sør
- 4 Husbanken vest
- 5 Husbanken Midt-Norge
- 6 Husbanken nord, Bodø
- 7 Husbanken nord, Hammerfest

Samfunnsoppdraget gjennomføres ved målrettet bruk av økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. Husbanken stiller økonomiske virkemidler til disposisjon for kommunene, drifter saksbehandlingssystemer for kommunale saksbehandlere og samarbeider tett med kommunene for å skape resultater på det boligsosiale området. Husbankens driver også et systematisk arbeid med å utvikle og formidle kunnskap og kompetanse mellom aktører i byggsektoren, frivillig sektor, kommunene og andre.

### Forvalter statlige virkemidler

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Stortinget vedtar bevilgninger til Husbankens drift, statlig bostøtte og lån- og tilskuddsordninger i statsbudsjettet. Husbanken forvalter også økonomiske virkemidler for andre departementer. Disse er

- investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem - Helse- og omsorgsdepartementet
- tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag - Helse og omsorgsdepartementet
- tilskudd til bygging av studentboliger - Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjon til skoler og svømmeanlegg - Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg - Kulturdepartementet

Riksrevisjonen kontrollerer at Husbanken benytter bevilgningene i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

Husbanken har regionkontorer i Hammerfest, Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo - seks i alt. Administrerende direktør og hovedkontorfunksjoner er lokalisert i Drammen.

### Mål for boligpolitikken

Kommunal- og moderniseringsdepartementets tildelingsbrev til Husbanken angir følgende hovedmål:

- vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig
- Husbanken skal bidra til gode boligkvaliteter

Husbankens strategi gir tydelige prioriteringer:

- å samarbeide med kommunene for å finne helhetlige løsninger i bolig- og velferdspolitikken
- å videreutvikle koordineringsrollen overfor de statlige velferdsaktørene i arbeidet med regjeringens nasjonale strategi Bolig for velferd
- være fremst i velferds-Norge på å utvikle og ta i bruk digitale løsninger

Husbanken jobber for å nå målene med bakgrunn i våre interne kjerneverdier åpenhet, mangfold og samspill.

### Nøkkeltall for økonomiske virkemidler

Opp mot 130 000 husstander mottok bostøtte i 2018. Antall mottakere har gått ned de siste fem årene, og samlet utbetalt sum er redusert med om lag 300 millioner kroner i samme periode. Bostøtte omtales nærmere i kapittel 3 og i eget vedlegg.

**Tabell 2.1 Bostøtte 2014 - 2018. Mill. kr.**

	2014	2015	2016	2017	2018
Utbetalt beløp	2 964	2 915	3 020	2 674	2 697
Antall mottakere i løpet av året	144 740	141 770	138 760	140 696	129 257

**Tabell 2.2 Utvalgte låneordninger 2014 - 2018. Mill. kr.**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Startlån videretildelt av kommunene</b>					
Utbetalt av kommunene	6 089	6 123	6 848	8 465	9 263
Antall mottakere	8 806	7 316	6 945	6 905	6 900
<b>Grunnlån til oppføring</b>					
Tilsagnsbeløp	10 700	10 314	6 797	6 721	6 101
Antall boliger	5 843	4 909	4 524	3 180	2 769
<b>Grunnlån til oppgradering</b>					
Tilsagnsbeløp	1 483	766	1 235	898	536
Antall boliger	3 345	1 538	2 312	1 662	961
<b>Grunnlån til kjøp av utleieboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	410	874	1 139	792	419
Antall boliger	317	619	569	355	219

**Tabell 2.3 Nøkkeltall låneforvaltning 2014 - 2018. Mill. kr. og andeler.**

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneporteføljen	135 098	140 042	142 277	146 158	149 508
- borettslag	24,4%	23,3%	22,1%	20,8%	19,3%
- kommuner	35,6%	35,6%	36,7%	38,1%	40,3%
- personlig låntakere	21,1%	20,9%	20,2%	19,0%	17,6%
- private aksjeselskap	10,9%	11,8%	12,7%	13,8%	14,3%
- ideelle organisasjoner, stiftelser mv.	8,0%	8,4%	8,3%	8,3%	8,5%
Netto tap	7	12	10	9	7

Husbankens hadde en disponibel låneramme på 17 milliarder kroner i 2018, mot 18 milliarder året før. Lånerammen ble fordelt i tråd med regjeringens føringer. For at flere vanskeligstilte skal eie bolig ble 9,5 milliarder kroner stilt til kommunenes disposisjon for videre utlån som startlån. Kommunene utbetalte om lag 9,3 milliarder kroner i startlån til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Husbanken finansierte omtrent ni prosent av nye boliger i Norge med grunnlån i 2018. Husbankens andel har sunket, og har ikke vært lavere siden Husbanken startet i 1946. Utviklingen fra 1946 til 2018 er grafisk framstilt i figur 2.1. Figuren viser samlet igangsetting av boliger og Husbankens finansieringsandel (grunnlån til oppføring og tilskudd til nye omsorgsboliger).

Husbanken forvalter en samlet låneportefølje på i underkant av 150 milliarder kroner. Porteføljen har økt hvert år de siste fem årene. Årsaken er at kommuner og private boligutviklere er blitt de største kundene. Disse har store lån og nedbetaler stabilt og langsiktig. Kommunene er vår største låntaker med en økende andel av låneporteføljen. I 2018 var den på vel 40 prosent. Det skyldes i hovedsak den sterke prioriteringen av startlån. Husbanken har minimale tap på lån.

Forbruket av tilskudd har vært relativt stabilt de siste fem årene. Tilskudd til etablering har økt og er viktig for å bosette vanskeligstilte og benyttes i stor grad som samfinansiering med startlån. Se vedlagt startlånanalyse. Tilskudd til utleieboliger har vært lite etterspurt siste årene. Se mer om dette i kapittel 3 og i vedlegg.

Saksbehandlingstidene for grunnlån varierer, men øker fra 2017 til 2018. Hovedårsaken er at etterspørselen etter lån er høyere enn lånerammen. Det fører til at Husbanken må stille søknader om ordinære grunnlån i bero for å sikre at søknader til prioriterte formål tildeles lån først. Saksbehandlingstidene på bostøtteklager er gått kraftig ned.

Antall brukere av husbanken.no er nesten fordoblet fra 2014. En liten nedgang fra 2017 til 2018 kan skyldes at en del fagstoff ble flyttet til veviseren.no og Direktoratet for byggkvalitet.

**Tabell 2.4 Utvalgte tilskuddsordninger 2014 - 2018. Mill. kr.**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Tilskudd til etablering fra kommunene</b>					
Utbetalt beløp	393	395	390	396	411
Antall mottakere	1 541	1 588	1 506	1 583	1 663
<b>Tilskudd til tilpasning av bolig fra kommunene</b>					
Utbetalt beløp	108	119	101	96	96
Antall mottakere	1 277	1 300	1 182	969	897
<b>Tilskudd til etterinstallering av heis</b>					
Tilsagnsbeløp	51	77	93	70	43
Antall boliger*	436	423	578	446	559
<b>Tilskudd til utleieboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	794	991	1 045	756	394
Antall boliger	1 166	1 753	1 998	1 334	675
<b>Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser</b>					
Tilsagnsbeløp	3 603	3 744	4 091	5 124	4 235
Antall boenheter	2 463	2 430	2 455	2 942	2 332
<b>Tilskudd til studentboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	359	622	614	686	715
Antall boenheter	1 259	2 200	2 200	2 500	2 188

\* Gjelder kun antall boliger som har fått etterinstallert heis, ikke tilskudd til prosjektering.

**Tabell 2.5 Saksbehandlingstid og kundetilfredshet 2014 - 2018**

	2014	2015	2016	2017	2018
Saksbehandlingstid grunnlån til oppføring	92 dager	62 dager	57 dager	38 dager	51 dager
Saksbehandlingstid grunnlån til oppgradering	67 dager	44 dager	49 dager	43 dager	33 dager
Saksbehandlingstid grunnlån til kjøp av utleieboliger	52 dager	86 dager	72 dager	51 dager	52 dager
Saksbehandlingstid bostøtteklager	19 dager	15 dager	16 dager	20 dager	8 dager
Saksbehandlingstid tilskudd til tilstandsvurdering	19 dager	50 dager	59 dager	26 dager	13 dager
Saksbehandlingstid prosjekteringstilskudd	19 dager	30 dager	16 dager	23 dager	23 dager
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken*	84 poeng	80 poeng	83 poeng	83 poeng	84 poeng
Antall brukere på husbanken.no	655 543	785 814	977 768	1 113 157	1 041 414
Antall brukere på veiviseren.no**			9 792	38 101	57 593

\* Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyd med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyd.

\*\* Veiviseren ble opprettet i 2016, og tallet for dette året gjelder kun for to måneder.



### Administrative nøkkeltall

Husbankens administrative nøkkeltall viser en stabil utvikling. Samlet tildeling til Husbanken har økt med 10 prosent over fem år og utgjør litt over to prosent av statens samlede utgifter. Utnyttelsesgraden går ned i 2018, både for driftsdelen (post 01 - 29) og for samlet bevilgning. For driftsdelen styrte Husbanken mot et mindreforbruk på grunn av omorgansieringen og økte utgifter til utvikling og vedlikehold av digitale fagsystemer. Lønnsandelen av driftkostnadene går ned fordi antall ansatte går ned. Lønnsutgifter per årsverk øker fordi lønnsutviklingen øker, blant annet fordi Husbanken de siste årene har ansatt høyt kvalifiserte fagfolk som erstatning for eksterne konsulenter.

### Grønn Husbank – klimaarbeid som gir resultater

Husbanken har en overordnet miljøplan for den interne driften og lokale handlingsplaner for hvert kontor. Det har gitt resultater som reduserer klimafotavtrykket:

- kontorene er lokalisert til areal- og energieffektive lokaler nær til kollektivknutepunkt. Hovedkontorfunksjonene i Drammen etablerte seg i 2015 i nytt kontorbygg på Papirbredden i Drammen som en del av miljøprogrammet Futurebuilt. Energiforbruket er nær halvert på fem år.
- Flere ansatte bruker kollektivtransport til og fra jobb eller sykler. Elbilandelen øker for dem som kjører bil.
- Kontorenes klimautslipp er redusert fra vel 870 tonn CO<sub>2</sub> i 2012 til rundt 660 tonn i 2018.

Tabell 2.6 Administrative nøkkeltall 2014 - 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Gjennomsnittlig antall årsverk*	305	301	288	289	276
Samlet tildeling post 01-99** i mill kroner	25 654	26 368	26 113	26 738	28 194
Samlet tildeling i prosent av statens samlede utgifter på statsbudsjettet	2,31%	2,20%	2,09%	2,05%	2,12%
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01-99***	98,3%	95,7%	89,8%	96,5%	87,2%
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01-29****	98,3 %	99,2%	95,2%	93,40%	92,8%
Sum driftskostnader i tusen kroner	394 303	390 145	391 775	403 527	422 533
Lønnsandel av driftskostnader*****	63,4 %	65,8 %	64,2 %	62,5%	60,0%
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner	821	854	873	873	920

\* DFØs definisjon av årsverk. Ett årsverk er en person i 100 % stilling et helt år. Det trekkes ikke fra for ferie og avspasering, men alt annet fravær på mer enn en dag trekkes fra. Om fraværet er med eller uten lønn er uten betydning.

\*\* Samlet tildeling til Husbanken til drift, bostøtte, tilskudd og lån.

\*\*\* Samlet forbruk av post 01 - 99 i forhold til budsjett.

\*\*\*\* Samlet forbruk post 01 - 29 i forhold til budsjett

\*\*\*\*\* Lønnsutgifter er definert i henhold til standard kontoplan som alle lønns- og personalutgifter. Dette inkluderer lønn, feriepenger, arbeidsgiveravgift, gaver til ansatte, kantinetilskudd, bedriftshelsetjeneste og andre velferdstiltak.



# Årets aktiviteter og resultater



## Hvordan resultatene fra 2018 presenteres

I de påfølgende avsnittene gir vi en tematisk inndelt framstilling av måloppnåelsen og resultatene i 2018.

Husbanken har i 2018 ytterligere spisset organisasjonen og virkemiddelbruken for å løse boligutfordringene for vanskeligstilte på boligmarkedet. Prioriteringen av målgruppene barn og unge har ligget til grunn for arbeidet overfor kommunene, samarbeidet med andre statlige velferdsetater og kunnskapsarbeidet. Satsingen på barn som målgruppe omtales særskilt.

Oppdrag fra flere departementer gir Husbanken bredde i det økonomiske virkemiddelapparatet. Kommunenes aktive bruk av de økonomiske virkemidlene har vært vesentlig for god måloppnåelse for Husbanken også i 2018. Hovedmålene om at *vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig* og *Husbanken skal bidra til gode boligkvaliteter* er begge sterkt nyttet til kommunal praksis. Bruken av de viktigste økonomiske virkemidlene omtales tematisk nedenfor. Dette etterfølges av en beskrivelse av hvordan Husbanken har innrettet det kommunerettede arbeidet og hvordan statens innsats er koordinert gjennom oppfølgingen av den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid - Bolig for velferd.

Husbanken skal ha en nasjonal kunnskapsrolle innenfor boligsosial politikk. Satsingen på å styrke denne rollen er omtalt i temaet "Nasjonal kunnskapsrolle bygges opp".

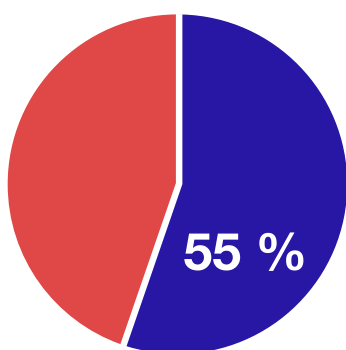
En ny organisasjonsmodell ble etablert våren 2018. Endringen var et viktig ledd i en langsiktig prosess med å videreutvikle organisasjonen og arbeidsprosessene for å imøtekomme kravene til god styring og effektiv drift. Innretningen av utviklingsarbeidet og det igangsatte effektiviseringsprogrammet er nærmere beskrevet i egne temaer.

Helt bak i kapittelet følger skjematiske oversikter over styringsparametere og oppgaver i tildelingsbrevene fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Her ligger også en oppstilling over bruken av alle økonomiske virkemidler Husbanken disponerte i 2018. Utdypende informasjon om virkemiddelbruken finnes i analysevedleggene om bostøtte, startlån og kommunalt disponerte utleieboliger.

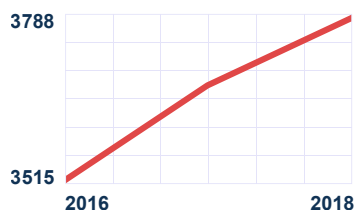


## Barn og unge prioriteres

Husbanken har som oppdrag å forbedre barn og unges oppvekstvilkår gjennom målrettet bruk av alle virkemidlene vi forvalter. Husbanken inviterte i fjor kommunene til å sette vanskeligstilte barn og unge først i det boligsosiale arbeidet. Hvordan kommunene og stat samlet kan bidra til å bedre barns boforhold har vært tema på alle regionale kommunesamlinger og nasjonale konferanser i regi av Husbanken i 2018.



55 % av alle startlån gikk til barnefamilier



Antall startlån til barnefamilier øker

De fleste barnefamilier i Norge bor godt og trygt, men økende antall barn vokser opp i dårlige boliger og bomiljø. Husholdninger med lav inntekt har færre muligheter til å skaffe seg en trygg og god bolig, og antall barn som vokser opp i fattigdom øker. Forskningsresultatene viser at boforholdene som barn og unge vokser opp i har stor betydning for hvordan det går med dem senere i livet. Barn i leide boliger blir mer utsatt for trangboddhet, kulde, fukt og forurensning enn barn i eide boliger. Resultatet blir svakere kognitiv utvikling og dårlige utdanningsresultater.

### Barnefamilier får hjelp til boligkjøp

Barnefamilier er overrepresentert i leiemarkedet. Startlånet har vist seg som et godt virkemiddel for å gi barnefamilier med lav inntekt anledning til å kjøpe egen bolig. Kommunene lånte i 2018 ut over halvparten av alle startlån til barnefamilier, totalt 3788 mot 3666 i 2017. Tilsvarende ble 46 prosent av alle tilskudd til etablering og 46 prosent av alle kombinasjoner av startlån og tilskudd gitt til barnefamilier, som er en økning fra 43 prosent i 2017. Tilskuddene gjorde det mulig å redusere låneopptaket så mye at familiene kunne betjene låneopptaket. Andelen av startlån- og tilskuddsmidlene som gikk til barnefamilier økte svakt fra 2017 til 2018. Målrettet arbeid fra kommunene muliggjorde dette, på tross av økningen i boligprisene og en mer restriktiv praksis fra bankene om å samfinansiere boligkjøp til familier med lave inntekter og liten egenkapital.

### Kommunene anskaffer store utleieboliger

Nær halvparten av nye kommunalt disponerte boliger finansiert med tilskudd til utleieboliger var på 60 m<sup>2</sup> eller mer i 2018. Størrelsen gjør dem normalt godt egnet til barnefamilier. Kommunene rapporterer ikke om omfanget av innflytting av barnefamilier i kommunalt disponerte utleieboliger, så størrelsen er en indikasjon på at kommunene investerer i et boligtilbud tilpasset barnefamilier.

### Barnefamilier får tilpasset boliger

Tilskudd til tilpasning av bolig gis til husstander som har behov for tilpasning av boligen. Tilskuddet skal dekke kostnader ved å gjøre boligen egnet slik at husstanden kan fortsette å bo i den, selv om et medlem i familien har nedsatt funksjonsevne. I 2018 var 33 prosent av mottakerne barnefamilier, og 51 prosent av utbetalt beløp gikk til barnefamilier. Måltallet var 40 prosent. Tilpasning av boliger for barn med nedsatt funksjonsevne er kostnadskrevende og krever ofte store ombygginger.

### En av fire bostøttemottakere er forsørger for barnefamilie

Om lag 27 prosent av bostøttemottakerne er forsørgere i barnefamilier. Andelen barnefamilier av alle mottakere av bostøtte har holdt seg konstant de senere årene, men totalantallet er lavere i tråd med reduksjonen av totalt antall mottakere av bostøtte.

### Barn og bolig på dagsorden

Barn og bolig var i 2018 tema på den årlige boligsosiale lederkonferansen i regi av KS, Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken. Hovedtema på konferansen var betydningen av boligkvalitet, bomiljø og bostabilitet for barn og unge. Budskapet nådde ut til 280 deltakere fra nærmere 80 kommuner. Temavalget fra den boligsosiale lederkonferansen ble fulgt opp i Husbankens vektlegging av temaet barn og bolig på regionale boligkonferanser i regi av Husbankens regionkontorer gjennom året. Prioriteringen av barn og unge er ett av tiltakene i den boligsosiale strategien "Bolig for velferd" og ble også tatt opp i den direkte dialogen Husbanken har med partnerskapskommunene. Husbanken opplever at bolig i økende grad ses som en velferdspilar på linje med helse, arbeid og utdanning i møte med kommunene og samarbeidende statsetater.

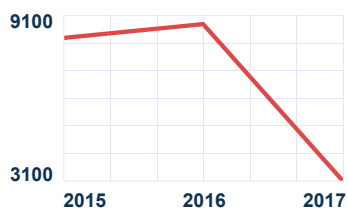
### Kunnskapsarbeidet skal danne basis for videreutvikling av tiltak

Husbanken har ikke utviklet særskilte, selektive ordninger innrettet mot barn og barnefamilier. Det er valgt en tilnærming med tydeligere prioritering av målgruppen innenfor eksisterende virkemiddelstruktur. I all dialog med kommunene, samarbeidende velferdsaktører og frivillige organisasjoner understrekes denne prioriteringen.

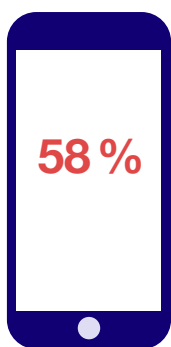
Behovet for videreutvikling av tiltak vurderes fortløpende. Husbanken har i 2018 gjennomført en utredning av hvilke tiltak som kan være relevante for å redusere antall barn som bor trangt, utrygt, som flytter ofte og som har høy boutgiftsbelastning. De mest samfunnsøkonomisk lønnsomme tiltakene vil bli foreslått fulgt opp.

## Bostøtte: rett stønad til rett person til rett tid

Husbanken har forbedret søknadsprosessen for bostøtte de to siste årene. Det er blitt enklere å søke, bostøtten beregnes korrekt med en gang og antall krav om tilbakebetaling er kraftig redusert.



Antall tilbakekrav kraftig redusert



58 % av alle søknader er e-søknader. Det er 13 % mer enn i fjor.

### Mer korrekt utbetaling

Fra 2017 har Husbanken beregnet bostøtte ut fra søkeres faktiske inntekt i måneden det søkes bostøtte for. Inntektsgrunnlaget innhentes automatisk fra Skatteetaten. Tidligere beregnet Husbanken bostøtte ut fra opplysninger fra siste skatteligning. Omleggingen har vært vellykket. Bostøtteordningen er blitt mer presis og målrettet. Flere søkere får nå bostøtte når de faktisk trenger det, og langt færre får krav om tilbakebetaling av feil utbetalt bostøtte.

For bostøtte utbetalt i 2016, som baserte seg på siste tilgjengelige likningsinntekt, sendte Husbanken ut varsel til over 9 100 mottakere med krav om tilbakebetaling på 213 millioner kroner. 3 100 mottakere av bostøtte i 2017, som var første år etter omleggingen, fikk varsel om krav av tilbakebetaling på 47 millioner kroner. Gjennomsnittlig størrelse på kravene er redusert fra 23 400 kroner til 13 100 kroner. Tilbakekravstallene for 2018 foreligger ikke før 3. kvartal 2019. Det forventes en ytterligere nedgang.

Den nye beregningsmetoden vil medføre at en del søkere går inn og ut av bostøtteordningen gjennom året på grunn av midlertidige inntektssvingninger. Noen faller for eksempel midlertidig ut av ordningen når de får feriepenger. Søker får bostøtte i måneder med relativt lav inntekt, og mister bostøtten i måneder med høyere inntekt.

Husbanken får som følge av omleggingene også færre klager på bostøttevedtakene, og antall henvendelser fra kommunale saksbehandlere til vår servicetelefon gikk ned fra ca 14 600 i 2017 til under 10 000 i 2018.

Siden 2014 har det vært mulig å søke bostøtte elektronisk. 58 prosent av søkerne brukte e-søknad via mobil, pc eller nettbrett når de søkte bostøtte i november 2018. Det er 13 prosent mer enn i 2017.



### Når de med lavest inntekt

Mellom 80 000 og 90 000 husstander mottok bostøtte hver måned i 2018. I underkant av 130 000 husstander mottok bostøtte for minst én måned. Samlet betalte Husbanken ut nesten 2,7 milliarder kroner. De fleste som mottar bostøtte har midlertidige eller ingen trygdeytelser, og de har liten eller ingen arbeidsinntekt. 14 500 eldre og 20 000 uføre mottar bostøtte. 89 prosent av mottakerne bor i leid bolig. Omlag 41 000 husstander i kommunale utleieboliger mottar bostøtte.

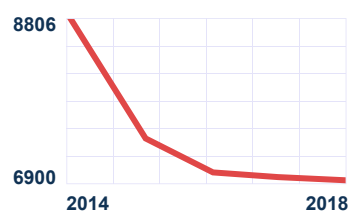
## *130 000 husstander fikk bostøtte i 2018*

Det var ingen endringer i statsbudsjettet for 2018 knyttet til regelverket i bostøtteordningen. Satsene for utbetaling av bostøtte ble i 2018 prisregulert i tråd med nytt regelverk. Overgangsordningen for uføretrygdede som ble omfattet av uførereformen i 2015 ble videreført. Denne ordningen sikrer at de som fikk bostøtte før reformen ikke får mindre bostøtte som følge av reformen.

Utdypende statistikk og analyser av utviklingstrekk i bostøtteordningen omtales i vedlegg 2.

## Lån og tilskudd til vanskeligstilte

Etterspørselen etter Husbankens lån har vært høy både fra kommunene og private utbyggere i 2018. Husbanken prioriterte startlån til vanskeligstilte boligsøkere. De fleste som fikk kjøpt bolig flyttet fra leiebolig. Antall søknader fra kommunene om tilskudd til utleieboliger er kraftig redusert. Husbanken har utviklet mer brukervennlige digitale tjenester, både for kommunene og søkere av lån og tilskudd.



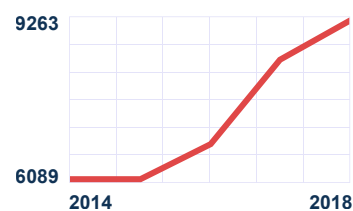
Antall startlån

### Boligsosial dreining av utlånet

Innenfor lånerammen på 17 milliarder kroner har Husbanken prioritert boligsosiale formål og pilot- og forbildeprosjekter. Oppimot 12 milliarder kroner gikk til slike formål. Av dette utgjorde startlån til kommunene, til videreutlån til varig vanskeligstilte som ønsket å kjøpe egen bolig, omlag 9,5 milliarder kroner, en økning på nærmere 1,2 milliarder kroner fra 2017. Alle kommunene fikk låne det de søkte om fra Husbanken. Selv om boligprisene økte og samfinansieringen med private banker gikk ned, fikk 6900 husstander startlån i 2018. Dette var på samme nivå som i 2017.

Husbanken finansierte fem pilot- og forbildeprosjekter i 2018. Ingen søkere fikk avslag. Prosjektene er lokalisert i Kirkenes, i Asker, på Nøtterøy, på Steinkjer og på Fauske.

I tillegg gikk 1,5 milliarder kroner av lånerammen til framskaffelse av utleieboliger med kommunal disposisjonsrett. Utlånene gikk først og fremst til private aktører og kommunale stiftelser. Samlet bidro dette til oppføring og kjøp av 791 kommunalt disponerte utleieboliger, hvorav 210 tilvisningsboliger. Færre lån har gått til ordinære eierboliger til oppføring (utbyggerprosjekter) med høyere boligkvalitet enn kravene i teknisk forskrift, fra 3435 boliger i 2017 til 2433 boliger i 2018. Søknadsinngangen var høyere enn tilgjengelig ramme etter at boligsosiale formål var prioritert. Husbanken overførte i alt 53 søknader med tilsammen 477 boliger til 2019.



Samlet utbetalt beløp øker

Tilskudd kombinert med startlån ga flere vanskeligstilte økonomisk evne til å betjene boliglånet. I alt ga kommunene 1663 husholdninger tilskudd til etablering i 2018, mot 1583 i 2017. Mange kommuner benytter seg av ulike leie-til-eie modeller. I alt har kommunene bistått 4779 husholdninger med å flytte fra boligen de leide og inn i eierbolig i 2018. Dette er en svak økning fra 2017. Av disse var 3847 fra privat leiebolig.

Andelen som binder renta har økt. I 2018 valgte 46 prosent av mottakerne fastrente, som er en økning fra 32 prosent i 2017. Fastrenteavtaler, som sikrer

låntaker mot renteøkning, gjør det mulig for flere med lav inntekt å oppnå betjeningsevne og dermed få startlån. Se Vedlegg 3: Analyse av startlån.

Siden opprettelsen i 1946 har Husbanken bidratt vesentlig til boligfinansieringen i Norge. Fig. 3.1 viser endringene i Husbankens finansieringsandel av den totale nyboligfinansieringen over tid. Utviklingen kan i hovedtrekk forklares med endringer i tilgang på privat finansiering, endringer i Husbankens låneramme og prioritering mot boligsosiale formål.

#### Færre nye utleieboliger i kommunene i 2018

Sammenliknet med de siste årene har etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger vært lav i 2018. Antall boliger det er søkt om tilskudd til falt til litt under 700. Dette er en reduksjon på over 800 boliger fra 2017 og over 1400 fra 2016. Totalt ble det gitt tilsagn til 675 boliger for 394 millioner kroner til sammen, godt under tilsagnsrammen på 857 millioner kroner (tilsagnsrammen ble redusert til 500 millioner kroner i nysalderingen).

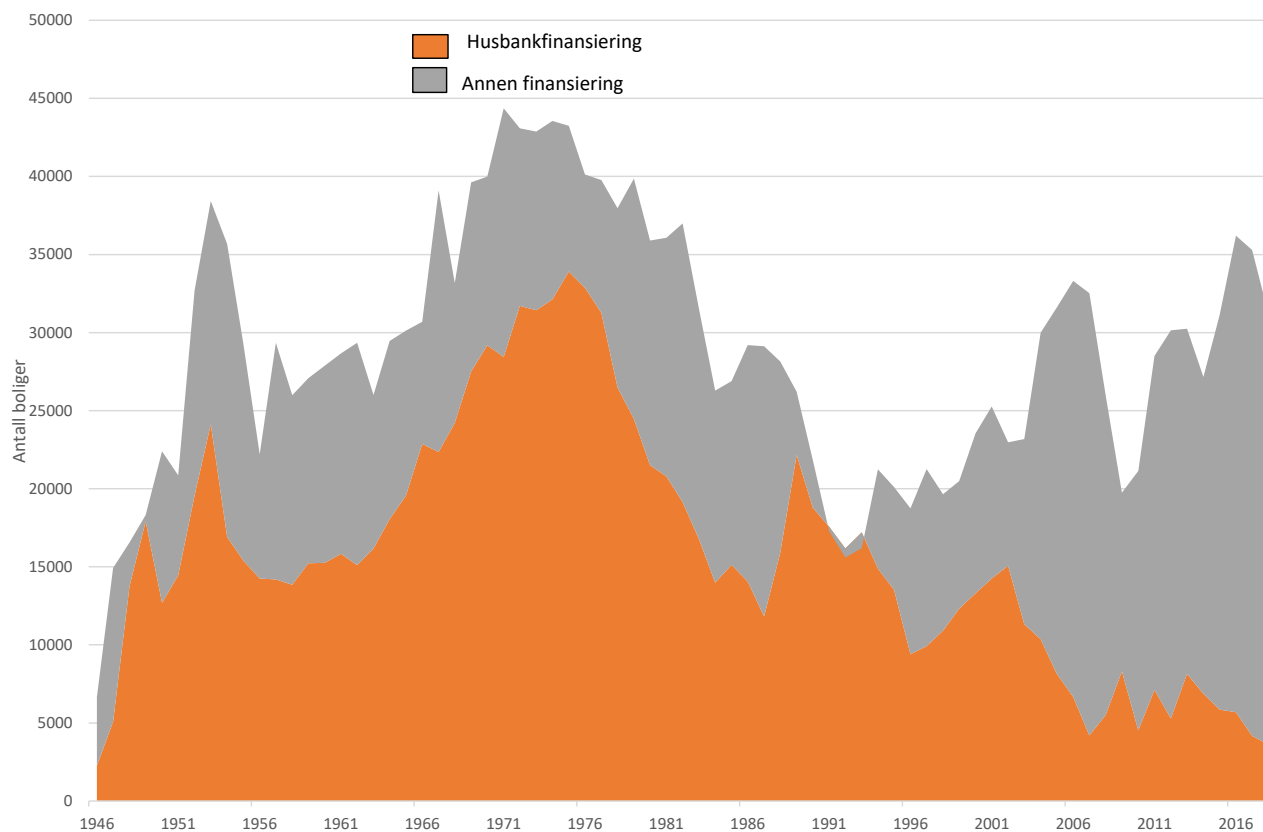
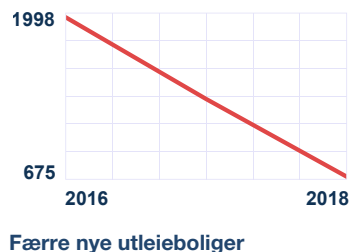


Fig. 3.1 Husbankens andel av nyboligfinansiering



Nedgangen i etterspørselen har flere årsaker. Den sterke tilstrømmingen av flyktninger i 2015 og 2016, og forventninger om at dette ville fortsette, førte til store kommunale investeringer i utleieboliger. Behovet ble imidlertid mye lavere enn antatt, og dermed sank investeringsbehovet. I tillegg har kommunenes praksis med å utnytte det private leiemarkedet, samt å satse på tilvisningsboliger, redusert behovet for ordinære kommunale utleieboliger. Ny metode for tilskuddsutmåling som kom i forskriftsendringen fra 1. januar 2018 kan også ha påvirket kommunenes etterspørsel.

En analyse av behovet for kommunalt disponerte utleieboliger følger som vedlegg 4.

#### **Startlån - digital løsning forenkler søknadsprosessen**

Saksbehandlingsverktøyet Startskudd ble lansert i 2017. Kommunene bruker verktøyet til å behandle og fatte vedtak om startlån og tilskudd fra personlige søkere. Ved utgangen av 2018 brukte 192 kommuner dette saksbehandlingsverktøyet. Det var en økning i forhold til året før der antall kommuner var på 78. I 2018 ble 10 700 vedtak fattet digitalt i Startskudd.

Lindorff utbetaler og forvalter startlån og tilskudd for over 300 kommuner. I 2018 har Husbanken i samarbeid med Lindorff utviklet en digital løsning for overføring av data mellom Startskudd og Lindorff. Dette vil bidra til en rask og sikker kommunikasjon, mindre feil, mindre tidsbruk i kommunen og forbedring av personvernet og datakvalitet i rapportering til staten.

Regionkontorene har arrangert over 80 kurs, samlinger og fagdager for kommunale saksbehandlere for å øke interessen for både bruk av Startlån og tilskuddene, og for bygge opp kompetansen om saksbehandling og bruk av Startskudd. Kommunene har i tillegg tilgang til en egen elektronisk læringsmodul via Veiviseren og flere artikler og opplæringsvideoer på Husbanken.no.

I 2018 ble 22 400 søknader om startlån og tilskudd sendt inn digitalt, tilsvarende 77 prosent av alle søknader. Dette er en økning på over 6000 søknader i forhold til året før.



## Oppgradering av boliger

**Etterspørselen etter lån til oppgradering har gått ned de siste tre årene. Husbanken har brukt både møter og nettstedene våre til å informere kommuner og andre aktører om hvordan god planlegging og bruk av virkemidlene kan gi flere eldre og personer med nedsatt funksjonsevne muligheter til å bo lengre hjemme.**

### Færre søker lån til oppgradering

Husbanken forvalter flere økonomiske virkemidler som skal bidra til å oppgradere og tilpasse boliger.

I 2018 ga Husbanken grunnlån til å utbedre 961 boliger for om lag 536 millioner kroner. 55 prosent av disse tilferdsstilte kvalitetskravene på energi, 43 prosent tilfredstilte kravene både på universell utforming og energi. For i underkant av 2 prosent av boligene ble det gitt dispensasjon fra kvalitetskravene.

I 2017 ga Husbanken grunnlån til å utbedre 1662 boliger for omlag 898 millioner kroner. Nedgangen fra 2018 gjenspeiler lav søknadsinngang, som følge av at boligeierne har god tilgang på kreditt i det private markedet, med like gode lånebetingelser som Husbanken kan tilby.

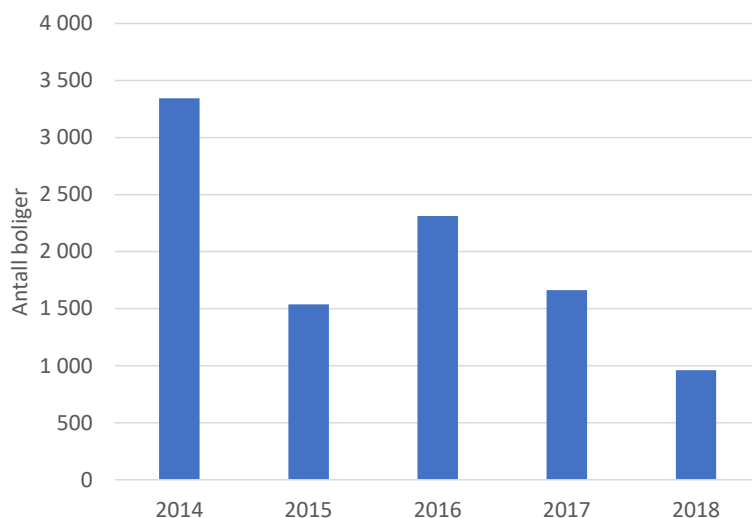


Fig. 3.2 Antall boliger med tilsagn om grunnlån til oppgradering (2014 - 2018)

Etterspørselen etter tilskudd til tilstandsvurdering fortsetter å falle. I 2018 ga Husbanken 2,6 millioner kroner i tilskudd til å tilstandsvurdere 2806 boliger. Måltallet var 5000 boliger. I 2017 ga Husbanken 6 millioner kroner til 7421 boliger. Nedgangen må sees i sammenheng med nedgangen i bruk av grunnlån til oppgradering. Tilskudd til tilstandsvurdering utløser ofte en lånesøknad.

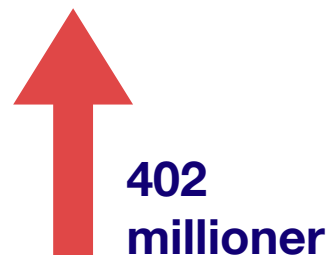
#### Tilskudd til tilpasning på samme nivå

Husbankens tilskudd til tilpasning gis via kommunene. Tilskuddet er rettet mot barnefamilier med behov for tilpasning av boligen og personer med nedsatt funksjonsevne og dårlig økonomi. I 2018 utbetalte kommunene 96 millioner kroner til 897 husstander. Over halvparten gikk til barnefamilier. Tilskudd til prosjektering gis til samme målgruppe til å utrede og prosjektere tilpasningstiltak. Samlet mottok 362 husstander 9,5 millioner kroner. Bruken av begge tilskuddene er omtrent på samme nivå som i 2017.

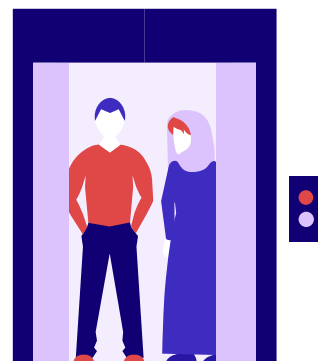
### Stor etterspørsel etter heistilskudd

#### Høy etterspørsel etter tilskudd til heis

Også i 2018 oversteg etterspørselen etter tilskudd til etterinstallasjon av heis tilgjengelige midler betydelig. Husbanken mottok 43 søknader som omfattet 2683 boliger med et omsøkt beløp på i overkant av 402 millioner kroner. Tilsagnsrammen tilsvarte 46,9 millioner kroner. Det ble gitt tilsagn om tilskudd for tilsammen 43 millioner kroner til installering av 64 heiser som betjener 559 boliger (underforbruket henger sammen med at Husbanken sent i 2018 fikk tilbake midler fra et heisprosjekt som likevel ikke ble gjennomført). I 2017 ble det gitt tilsagn om tilskudd for 70 millioner kroner til 37 heiser som betjener 446 boliger.



Husbanken mottok søknader om 402 millioner kroner



43 millioner kroner til installering av 64 heiser som betjener 559 boliger

## Nådde målet for omsorgsboliger og sykehjemsplasser

**Husbanken fulgte opp planen Omsorg 2020 gjennom å finansiere over 2300 omsorgsboliger- og sykehjemsplasser med tilskudd i 2018. Kommunene oppfylte kravet om 40 prosents netto tilvekst i antall omsorgsplasser.**



2332 omsorgsplasser i 2018

I planen for omsorgsfeltet 2015-2020 - Omsorg 2020 - vektlegger regjeringen at fremtidens sykehjem og omsorgsboliger må utformes ut fra behovene morgendagens brukere har. Dette krever et mangfold av boformer. I planperioden satser regjeringen flere milliarder kroner årlig på å bygge ut nye, og modernisere gamle, sykehjem og omsorgsboliger. Husbanken forvalter tilskuddsmidlene fra Helse- og omsorgsdepartementet og samarbeider tett med kommunene om å planlegge gode botilbud i tråd med prinsippene om normalisering og integrering av beboerne.

### Brukte hele rammen

Husbanken benyttet tilsagnsrammen for investeringstilskuddet til sykehjemsplasser og omsorgsboliger fullt ut i 2018. Dette innbefatter en kraftig økning av tilsagnsrammen i revidert nasjonalbudsjett, fra om lag 3 milliarder kroner til 4,24 milliarder kroner. Husbanken ga tilsagn om tilskudd til 2332 omsorgsplasser. Dette fordelte seg på 957 omsorgsboliger og 1375 sykehjemsplasser. Husbanken overførte noen saker til 2019 for å sikre tilsagn om tilskuddet til kommunene.

*40 prosent av rammen gikk til bygging av nye omsorgsplasser*

2018 var andre året med krav om at minst 40 prosent av de tilskuddsfinansierte boligene/sykehjemsplassene skulle gi netto tilvekst, forstått som flere omsorgsplasser i kommunene. Kravet ble oppfylt.



Den forventede endringen i tilskuddsordningen med oppdeling i ett tilskudd for nybygging og ett for ombygging, var tema i dialogen med kommunene senhøsten 2018. Husbanken foretok nødvendige systemtekniske og praktiske tilpasninger. Endringen ble vedtatt i desember 2018.

**Tabell 3.1 Investeringstilskudd: Antall omsorgsplasser og tilsagnsbeløp 2014 - 2018.**

	Antall omsorgsplasser	Tilsagnsbeløp i mill. kroner
2014	2 463	3 603
2015	2 430	3 744
2016	2 455	4 091
2017	2 942	5 124
2018	2 332	4 235

**Tabell 3.2 Investeringstilskudd 2018. Hovedtall fordelt på sykehjemsplasser og omsorgsboliger.**

	Antall saker	Antall omsorgsplasser	Antall omsorgsboliger	Antall sykehjemsplasser	Beløp i mill. kroner
Tilsagn	178	2332	957	1375	4 235
Forespørsler	218	2777	1415	1362	3 925
Søknader	175	2306	909	1397	4 114
Utbetalinger	134	1952	855	1097	3 134

## Studentboliger

**Tilskuddssatsene og kostnadsrammene til studentboliger ble økt våren 2018. Bakgrunnen var at tempoet i bygging av studentboliger hadde avtatt. Husbanken forventer økt byggeaktivitet i 2019.**



**1533 studentboliger ferdige i 2018. Det er 231 flere enn i 2017.**

På oppdrag av Kunnskapsdepartementet forvalter Husbanken tilskudd til nybygging og oppgradering av studentboliger. I 2018 ble det gitt tilskudd til 2188 hybelenheter. Tilskuddene ble gitt til studentsamskipnader og –stiftelser. Dette er om lag 300 færre enn i 2017, men på samme nivå som i 2016.

### Færre hybler ferdigstilt enn planlagt

Tempoet i bygging av nye studentboliger har imidlertid avtatt. Det er de siste to årene ferdigstilt vesentlig færre studentboliger enn det er gitt tilsagn om tilskudd til. I 2018 ble i alt 1533 hybelenheter ferdigstilt, i 2017 bare 1302. Disse to årene ble det utbetalt henholdsvis 263 og 234 millioner kroner i samlet tilskudd til de ferdigstilte byggeprosjektene. Går vi tilbake til 2016 ble det ferdigstilt 2024 hybelenheter og utbetalt tilskudd på 586 millioner kroner. 725 enheter fikk i 2018 tilsagn om lånefinansiering på i alt 444 millioner kroner, som var en nedgang fra 932 hybelenheter og 810 millioner kroner i 2017.

Husbanken har observert at planlagte prosjekter i økende grad forsinkes, omprosjekteres eller settes på vent. En viktig årsak er at entreprenørene ikke klarer å bygge innenfor fastsatte kostnadsrammer. Husbanken ga 15. februar 2018 Kunnskapsdepartementet en vurdering av hvilke endringer i kostnadsrammene per hybelenhet som var nødvendig for å få gjennomført nye prosjekter.

### Forventer større byggeaktivitet med økte tilskudd

I revidert nasjonalbudsjett i juni 2018 la Kunnskapsdepartementet fram forslag om økning av tilskuddssatsene og kostnadsrammene til henholdsvis 340 000 kroner og 900 000 kroner per hybelenhet i pressområder og 290 000 kroner og 850 000 kroner utenfor pressområdene. Som følge av de nye tilskuddssatsene og kostnads- og kostnadsrammene forventer Husbanken at byggeaktiviteten vil øke i 2019. Søknadsinngangen høsten 2018 underbygger dette.

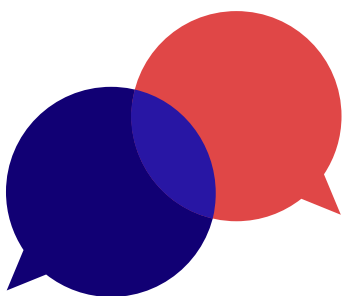
Kunnskapsdepartementet har tatt ytterligere tak i problemstillingen gjennom å nedsette en arbeidsgruppe som fikk i oppdrag å foreta en helhetlig gjennomgang av systemet for statlig tilskudd til bygging av studentboliger. Husbanken var representert i dette arbeidet. Arbeidsgruppens rapport ble avlevert i desember 2018.

**Tabell 3.3 Bevilget studentboligtilskudd, ferdigstilte boliger og utbetalte tilskudd. 2016 - 2018.**

	Bevilget tilskudd til antall hybelenheter	Antall ferdigstilte hybelenheter	Utbetalt tilskudd i mill. kroner
2016	2200	2024	586,1
2017	2500	1302	234,4
2018	2188	1533	262,8

## Partnerskap og samarbeid gir merverdi

Husbanken arbeider tett med kommunene for at boligsosiale hensyn skal legges som premisser for den kommunale planleggingen, og lede til strategiske beslutninger om bruk av boligøkonomiske virkemidler. Det er i 2018 lagt vekt på å fremme et variert tilbud av boliger, tilrettelegge for at vanskeligstilte barnefamilier kan bo i egnet bolig, og at gode bo- og oppfølgingstjenester fremmer god levekårsutvikling.



Regionalt samarbeid gir resultater

### Har revidert kommuneprogrammet

Gjennom Husbankens kommuneprogram blir den nasjonale boligsosiale strategien "Bolig for velferd" (2014-2020) realisert. Kommuneprogrammet er et formalisert, systematisk og langsiktig samarbeid mellom Husbanken og 70 kommuner som har særlige utfordringer på det boligsosiale området. I 2018 reviderte vi kommuneprogrammet med tanke på å effektivisere og standardisere regionkontorenes tilbud til kommunene.

I løpet av 2018 arrangerte regionkontorene over 80 fagdager, nettverkssamlinger og konferanser for kommuner, samarbeidspartnere og andre relevante aktører.

### *Regionkontorene arrangerte over 80 fagsamlinger for kommunene i 2018*

### Bidrar i nasjonale velferdsstrategier

Husbanken har samarbeidet tett med de andre velferdsdirektoratene for å følge opp Bolig for velferd. Vi har hatt felles tiltaks- og handlingsplan og månedlige koordineringsmøter.

Tiltaksplanen 2018-2020 fremhever to tiltak:

1. Å etablere gode arbeidsprosesser for å få til et helhetlig tilbud av boliger og bo- og oppfølgingstjenester for mennesker med rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser.
2. Å tilrettelegge for at vanskeligstilte barnefamilier skal bo i egnet bolig. Det vil si å bidra til at vanskeligstilte barnefamilier kan kjøpe bolig, og til at kommunene etablerer god oppfølging av familier.

Resultatene fra innsatsen i Bolig for velferd rapporteres årlig gjennom et verktøy utviklet av Oslo Economics, som muliggjør aggregering av styringsinformasjonen fra styringsparameter til hovedmålnivå. Verktøyet benyttes av alle direktoratene og består av 54 styringsparametere totalt. Husbanken rapporterer på 29 Husbankspesifikke styringsparametere og to som er felles for alle direktoratene, - totalt 31 styringsparametere. Husbanken har kvartalsvis rapportering på 11 av disse 31 styringsparametere.

Strategien Bolig for velferd har som mål at kommunene skal møte en samordnet stat og dermed få bedre rammebetingelser i arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I 2018 fikk Fylkesmannen i oppdrag å invitere regionale aktører til et nettverk under Fylkesmannens ledelse. Husbanken har innledet samarbeid med alle fylkesmannsembedene for å arbeide med regional samordning om hovedtiltakene fra Bolig for velferd. Der Fylkesmannen har tatt en aktiv rolle som alliansepartner med Husbanken, har det boligsosiale arbeidet fått økt tyngde og påfølgende større prioritet blant de involverte etatene.

Husbanken har stilt opp med fagressurser for å støtte arbeidet med å gjennomføre andre nasjonale strategier også. For eksempel har Husbanken samarbeidet med Arbeids- og velferdsdirektoratet om å summere opp kunnskap om årsaker til at enkelte innsatte står uten bolig etter endt straffgjennomføring. Husbanken har også bidratt inn i arbeidene med Opptappingsplan for rusfeltet, Nasjonal strategi for samordnet tilbakeføring etter endt straff og Omsorg 2020.

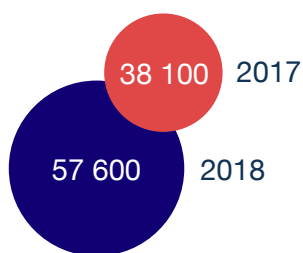
#### **Påser at kommunene tar boligsosiale hensyn**

Fylkesmannen og Husbanken samarbeider om å påse at alle kommuner tar boligsosiale hensyn i sitt planarbeid. Husbanken gir kommunene faglige råd og veileder kommunene til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Husbanken bidrar også til at kommunenes planverk ivaretar boligforsyning, boligkvalitet, demografiske utfordringer, utvikling av gode boområder og boforhold for både innbyggerne generelt, og for de vanskeligstilte på boligmarkedet spesielt.

## *345 kommuner meldte inn behov digitalt*

#### **Digitale verktøy effektiviserer dialogen**

Husbanken har i 2018 utviklet verktøy og samhandlingsrutiner som gir kommunene større forutsigbarhet når det gjelder tildeling av lån- og tilskuddsmidler. Husbanken får også bedre oversikt over kommunenes behov, og bedre grunnlag for dialog. 345 kommuner meldte inn behov for lån- og



Antall brukere av Veiviseren øker

tilskuddsmidler gjennom den forbedrede og digitaliserte søknadsprosedyren i 2018. Dette førte til rask saksbehandling og til at kommunene fikk midlene til disposisjon tidligere på året enn før.

Gjennom nettressursen veiviseren.no kommuniserer Husbanken og de medeierende direktoratene tverrfaglig med kommunene om bolig- og tjenesteområdet, og deler aktuelle faglige temaer, arbeidsprosesser, informasjon om gjeldende regelverk og nye forskningsrapporter. I tillegg deles gode eksempler fra små, mellomstore og store kommuner. Helhetstenkning og koordinert innsats har gjort veiviseren.no til en nyttig verktøykasse. Veiviseren.no brukes mye for å tilegne seg kunnskap og forståelse om arbeidsprosesser på tvers av sektorer, og til å finne eksempler på hvordan andre kommuner løser tilsvarende oppgaver.

#### Husbanken bidrar i områderettet innsats

Husbankens arbeid med områdesatsing skal stimulere til positiv velferdspolitisk utvikling i et avgrenset geografisk boområde i en storbykommune. I 2018 ble det tildelt om lag 20 millioner kroner til Oslo, Bergen og Trondheim.

Følgende aktiviteter ble gjennomført i 2018:

- Husbanken har bidratt til Oslos områdesatsing i bydelene i Oslo Indre øst og Tøyen gjennom samarbeidsavtalen med Oslo kommune. Husbanken har vært representert i programstyret for delprogram nærmiljø i Groruddalsatsingen, og i programstyret for indre Oslo øst. I tillegg har Husbanken deltatt i ulike faglige arbeidsgrupper.
- Bergen har områdeløft i Årstad bydel Solheim nord, Ytre og Indre Arna, Loddefjord og Olsvik. Områdene Loddefjord og Olsvik ble prioritert fra 2018, og det ble gjennomført et forprosjekt for områdesatsingen i disse områdene.
- Husbanken har bidratt til Trondheim kommunes områdesatsing i Saupstad-Kolstad gjennom samarbeidsavtalen med Trondheim kommune.

Det er viktig å få brukerne med i områdesatsingen. I Bergen har dette vært særlig viktig når satsingen ble utvidet til nye bydeler i 2018.



## Husbankens kunnskapsrolle bygges opp

Husbanken har i 2018 styrket kunnskapsrollen i det boligsosiale arbeidet. Det er igangsatt et arbeid med å bygge bedre systemer for kunnskapsforvaltningen. Et eget kunnskapskontor er opprettet, og det er utviklet en plan for langsiktig kunnskapsoppbygging i samarbeid med Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Husbanken har blant annet utredet tiltak som kan bidra til bedre boforhold for barn i vanskeligstilte familier.



Husbanken styrker kunnskapsforvaltningen

Helse, utdanning, arbeid og bolig er de fire velferdspilarene i Norge. De aller fleste greier å skaffe seg en bolig på egenhånd, og hovedinnretningen av bolig- og velferdspolitikken legger til rette for at de fleste skal klare seg selv på boligmarkedet. De vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig på egenhånd.

### Mer krevende for vanskeligstilte på boligmarkedet

Husholdningenes økonomiske rammer og boutgiftens størrelse har betydning for husholdningenes evne til både å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Tall fra Statistisk sentralbyrå i 2018 viser at 35 prosent av arbeidsledige og 24 prosent av uføretrygdede har høye boutgifter i forhold til inntekten. Det er enslige forsørgere med barn i alderen 0-17 år som i størst grad opplever at boutgiftene er svært tyngende. En høy andel innvandrere fra blant annet Afrika og Asia opplever problemer på boligmarkedet.

Tall fra Statistisk sentralbyrå i 2018 viste at mer enn halvparten av husholdninger på leiemarkedet hadde høye boutgifter i forhold til inntekt. For husholdninger som leier, husholdninger med lavinntekt og husholdninger som mottar bostøtte og/eller sosialhjelp har andelen med høye boligutgifter i forhold til inntekten økt med mellom 16 og 20 prosentpoeng fra 2003 til 2016. Utgifter til husleie har økt med 24 prosent fra 2007 til 2017.

Det å eie sin egen bolig har historisk sett hatt flere økonomiske fordeler. Det har vært høy prisvekst på boliger de siste årene, og i perioden 2003 til 2016 har andelen boligeiere i husholdninger med lavinntekt sunket fra 39 til 29 prosent, viser tall fra Statistisk sentralbyrå i 2018. Eierandelen falt også i husholdninger som mottar bostøtte og husholdninger som mottar økonomisk sosialhjelp. Oslo Met finner klare tendenser til at barn som bor lengre i eid bolig i barndommen, har høyere sannsynlighet for å starte på høyere utdanning. NIBR har i 2018 funnet at årsakene til lave eierandeler blant personer med utviklingshemming ikke ligger i manglende økonomiske forutsetninger, men andre strukturelle årsaker.



Økonomisk utsatte grupper bor dårligst. Mange par med små barn opplever at de bor trangt. Kvaliteten på boligen (fukt, kulde, giftstoffer, trangbodd) kan føre til helseskader og til lav kognitiv utvikling, og derigjennom påvirke utdanningsresultater. NOVA kom også med en kunnskapsoppsummering om barn og boforhold i 2018. Et viktig funn i rapporten er at mange barn i lavinntektsfamilier, spesielt i storbyer, både får med seg mindre ressurser hjemmefra i tillegg til å være utsatt for en høyere grad av kollektiv ressursfattigdom i nærmiljøet sitt. Lavinntekt blant barnefamilier er først og fremst et urbant fenomen. De bor dermed i områder hvor boutgiftene er høyest. I 2018 utredet Husbanken ulike tiltak som kan bidra til bedre boforhold for barn. Konklusjonen er at Husbanken bør gjøre en innsats på flere områder samtidig.

#### **Kunnskapsarbeidet har vært prioritert i 2018**

En overordnet prioritering i 2018 har vært å arbeide for å styrke Husbankens nasjonale kunnskapsrolle innenfor sosial boligpolitikk. Husbanken har etablert et eget kunnskapskontor hvor vi har samlet ressurser innen kvantitativt og kvalitativt kunnskapsarbeid. Kontoret skal bidra til å få gjennomført relevant forskning og øke den faglige analysekompetansen i Husbanken.

#### **Plan for langsiktig kunnskapsarbeid og konkret arbeid i 2018**

Gjennom 2018 har Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken samarbeidet om å lage en felles plan for langsiktig kunnskapsoppbygging på det boligsosiale feltet. Kunnskapsarbeidet skal danne grunnlag for å utvikle og gjennomføre boligsosial politikk. Ifølge planen skal Husbanken prioritere å utvikle kunnskap om:

- virkemidlenes effekt og utvikling
- boligens betydning sett i sammenheng med de øvrige velferdspilarene arbeid, utdanning og helse og kunnskap om vanskeligstilte på boligmarkedet og boligsosiale utfordringer
- hva som er gode bankfaglige rutiner for risikovurderinger og saksbehandling

Planen danner rammen for Husbankens og Kommunal- og moderniseringsdepartementets årlige prioritering av innsats.

I 2018 utviklet Husbanken en statistikkbank som er lagt ut på våre hjemmesider <https://statistikk.husbanken.no>. Her kan alle finne tall over søknader, tilsagn og utbetalinger av bostøtte, lån og tilskudd. Dette er en første versjon og vi jobber med å inkludere flere av Husbankens virkemidler. Husbanken har også utviklet en simulator som gjør det mulig å simulere mulige

konsekvenser av endret regelverk og/eller betingelser for beregning av bostøtte. Statistikkbanken og simulatoren er begge ledd i Husbankens kunnskapsarbeid, og skal bidra til økt datakvalitet samt gjøre omfattende datamateriale mer tilgjengelig og anvendbart.

Husbanken startet opp et større evalueringsarbeid for å se på effekter av investeringstilskuddet for omsorgsboliger og sykehjem. Resultatene vil foreligge sommeren 2019.

### *Husbanken har gjort det enklere å finne statistikk over søknader, tilsagn og utbetalinger!*

Husbanken startet i 2018 opp et arbeid med å finne ut hvilke faktorer som påvirker utviklingen av vanskeligstilte i kommuner og på nasjonalt nivå, med mål om å bli i stand til å forutse utviklingstrekk.

I 2018 har Husbanken laget en oversikt over formål og målgruppe for de pedagogiske virkemidlene vi forvalter. Dette skal danne grunnlag for å måle resultat og effekt av vårt pedagogiske arbeid. Arbeidet inngår i et større arbeid for å få på plass et system for strategisk og systematisk evaluering av Husbankens virksomhet.



## Utviklingsarbeid - tjenester og drift i endring

Husbanken har i 2018 utviklet og lansert e-søknad for grunnlån og tilskudd til utleieboliger. Ny statistikkbank tilgjengeliggjør data om Husbankens økonomiske virkemidler for alle kommuner, samarbeidspartnere og andre interesserte på en enkel måte. Statens innkrevingsentral har overtatt oppgaver for Husbanken knyttet til mislighold av lånesaker.

### Digitaliserer eksterne tjenester

Husbanken lanserte e-søknad for grunnlån og tilskudd til utleieboliger i 2018. Dette er en ny tjeneste innrettet mot bransjeaktører og kommuner (juridiske aktører) som søker lån og tilskudd til bygging eller oppgradering av boliger. Søknadene kan nå leveres elektronisk i stedet for på papir. Søkerne får også bedre oversikt over søknadsprosessen og bedre veiledning i søkeprosessen. Løsningen skal bidra til kortere saksbehandlingstid og raskere utbetaling til søkerne.

### *Digitaliserer stadig flere tjenester*

Husbanken har også utviklet nye løsninger for å effektivisere samhandlingen med kommunene ytterligere i 2018. Vi lanserte en digital søketjeneste for kommuner som søker startlån til viderutlån til sine vanskeligstilte. Kommunene kan også bruke løsningen til å søke tilskuddsmidler. Husbanken digitaliserte behovsmeldingene hvor kommunene melder om sitt behov for lån og tilskuddsmidler.

Statistikkbanken ble lansert i 2018. Her kan alle finne data om Husbankens økonomiske virkemidler på åpne nettsider. Statistikkbanken er lagt spesielt til rette for kommunene, men alle interesserte kan hente tallmateriale om virkemiddelbruken og sammenligne kommuner.

### Forbedrer interne systemer og arbeidsprosesser

De eksterne digitale tjenestene omtalt over vil effektivisere Husbankens interne ressursbruk på lang sikt. Selvbetjente løsninger vil gi færre henvendelser, samtidig som Statistikkbanken gir bedre støtte til Husbankens egne medarbeidere. Vi har også automatisert dataoverføring mellom ulike interne fagsystemer for saksbehandling og annen dokumentbehandling. Husbanken forberedte utskifting av eldre systemer for saksbehandling, forvaltning og analyser av lån og låneporteføljen i 2018. Ny programvare skal

kjøpes inn og tas i bruk i 2019. Nye verktøy vil gi mer effektiv saksbehandling, gjøre det lettere å hente ut data for analyse og lette arbeidet med å kontrollere utlånsvirksomheten.

I 2018 overtok Statens innkrevingssentral Husbankens oppgaver knyttet til mislighold av lånesaker. Dette har redusert Husbankens bruk av administrative ressurser til å forvalte lån. Behovet for å investere i støtteverktøy for å håndtere disse oppgavene er også blitt mindre.

#### **Satser langsiktig**

Husbanken er midt i en langsiktig satsing på å digitalisere fagsystemer og arbeidsprosesser. I 2018 hadde Husbanken utviklingskostnader på ca. 75 millioner kroner, hvorav 38 millioner kroner var øremerkede midler knyttet til nye moderne løsninger for lån og tilskudd.

### *Husbanken prioriterer å utvikle brukervennlige tjenester*

Vi har prioritert å utvikle brukervennlige tjenester, basert på det overordnede prinsippet om digitalt førstevalg. En oversikt over Husbankens langsiktige arbeid med digitalisering av tjenester og drift vil bli publisert i 2019, parallelt med årsrapporten. Husbanken vurderer også om det er oppgaver som kan gjøres mer effektivt, eller av andre. Husbanken legger DIFIs anbefaling om aktiv porteføljestyring til grunn i arbeidet med å styre og kontrollere større utviklingsoppgaver. Etter omorganiseringen i 2018 har Husbanken integrert utviklingsarbeidet i ordinær styring, for å støtte opp om våre strategiske satsinger. For å styrke digitaliseringsarbeidet ble kompetanse og kapasitet samlet i et eget digitaliseringskontor. Digitaliseringskontoret er Husbankens største enhet målt etter antall medarbeidere.

## Mer effektiv drift av Husbanken

Husbanken har investert målrettet i nye, digitaliserte fagsystemer som har bidratt til bedre saksbehandling med færre ressurser og mer brukervennlige tjenester. Dette krever ny kompetanse og gir økte kostnader. Husbanken løser dette gjennom redusert bemanning, intern omorganisering og et treårig effektiviseringsprogram.

Regjeringen stiller krav til at Husbanken skal effektivisere virksomheten gjennom fellesføringene om effektivisering og produktivetsforbedring fra 2017, avbyråkratiserings- og effektiviseringsreformen og tildelingsbrevet for 2018.

### Økte kostnader

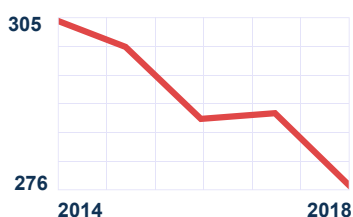
Husbanken har investert målrettet i nye, digitaliserte fagsystemer som har bidratt til bedre saksbehandling med færre ressurser og mer brukervennlige tjenester. Digitale tjenester overtar manuelle prosesser. Dette skaper behov for ny kompetanse og kapasitet og endrer vår virksomhet. Å digitalisere våre tjenester gir økte driftskostnader.

Husbanken har i 2018 møtt disse utfordringene gjennom å redusere bemanningen, omorganisere internt og etablere et treårig effektiviseringsprogram. Samlet har Husbanken redusert kostnadene tilstrekkelig til å dekke nye utgifter, til blant annet digitalisering.

### Redusert bemanning

Varig lavere bemanning er den viktigste kilden til innsparing i administrasjonsbudsjettet. Ved fratredelser er kun stillinger på virksomhetskritiske områder erstattet. I tillegg er stillinger holdt ledige i perioder. Bemanningen er redusert gjennom naturlig avgang.

Husbanken hadde 276 årsverk i 2018.



Utvikling i antall årsverk

Vårt økte behov for kompetanse, særlig på ikt, reduserer innsparingseffekten av lavere bemanning. Ny organisering har tydeliggjort og omfordelt ansvar, og medført nye styringslinjer og metoder for samhandling. Lik organisering av regionkontorene og nye nasjonale funksjoner har bidratt til mer samordnet ressursbruk til prioriterte oppgaver. Husbanken har redusert sine driftskostnader til porto, avtaler og lisenser. Samtidig har vi fått økte kostnader til digitale løsninger, som gjennom innsparing på andre områder blir dekket innenfor Husbankens driftsramme.

#### **Treårig effektiviseringsprogram**

Husbankens interne effektiviseringsprogram 2019-2021 samler og målretter arbeidet med effektiviseringen. Gjennom programmet skal Husbanken styrke bankfaglig kompetanse og digital tjenesteutvikling, og sørge for at vi kan dekke kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold. I tillegg skal vi gjennomføre tiltak som forbedrer og forenkler arbeidsprosessene. Hensikten er å flytte ressursbruk til prioriterte fagområder og i større grad utnytte kapasitet på tvers av organisasjonen. Vi skal også forbedre innkjøpsprosesser og innkjøpsvilkår for å redusere kostnadene.

## Husbankens økonomiske virkemidler

Tabell 3.4 Husbankens økonomiske virkemidler og forbruk 2018

Virkemiddel	Antall mottakere/ boliger/plasser	Beløp (i mill. kroner)
Bostøtte	129 257	2 697
Startlån*	6 900	9 263
Grunnlån	3 949	7 055
<i>Oppføring</i>	2 769	6 101
<i>Oppgradering</i>	961	536
<i>Kjøp av utleieboliger</i>	219	419
Barnehagelån	1 679	497
Tilskudd til utleieboliger	675	394
Tilskudd til etablering*	1 663	411
Tilskudd til tilpasning*	897	96
Tilskudd til heis	927	44
<i>Prosjektering</i>	368	1
<i>Etterinstallering</i>	559	43
Tilskudd til prosjektering	362	10
Tilskudd til tilstandsvurdering	2 806	3
Tilskudd til boligsosiale tiltak	33	11
Tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling	3	20
Tilskudd til studentboliger**	2 188	715
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser***	2 332	4 235
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem***	-	832
Rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg****	-	31
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg**	-	200

\* Gjelder kommunenes videretildeling.

\*\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.

\*\*\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet.

\*\*\*\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kulturdepartementet.





## Styringsparametere, resultatmål og oppdrag

### Hovedmål 1: Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig

#### Delmål 1: Vanskeligstilte skal kunne eie sin egen bolig

Styringsparameter med resultatkrav: Antall husstander som flytter fra leid bolig til eid bolig skal øke i 2018 sammenlignet med 2017 (differensiert på leid privat bolig og kommunalt disponert bolig, og på om det er ved hjelp av startlån og/eller etableringstilskudd - uttrekket er endret fra årsrapport 2017. Resultat 2017 er justert ihht dette, slik at tallene er sammenlignbare)

Styringsparameter med resultatkrav: Flere barnefamilier skal få startlån i 2018 sammenlignet med 2017

Styringsparameter med resultatkrav: Andel brukere som benytter Husbankens digitale løsninger for bostøtte og startlån skal øke betraktelig i 2018 sammenlignet med 2017. (Startlån har endret uttrekkstidspunkt. Resultat for 2017 er justert i henhold til dette, slik at tallene er sammenlignbare.)

Styringsparameter med resultatkrav: Antall sidevisninger i nettressursen veiviseren.no skal opprettholdes

Oppdrag: Husbanken skal ha hovedansvar for å arrangere boligsosial lederkonferanse i 2018 og legge til rette for utdeling av den boligsosiale prisen. Husbanken skal innkalle til oppstartsmøte med departementet innen 1. mars 2018. Frist: 01.11.18

Oppdrag: Husbanken skal følge opp tiltakene som sorterer under KMDs ansvarsområde i strategien "Redusert tilbakefall til ny kriminalitet, nasjonal strategi for samordnet tilbakeføring etter gjennomført straff (2017-2021)". Kriminalomsorgsdirektoratet koordinerer arbeidet på direktoratsnivå. Ett av tiltakene i strategien "Redusert tilbakefall til ny kriminalitet mv." er å samle tilgjengelig kunnskap om årsakene til at enkelte innsatte står uten bolig etter endt straffegjennomføring, og i lys av denne vurdere målrettede tiltak. Husbanken skal i samarbeid med Arbeids- og velferdsdirektoratet utarbeide denne kunnskapsoppsummeringen og oversende den til departementet innen 1. oktober 2018.

Oppdrag: Husbanken skal i 2018 utrede og foreslå en hensiktsmessig geografisk soneinndeling av boutgiftstakene i bostøtteordningen. Ny inndeling skal ta hensyn til den nye kommuneinndelingen som trer i kraft 1.1.2020. Frist: 01.9.18.

Oppdrag: Husbanken skal utarbeide en analyse av hva som skjer med de som får innfridd startlån og de som får avslag på startlån. Frist: 01.6.18.

Oppdrag: analyse av pedagogiske virkemidler.

#### Delmål 2: God tilgang på egnede utleieboliger

Styringsparameter: Antall utleieboliger som har fått tilsagn om tilskudd.

Resultatkrav: 120 utleieboliger med kommunal tilvisningsavtale har fått tilsagn om finansiering med grunnlån uten tilskudd.

Rapportering: Analyse av tallene i KOSTRA-skjema 13 om kommunale boliger basert på endelige tall pr juni 2018. Frist 01.09.18.

#### Delmål 3: Gode bomiljøer

Oppdrag: Med utgangspunkt i sitt samfunnsoppdrag skal Husbanken konkretisere hvilken rolle og hvilke oppgaver etaten bør og kan ha for å ivareta boligsosiale hensyn i den kommunale planleggingen. Frist: 01.02.18.

Hovedmål 2: Husbanken skal bidra til gode boligkvaliteter

Oppdrag: Husbanken skal gi innspill på DiBKs vurdering av bruken av begrepet tilgjengelighet i regelverk, standarder mv. Frist: 01.10.18.

Resultat 2017	Mål 2018	Resultat 2018
3 785 flytter fra leid privat bolig 906 flytter fra leid kommunal bolig	Økning	3 847 flytter fra leid privat bolig 932 flytter fra leid kommunal bolig
3 666 barnefamilier	Økning	3 788 barnefamilier
Bostøtte 45 % andel Startlån 63 % andel	Økning	Bostøtte 58 % andel Startlån 77 % andel
206 896 sidevisninger	Samme nivå	198 534 sidevisninger
Gjennomført	Arrangere boligsosial lederkonferanse	Gjennomført
Ikke oppdrag	Følge opp tiltak. Utarbeide kunnskapsoppsummering.	Gjennomført
Ikke oppdrag	Utarbeide forslag.	Gjennomført
Ikke oppdrag	Utarbeide analyse.	Gjennomført
Ikke oppdrag	Utarbeide analyse	Gjennomført
1 334 utleieboliger		675 utleieboliger
176 utleieboliger med kommunal tilvisningsavtale		210 utleieboliger med kommunal tilvisningsavtale
Analyse	Gjennomføre analyse	Gjennomført
Ikke oppdrag	Konkretisere oppdrag.	Gjennomført
Ikke oppdrag	Gi vurdering	Gjennomført

---

## Andre forutsetninger og krav

---

Lærlinger: Vurdere om Husbanken kan øke antall lærlinger og tilby opplæring i nye lærefag. Kravet om at Husbanken til enhver tid har minimum én lærling videreføres.

---

Realiserere regjeringens inkluderingsdugnad gjennom at minst 5% av de nyansatte i staten skal være personer med nedsatt funksjonsevne eller hull i CV'en

---

Målloven: Oppfylle mållovens krav om minimum 25 % nynorsk.

---

Antall medlemmer i leietakerorganisasjoner som får boligsosialt kompetansetilskudd

---

Effektivisering: Husbanken skal på styingsmøtet siste halvdel av 2018 presentere hvordan ressursbruken kan gjøres mer effektiv og hva som er gjennomført så langt.

---

Krav til økt produktivitet og digitalisering i Husbanken

---

Oppdrag: Husbanken skal lage en oversikt over hvor mye utgifter til leie av lokaler utgjør per årsverk (ref. DFØs definisjon) for hvert av de ulike kontorene. Oversikten skal også spesifisere når kontrakten for de ulike lokalene utløper, og gi en vurdering av muligheter for å redusere utgiftene på sikt. Frist: 01.03.18.

---

Oppdrag: Husbanken skal kartlegge ressursbruken internt og legge fram forslag til ulike alternativer for innsparinger. I løpet av 2018 skal vi ha et grunnlag for å vurdere produktivitetutvikling, gevinstrealisering og ressursbehov. Frist: 06.04.18

---

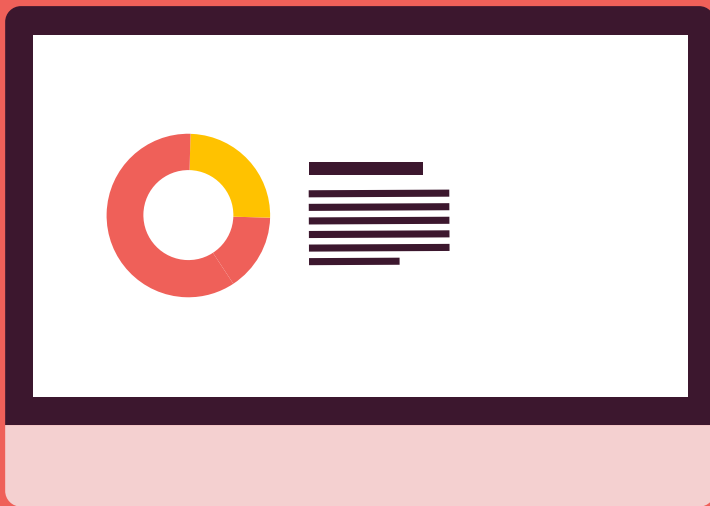
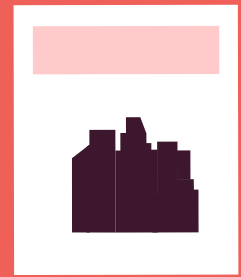
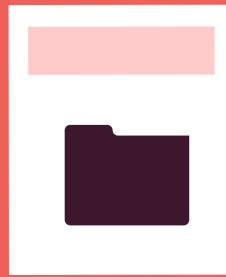
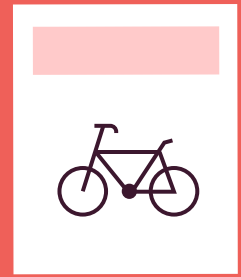
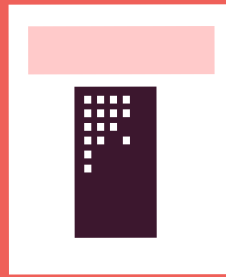
Oppdrag: Husbanken skal legge fram en oppdatert gevinstplan for gjennomførte og planlagte IKT-prosjekter. Oversikten skal også vise gevinster ved å flytte oppgaver til Statens Innkrevingsentral (SI). Frist: 06.04.18

---

Oppdrag: Husbanken skal sammen med departementet utarbeide et strategidokument for framtidig kunnskapsbehov og prioriteringer. Utkast til strategidokument skal behandles på styingsmøtet i november 2018. Frist: 31.12.18.

---

Resultat 2017	Mål 2018	Resultat 2018
5 lærlinger	Øke	Husbanken hadde 5 lærlinger i 2018. 3 av disse fullførte læretiden i 2018. Husbanken har lærlinger innen kontor og administrasjon.
Ikke krav	5 %	Ingen søkere har oppfylt dette kravet, men Husbanken har endret rutinene. Se nærmere omtale i kapittel 4.
Under kravet	25 %	12,1 %. Andelen er oppfylt for publikumsrettede tekster som standardbrev, brosjyrer og digitale søknader. Pressemeldinger og annonser trekker ned.
4000	Ikke måltall	Leieboerforeningen: 4240 medlemmer
Ikke oppdrag	Legge fram plan.	Husbanken har utarbeidet eget effektiviseringsprogram.
Ikke oppdrag	Vurdere innsparingspotensiale lokalleie	Gjennomført
Ikke oppdrag	Utarbeide effektiviseringsprogram	Gjennomført
Ikke oppdrag	Oppdatere gevinstplan for IKT-prosjekter	Gjennomført
Ikke oppdrag	Ferdigstille strategidokument	Gjennomført

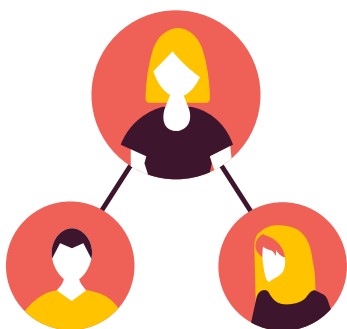


# Styring og kontroll i virksomheten



## Styring og kontroll i virksomheten

**Husbanken omorganiserte i 2018 virksomheten for å bli i stand til å styre bedre, drive mer effektivt, behandle brukere og kunder likt og for å ta i bruk nye digitalt baserte tjenester. Kompetente ansatte har bidratt til å levere på Husbankens oppdrag, samtidig som vi gjennomførte omorganiseringen. Husbanken reduserte antall årsverk med 13 gjennom naturlig avgang og stram bemanningsplanlegging. Husbanken har innført bedre rutiner for bankfaglig saksbehandling.**



Mer fjernledelse

### Ny organisering

Husbanken gjennomførte i 2018 en større omorganisering. Nytt organisasjonskart for Husbanken ble implementert 22. mai. Ansvar for styring, koordinering og utvikling ble lagt til nasjonale kontorer lokalisert i Drammen og Bodø. Fagansvar som tidligere lå fordelt på flere regionkontorer er overført til nasjonale kontorer. Husbanken viderefører strukturen med seks regionkontorer som vår fremste kundeflate. Regionkontorene er rendyrket til å ivareta kommunedialogen, gi rådgivning til kunder og behandle søknader om lån og tilskudd fra søkere innen regionens grenser. De seks regionkontorene har fått lik organisering.

Kontordirektørene satt i styringsgruppen for omorganiseringen sammen med tillitsvalgte og vernetjenesten. Husbanken innplasserte medarbeidere i ny organisasjon i henhold til forutsetningen om at alle skulle følge oppgavene sine, ingen skulle måtte flytte og ingen skulle bli oppsagt. Dette har ført til at flere medarbeidere blir fjernledet i ny organisasjon. Styringsgruppen brukte aktiv endringskommunikasjon i alle faser av arbeidet for å gi innsikt i, og skape forståelse for, valgene som ble tatt.

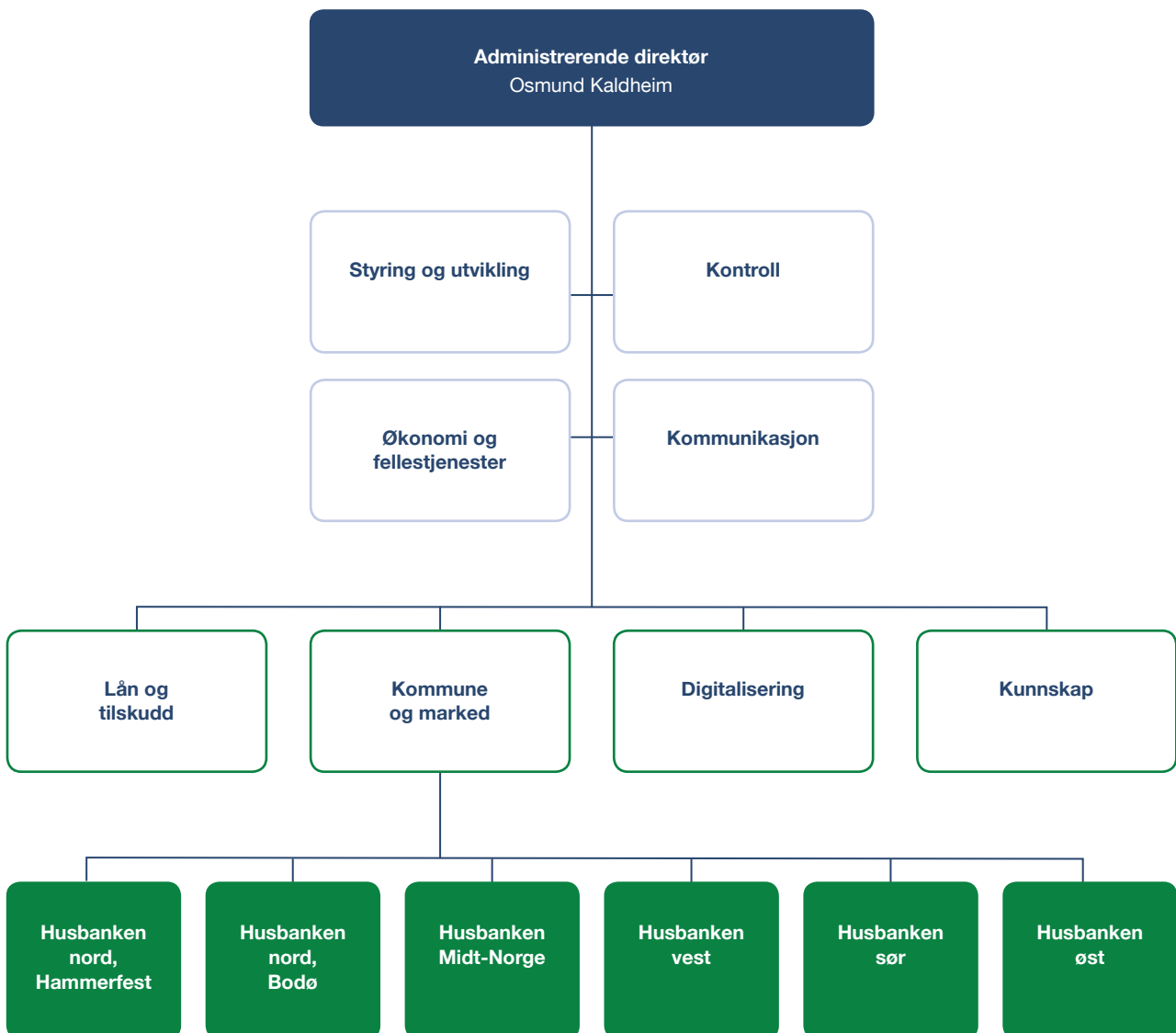
Intern kartlegging av arbeidsoppgaver og kapasitet høsten 2018 viste at vi har skjevheter i fordelingen av ressurser og kompetanse kontorene imellom. Vi er i gang med å fordele ressursene bedre, og arbeidet fortsetter i 2019.

Husbanken satser også målrettet på å bygge opp medarbeidernes kompetanse. Vi har startet et utviklingsprogram for toppledergruppen, og laget en plan for å utvikle medarbeidernes kompetanse. Husbanken har tatt i bruk nye moduler i støtteverktøy, som ytterligere forenkler rutinene knyttet til å følge opp medarbeidere, og som legger til rette for individuell kompetanseutvikling. Husbanken skal evaluere omorganiseringen i 2019.

Husbanken gjennomførte omorganiseringen høsten 2017 og våren 2018, samtidig som vi leverte på alle oppdrag. Alle eksterne og interne fagsystemer var også stort sett i drift gjennom hele prosessen.



## Organisasjonskart fra 22. mai 2018





#### Ny rutine for å avdekke svindel og hvitvasking av penger

#### Bankfaglige utfordringer

Husbanken ble utsatt for flere forsøk på svindel og omgåelse av regelverk i lån- og tilskuddssaker i 2018. Flere saker har vært omtalt i media, og to av dem ligger til behandling i rettssystemet. Husbanken har møtt utfordringene gjennom å opprette et nasjonalt kontor som har fullt resultatansvar for bruken av våre økonomiske virkemidler. Dette gir klarere styringslinjer, og legger bedre til rette for lik saksbehandling, minimering av risiko, og kompetansebygging av egne ansatte.

Husbanken har innført nytt regelverk og rutiner for kredittvurdering, og ny rutine for å avdekke hvitvasking. De nye rutinene skal bidra til å forhindre at offentlige midler blir misbrukt, eller at Husbanken får noen form for befatning med verdier som stammer fra straffbare handlinger. Vi tilpasser også elektronisk søknad om grunnlån til lovens pålegg om informasjonshenting, og arbeider med å legge til rette for at søkere skal kunne logge på og signere dokumenter elektronisk med bruk av BankID.

Husbanken har investert i støtteverktøy i 2018. Vi har forbedret Husbankens rutiner og verktøy for å kunne kontrollere reelle eiendomspriser, historikk ved overdragelser og reelle rettighetshavere. Et nytt verktøy for kredittovervåking gjør Husbanken bedre rustet til å følge kredittverdigheten til nye og eksisterende kunder. Saksbehandlerne har fått opplæring i de nye rutinene og støtteverktøyene.

#### God drift av fag- og saksbehandlingssystemer

Husbanken drifter fagsystemer for søknads- og saksbehandling av alle de økonomiske virkemidlene. Privatkunder, kommuner, boligutbyggere og samarbeidspartnere tilbys en rekke ulike tjenester med grunnlag i en felles digital plattform. Systemene for søknadsbehandling av bostøtte, startlån og grunnlån har flest brukere. Over 3000 kommunalt ansatte har gjennom å logge seg på Husbankens webportal «Ekstranettet» tilgang til ulike systemer og bruker dem i saksbehandling og kommunikasjon med Husbanken. Lånekunder i Husbanken har tilgang til Husbankens nettbank hvor de får oversikt over egne lån og kan søke om endring av betalingsvilkår. Husbanken yter også brukerservice til kommunalt ansatte og andre private og juridiske kunder.

Husbankens digitale tjenester har svært få driftsproblemer og våre kunder opplever stabile og tilgjengelige tjenester. Vi jobber kontinuerlig med å rette feil og forbedre våre tjenester, både for å imøtekomme myndigheters krav og kundenes ønsker. Husbankens digitale plattform muliggjør at vi fortløpende kan gjøre endringer i systemet uten at våre kunder opplever nedetid på våre tjenester.

I 2018 har vi jobbet aktivt med å tilpasse vårt system for informasjonssikkerhet til den nye personvernforordningen (GDPR). Nye rutiner og prosedyrer har bidratt til å sikre data, og til å forbedre rutiner for hvordan vi forvalter personopplysninger.

### Styrket organisasjon for å håndtere departementsoppdrag

Et delmål for omorganiseringen var å finne en organisasjonsform som raskt og effektivt kunne håndtere oppdrag fra tildelingsbrevene og ad hoc-oppdrag fra departementene. Kontoret Styring og utvikling ble opprettet og ivaretar det interne koordineringsarbeidet for slike oppdrag. I tidsrommet 01.06-31.12.18 ble 138 oppdrag fra departementene besvart.

### Riksrevisjonen er tilfreds

Riksrevisjonen har ikke hatt vesentlige merknader til Husbankens årsregnskap, eller øvrige virksomhet i 2017. Resultatene fra revisjonen for 2018 vil foreligge våren 2019 og publiseres på husbanken.no.

### Innkjøp og forvaltning av eiendeler

Det er ingen endringer i risikovurderinger når det gjelder forvaltning av eiendeler.

Husbanken oppdaterer jevnlig interne retningslinjer for anskaffelser og har en intern innkjøpsenhet med ansvar for å

- tilrettelegge rutiner, prosedyrer og maler for anskaffelsesprosessen
- veilede og bistå ved innkjøp
- godkjenne prosedyrer for alle innkjøp over en viss verdi
- inngå rammeavtaler som gjelder hele Husbanken

Ved tildeling av større oppdrag benytter vi statens standardavtaler som stiller krav til lønns- og arbeidsvilkår. Mange avtaler er inngått gjennom Statens innkjøpssenter. For de resterende avtalene, har Husbanken jevnlig møter med de viktigste leverandørene. Nødvendig kontroll anses oppfylt.

### Klagenemnda behandlet 191 saker

Husbankens klagenemnd er et uavhengig statlig organ som er administrativt underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det er departementet som oppnevner nemndas medlemmer. Nemnda avgjør klager på enkeltvedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån, tilskudd og bostøtte, samt krav på tilbakebetaling av bostøtte.

Klagenemnda har mottatt og behandlet 191 saker i 2018. Tilsvarende tall for 2017 var 199. Bostøttesaker utgjorde 95 prosent av sakene. Administrasjonens opprinnelige avgjørelse ble stående i samtlige saker. Klagenemnda avgir egen årsrapport til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### Stikkprøvekontroller

Husbanken gjennomfører stikkprøvekontroller for å sikre at prosjekter som har fått grunnlån har kvaliteter som det ble planlagt med. I 2018 ble det gjennomført stikkprøvekontroller i litt over fem prosent av grunnlånssakene. Det er ikke avdekket avvik av betydning.



138 oppdrag fra departementet

Husbanken følger opp at prosjekter med tilskudd til utleieboliger forvaltes i tråd med retningslinjene. I forvaltningsperioden skal kommunene rapportere på boliger med tilskudd. Dette gjelder både boliger kommunene selv eier, og boliger eid av private aktører som har tildelingsavtale med kommunene.

Kommunene skal blant annet rapportere på om boligen er solgt, om den fortsatt benyttes til vanskeligstilte, eller om det er tilfeller der tildelingsavtalen er brutt. Kommunene skal forklare eventuelle avvik. I 2018 inkluderte rapporteringen alle boliger som har mottatt tilskudd siden 2011, i tillegg til et utvalg fra perioden mellom 2004 og 2011. Rapporteringen omfattet totalt 8405 boliger. Rapporteringsprosenten var over 98, og gir en god oversikt over status på utleietilskuddene.

Husbanken har avdekket avvik i om lag 40 boliger som følges opp enkeltvis. Husbanken har også foretatt stikkprøvekontroller hos private aktører gjennom befaringer, uten å avdekke vesentlige avvik.

#### **Sykefravær**

Totalsykefraværet i 2018 var på 6,32 prosent, mot 4,99 prosent i 2017. Kvinner hadde et sykefravær på 8,06 prosent og menn på 3,79 prosent. Nærmeste leder har tett oppfølging av medarbeidere som er syke, og Husbanken legger til rette for at medarbeiderne skal komme tilbake på jobb så tidlig som mulig etter sykefravær. Årsaker til sykefravær kartlegges.

#### **Regjeringens inkluderingsdugnad**

Regjeringens inkluderingsdugnad for å få flere av de som står utenfor arbeidslivet over i ordinære jobber startet 01.07.2018. Husbanken har derfor endret rekrutteringsrutiner og utlysningstekster for nye stillinger:

- Husbanken har innarbeidet mangfold og inkludering i ny mal for stillingsannonser. Vi har spisset teksten i alle våre stillingsannonser på følgende måte:  
*«Husbanken ser på mangfold som en styrke, og oppfordrer derfor alle kvalifiserte kandidater til å søke, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne, seksuell orientering, religion eller etnisk bakgrunn. Det er også et personalpolitisk mål å oppnå en balansert alders- og kjønns sammensetning. Husbanken er en IA-bedrift, og det vil bli tilrettelagt for søkere med nedsatt funksjonsevne.»*
- Mangfold og inkludering er tatt inn i Husbankens nye mal for innstillinger.
- Jobbforalle.no benyttes ved utlysning av alle ledige stillinger fra og med januar 2019.
- Husbanken planlegger ytterligere opplærings- og informasjonstiltak for ledere og representanter for ansatte i ansettelsesrådene i 2019.

Husbanken har lyst ut åtte stillinger i perioden 01.07 – 31.12.2018. Vi har ikke tilsatt noen med nedsatt funksjonsevne eller hull i cv-en, fordi vi ikke fikk kvalifiserte søkere med disse kjennetegnene.

#### **Forklaringer til budsjettavvik**

Regnskapet for 2018 viser få avvik fra budsjettet. Av poster med vesentlige avvik kan nevnes driftsutgifter (post 01) der mindreutgiften er på 3,5 prosent. Husbanken har styrt forbruket mot en mindreutgift for å kunne omdisponere midler til å dekke økte kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av nye digitale fagsystemer og tjenester.

Husbanken har i 2018 fortsatt arbeidet med å utvikle og omstille virksomheten. Mindreforbruket i 2018 er nødvendig for å finansiere økte forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til systemporteføljen, i tillegg til sentrale utviklingstiltak i 2019.

### *Styrt mindreforbruk på driftsbudsjettet*

Lån fra Husbanken (post 90 Lån) viser en mindreutgift på 4,7 prosent av bevilgningen. Dette skyldes at utbetalingene av grunnlån ble lavere enn forventet utover i 2018.

Alle tilskuddsordningene under Kommunal- og moderniseringsdepartementet fikk lavere overføring i statsregnskapet til 2019 enn til 2018. Reduksjonen var særlig stor for tilskudd til heis og tilstandsvurdering (post 79) og tilskudd til bolig-, by- områdeutvikling (post 72). Dette skyldes blant annet endrede utbetalingsprofiler i budsjetteringen av disse ordningene fra 2018.

For investeringstilskuddet under Helse- og omsorgsdepartementet (post 63) viser regnskapet en mindreutgift på 32 prosent av disponibel bevilgning i 2018. Mindreutgiften skyldes hovedsakelig at det ble flere oppføringsprosjekter i 2016-2018 sammenlignet med tidligere år, og at mange av tilsagnene ble gitt sent på året disse årene. Dermed går utbetaling av tilsagnene som ble gitt i 2016, 2017 og 2018 noe senere enn forutsatt.

#### **Hvordan Husbanken fordeler årsverkene**

Husbankens totale bruk av årsverk er redusert i 2018. Husbanken reduserte bruken av årsverk på begge hovedmålene. Færre årsverk ble i 2018 brukt på økonomiske virkemidler og støttetjenester enn i 2017, og flere på kompetansetjenester, digitale tjenester og kunnskapsleveranser.

Tabell 4.1 og 4.2 viser hvor mange årsverk Husbanken har brukt på ulike fagområder og hovedmål i tildelingsbrevet. Vi har omarbeidet tallene for 2017 for å kunne sammenligne.

**Tabell 4.1 Årsverk fordelt på fagområder 2017 - 2018**

	2017	Andel 2017	2018	Andel 2018	Note
Økonomiske virkemidler	111	38 %	96	35 %	1
Kompetansetjenester	56	19 %	61	22 %	2
Digitale tjenester	52	18 %	54	20 %	3
Kunnskapsleveranser	7	3 %	10	4 %	
Styring og departement	24	8 %	19	7 %	
Økonomi, arkiv og støtte	39	14 %	35	12 %	4
<b>Totalt</b>	<b>289</b>	<b>100 %</b>	<b>276</b>	<b>100 %</b>	

Noter:

- 1 Årsverk brukt på lån, tilskudd og bostøtte, 50% av kommunikasjon og andel av ledelse.
- 2 Årsverk brukt på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering, 50% av kommunikasjon og andel av ledelse.
- 3 Årsverk brukt på forvaltning, drift og vedlikehold av ikt, andel av ledelse samt Husbankens utviklingsportefølje.
- 4 Årsverk brukt på ledelse er allokert til det enkelte fagområde. I årsrapport for 2017 var disse samlet i ett fagområde.

**Tabell 4.2 Ressursbruk (årsverk) per hovedmål - 2017 - 2018**

	2017*	Andel 2017	2018*	Andel 2018
1. Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig	238	82 %	230	83 %
2. Husbanken skal bidra til gode boligkvaliteter	51	18 %	46	17 %
<b>Totalt</b>	<b>289</b>	<b>100 %</b>	<b>276</b>	<b>100 %</b>

\* Ressurskartleggingen er på flere områder fordelt forholdsvis mellom hovedmålene.







# Vurdering av framtidssutsikter



## Vurdering av framtidutsikter

Det er store og tunge trender som påvirker muligheten til at alle kan bo godt og trygt i Norge. Husbanken må ha særskilt oppmerksomhet på utvikling innenfor noen grupper som har en overrepresentasjon av vanskeligstilte på boligmarkedet. Samtidig gjør den dempede veksten i boligpriser at det kan ligge til rette for å intensivere arbeidet med å understøtte eierlinjen. Kravene fra brukerne om hvordan vi skal tilby tjenestene våre øker.

### **En sosial boligpolitikk må understøtte velferdsstatens langsiktige bærekraft**

Boligene vi bygger blir stående i mange år. Boligtype og lokalisering påvirker hvordan og hvor innbyggerne i Norge kommer til å bo i fremtiden. Dagens boligbygging må derfor ta hensyn til det vi i dag vet om fremtidige boligbehov, slik at vi understøtter velferdsstatens langsiktige bærekraft.

### *Barn må sikres gode boforhold*

Boligen er svært viktig for barn og unge. Den er viktig både mens de bor i boligen, og for deres fremtid som voksne. Boforholdene en har som barn påvirker fremtidige utdanningsresultater, arbeids- og inntektsmuligheter - og dermed også muligheten folk har til å bidra til en bærekraftig velferdsstat. Dårlige fysiske boforhold, for eksempel å bli utsatt for fukt, kulde eller forurensning, kan gi helseskader. Å bo trangt kan begrense skolebarns muligheter til å gjøre lekser, eller ha besøk. Nabolaget har også mye å si. Det handler både om fysisk miljø, mulighetene for sosial interaksjon og tilgangen på lokale rollemodeller. Å bidra til å bekjempe barnefattigdom er en prioritert oppgave for Husbanken. Husbanken vil fortsette å arbeide for å bidra til at barn og unge vokser opp i egnede boliger i gode bomiljøer.

### *Arbeidstakernes geografiske mobilitet må styrkes*

Ifølge Navs omverdensanalyse 2019 vil omstillingstakten på arbeidsmarkedet øke, drevet av teknologisk utvikling, globalisering og fallende olje- og gassproduksjon. Arbeidstakerne må trolig skifte jobb og oppdatere kompetansen sin oftere enn før. OECD venter at én av fire jobber vil oppleve store endringer. Frigjort arbeidskraft vil flyttes over i andre næringer og yrker over tid. Arbeidstakere som må skifte jobb i fremtiden må være forberedt på å flytte. Arbeid bidrar til å unngå at flere havner i lavinntektsgruppen og blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken må samarbeide med andre velferdsdirektorater med å legge til rette for mobilitet i arbeidsmarkedet. Husbanken må være i forkant med kunnskap om hva som kan bidra til geografisk mobilitet.

*Personer med lavinntekt må sikres en egnet bolig*

Manglende yrkestilknytning fører til lav inntekt og lav inntekt reduserer mulighetene for å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Mange med lav inntekt har behov for bistand til dette. Mange unge voksne befinner seg i lavinntektsgruppen, og stadig flere blir der lenge. 14 prosent av unge voksne hadde vedvarende lavinntekt i 2016, nesten fem prosent mer enn for ti år siden. Blant lavt utdannede finner vi de med den største sannsynligheten for å være varig vanskeligstilte på boligmarkedet. Fremover må vi som samfunn bidra til at personer med lav inntekt bor godt og trygt, og sørge for at boligmarkedet fremmer arbeidsdeltakelsen, ikke hemmer den.

*Innvandrere må sikres egnede boliger*

Det er også sannsynlig at mange innvandrere blir varig vanskeligstilte på boligmarkedet. Selv om innvandringen til Norge trolig vil avta, forventer Statistisk sentralbyrå at innvandrerbefolkningen likevel vil øke med 30 prosent frem mot 2030. Det blir relativt sett færre arbeidsinnvandrere og flere innvandrere fra Øst-Europa, Afrika, Asia og Latin-Amerika. Flyktninger og personer som kommer på familiegjenforening har færre ressurser enn arbeidsinnvandrere, og de er overrepresentert i lavinntektsgruppen. Personer i denne gruppen har ofte behov for bistand for å komme seg inn i det norske boligmarkedet. Barnerike innvandrerfamilier har spesielt store utfordringer med å finne egnet bolig. Behovet for bistand vil øke presset på de virkemidlene Husbanken forvalter.

*Forebyggende arbeid viktig for at eldre skal greie seg selv lengst mulig*

Andelen eldre i det norske samfunnet øker, men heldigvis synker antall eldre over 67 år med lav inntekt. For ti år siden var andelen 17 prosent, men i 2016 hadde andelen eldre med lav inntekt sunket til ni prosent. I Norge anses bolig først og fremst som et personlig ansvar. Regjeringens program for et aldersvennlig samfunn fremhever tre personlige ansvarsområder. Disse er:



**Mangel på store familieboliger**

- ansvar for å tilrettelegge egen bolig
- ansvar for å investere i sosiale nettverk
- ansvar for å opprettholde en best mulig funksjonsevne

Det offentlige må støtte opp om de personlige ansvarsområdene gjennom å legge til rette for at eldre blir i stand til å håndtere bosituasjonen sin lengst mulig. Dette vil redusere behovene for omsorgsboliger eller sykehjemsplasser. For å bidra til en slik reduksjon må Husbanken være i forkant med kunnskap om hva som kan bidra til at eldre selv tar ansvar for å utbedre boligen sin, eller flytter til en mer egnet bolig. Vi må rette mest innsats mot å utvikle virkemidler som gjør eldre i stand til å greie seg selv lengst, samtidig som vi bistår kommunene i å vurdere lokale behov for omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

#### **Færre vanskeligstilte eier egen bolig**

Prisveksten i boligmarkedet er mer dempet enn tidligere, og må vi følge med på eie-situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken må også følge med på effekten av virkemiddelbruken, slik at offentlig inngripen i boligmarkedet ikke bidrar til å reproducere sosioøkonomiske forskjeller. Å bidra til at alle får en stabil og egnet bolig der jobber finnes, er viktig for at flest mulig skal kvalifisere seg for arbeid og komme i jobb.

#### *Dempet prisvekst framover*

Bolig er den mest verdifulle eiendelen til de fleste husholdninger. Et boligprisfall vil derfor redusere husholdningenes egenkapital. Mange bekymrer seg over at boligprisene stiger mer enn det som er bærekraftig. Dersom boligprisene faller mye, eller rentenivået øker markert, kan mange husholdninger måtte stramme mye inn på forbruket. Dette kan i sin tur føre til finansiell ustabilitet og flere vanskeligstilte på boligmarkedet. Husholdningenes høye gjeld kombinert med høye boligpriser er de største sårbarhetene i Norges finansielle system. Men når boligprisveksten flater ut blir faren lavere.

#### *Boligeierskap blant vanskeligstilte går feil vei*

I Norge bor over 80 prosent av befolkningen i en bolig som noen i husholdningen eier. Å eie sin egen bolig har historisk gitt økonomisk sikkerhet og en stabil boligsituasjon. Andelen som bor i en eierbolig har vært relativt stabil siden starten av 1980-tallet. De fleste er bare innom leiemarkedet i en begrenset del av live, men for noen er leiesituasjonen mer varig. Noen grupper skiller seg ut med lavere andel boligeie, og utviklingen har gått feil vei de siste årene. I 2003 eide 40 prosent av økonomisk utsatte grupper boligen sin. I 2016 var andelen sunket til under 30 prosent (SSB). I 2003 var det kun én prosent forskjell i eierskap mellom personer med høyere utdanning og personer med grunnskoleutdanning, mens forskjellen økte til 15 prosent i 2017. En mer stabil prisutvikling gir lavere risiko i boligmarkedet. Dermed er det nå et gunstig tidspunkt for å intensivere det boligsosiale arbeidet med tanke på å understøtte eierlinjen.



Færre vanskeligstilte eier bolig

### Endrede boligsosiale behov krever nytenkning om virkemidler

Et velfungerende boligmarked fremskaffer boliger med ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet. Når markedet ikke strekker til, kan det begrunne offentlige tiltak.

#### *Offentlig virkemiddelbruk for å sikre rett tilbud av boliger*

Det er viktig at boligmassen lokalt tilfredsstillers innbyggernes behov. Om det er samsvar mellom tilbud og etterspørsel styres av prisnivået i både eie- og leiemarkedet, og av hvilken type boliger som er tilgjengelig hvor. Noen ganger oppstår det ubalanse mellom boligtilbud og etterspørsel i et marked. En ubalanse kan for eksempel oppstå når det ikke er samsvar mellom bedriftsøkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomhet i boligprosjekter. Det er som regel private aktører som fremmer planforslag og som står for bygging av de typer boliger de finner lønnsomme. En annen ubalanse kan skapes når offentlig politikk er for ensidig opptatt av klima, areal og transport, og for lite opptatt av sosial bærekraft. Klimavennlige byer kan være lite inkluderende og kan føre til sosiale skiller fordi økonomisk vanskeligstilte presses ut av området. Ubalansene i markedet kan motvirkes både med sentrale og lokale offentlige virkemidler.

#### *Store og økende prisforskjeller mellom sentrale og usentrale strøk*

Bolig er både et hjem og et investeringsobjekt. Både profesjonelle aktører og husholdninger investerer i boligmarkedet. Dette får særlig konsekvenser for prisnivået på boliger i sentrale, arealknappe strøk, spesielt i Oslo. Høyt prisnivå stenger mange grupper ute. Førstegangsetablerere, lavinntektsgrupper – og også eldre som skal flytte fra eneboligen – kan mange steder ha problemer med å skaffe seg en egnet bolig i et egnet bomiljø. Lave boligpriser finner vi helst i mindre sentrale strøk. Lav pris for familieboligen og høy pris for lettstelte leiligheter i lokale sentra kan hindre eldre fra å flytte til en mer egnet bolig.

#### *Ulikheter i aldring i sentrale og usentrale områder*

Frem mot 2030 vil antall eldre over 75 år øke med 55 prosent. Folk i arbeidsfør alder vil kun øke med fem prosent. Dette er både en utfordring for velferdsstaten og for de mange eldre som har behov for gode og trygge boliger. Ifølge befolkningsframskrivningene for årene 2018-2040 vil veksten i folketallet først og fremst komme i sentrale strøk, mens mange distriktskommuner får nedgang i folketallet. Statistisk sentralbyrå venter befolkningsnedgang og sterk aldring i de minst sentrale kommunene. Flyttemønstrene forsterker aldringen på to måter:

1. Unge mennesker flytter til byene, noe som også betyr at det blir født flere barn i sentrale områder. Befolkningsveksten ventes å bli sterkest i Oslo og Akershus. Osloregionen har allerede passert en million innbyggere.
2. De eldre blir igjen på bygdene. I 2040 vil mer enn hver tredje innbygger i mange distriktskommuner ha passert 70 år.



**Færre arbeidsføre i en aldrende befolkning**

Konsekvensene av sentraliseringen blir altså stadig sterkere og slår ulikt ut i ulike deler av landet.

#### *Husbanken må tilpasse virkemiddelbruken til samfunnsbehovene*

Husbanken skal gjennomføre statens sosiale boligpolitikk. Staten må omstille seg for å møte fremtidige utfordringer. Husbanken venter strammere budsjetttrammer, noe som får konsekvenser for Husbankens forvaltning av virkemidler og evne til å løse samfunnsoppdraget. Husbanken må kontinuerlig fornye og forbedre tjenesteproduksjonen for å tilpasse seg mer krevende rammebetingelser.

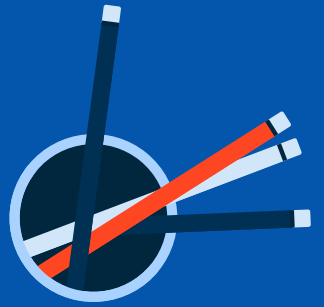
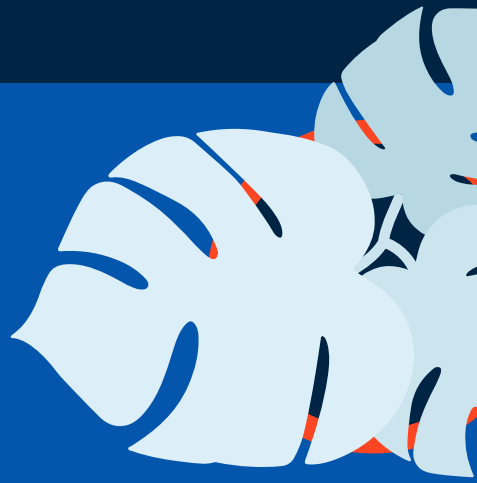
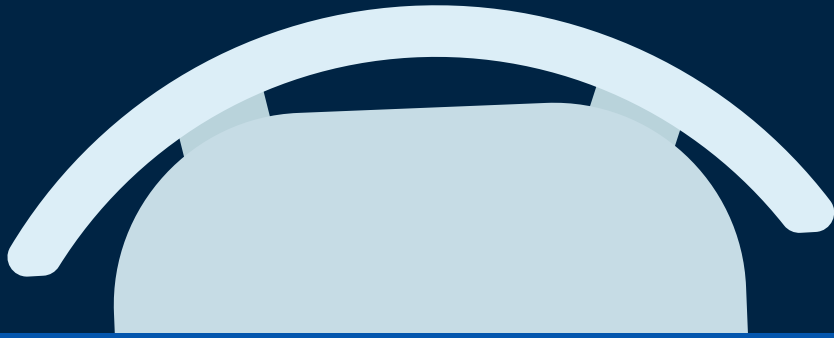
For å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet må Husbanken samle kunnskap om effekter av dagens politikk og virkemidler, slik at vi kan ta initiativ til endringer. Husbanken må også bistå kommunene med relevant informasjon slik at de selv kan ta grep for å sikre egnede boliger i lokale boligmarkeder. Store lokale variasjoner i hvordan de boligsosiale behovene endrer seg i takt med befolkningsutviklingen kan gjøre det nødvendig å tilpasse Husbankens organisering og tilbudene vi gir til de ulike kommunene.

#### **Brukernes forventninger øker og Husbanken må tilpasse tjenestene**

Brukernes forventninger til det offentlige øker i takt med hva brukerne tilbys ellers i samfunnet. Brukerne forventer tilpassede tjenester som støtter dem i deres situasjon. De forventer at fysiske og digitale kanaler henger sammen, og at de ikke må oppgi samme informasjon flere ganger. Mange opplever i dag møtet med det offentlige som tidkrevende og byråkratisk og med dårlig samordning av tjenester. I tillegg møter de ofte et tungt og byråkratisk språk. Det offentlige har litt å strekke seg etter for å møte brukernes forventninger.

Digitaliseringsarbeidet må samtidig ta høyde for at 25 prosent av dagens befolkning i alderen 16-76 år har mangelfulle eller fraværende digitale ferdigheter. Andelen vil nok reduseres over tid, men den vil ikke gå mot null i overskuelig fremtid. Ny teknologi, bedre datafangst og avansert analyse vil gjøre det mulig for Husbanken å utvikle bedre og mer treffsikre og tilpassede tjenester til brukernes behov. Løsningene må være samfunnsøkonomisk lønnsomme. De må altså tilfredsstillende både staten, brukerne og andre aktører i samfunnet. Løsningene bør utvikles i større grad på tvers av direktorater og nivåer. Etikk og personvern hensyn vil påvirke hvordan vi kan utnytte disse mulighetene.







# Årsregnskap



# Ledelseskommentar årsregnskap 2018

## Formål

Husbanken iverksetter regjeringens boligsosiale politikk. Gjennom virkemidler som bostøtte, lån, tilskudd, kompetansebygging og kunnskapsutvikling støtter Husbanken kommunene faglig og økonomisk i deres arbeid med å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken samarbeider også med byggenæringen, kunnskapsmiljøer og andre velferdsaktører. Husbanken er et eget forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

## Bekreftelse

Dette årsregnskapet er avlagt i henhold til bestemmelser om økonomistyring i staten, rundskriv R-115 fra Finansdepartementet, samt krav fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet i deres virksomhets- og økonomiinstruks for Husbanken.

Regnskapet gir et dekkende bilde av Husbankens disponible bevilgninger, regnskapsførte inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld.

## Oversikt over de viktigste postene

### Tildeling

Husbankens samlede tildeling fra Prop. 1 S (2017-2018), revidert nasjonalbudsjett, nysaldering og belastningsfullmakter, samt overført bevilgning fra 2017, er på 28,2 milliarder kroner på utgiftssiden og 15,4 milliarder kroner på inntektssiden.

Mindreutgiften for kapittel/post 241201 Driftsutgifter ble på 20,3 millioner kroner. Husbanken har i 2018 styrt mot et mindreforbruk for å finansiere engangs-kostnader i en omfattende omstilling av organisasjonen, samt økende forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV) for egenutviklede fagsystemer. 7,0 millioner kroner er omdisponert fra kapittel/post 241201 Driftsutgifter til kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold. I samsvar med 5-prosentregelen, søkes 13,3 millioner kroner overført til 2019 på post 01.

Merutgiften for kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold ble 3,5 millioner kroner. Husbanken omdisponerte 7,0 millioner kroner fra innsparte driftsmidler til post 45, hvilket eliminerer

merutgiften og gir en mindreutgift til overføring på 3,5 millioner kroner. Mindreutgiften skal brukes til videre modernisering av låne- og tilskuddsforvaltningen.

Mindreutgiften på kapittel/post 241290 Lån ble på 773,4 millioner kroner. Lavere låneutbetalinger har blant annet sammenheng med at utbetaling av lånetilsagn fra 2017 ble vesentlig lavere enn forutsatt i budsjetteringen.

## Resultatregnskap og balanse

### Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2018 er 422,5 millioner kroner. Beløpet relaterer seg i all hovedsak til bevilgninger.

Bevilgningen er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 19,0 millioner kroner mer fra bevilgning i 2018 sammenlignet med 2017.

### Driftskostnader

Samlede driftskostnader for 2018 er 422,5 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 253,5 millioner kroner. Avskrivninger av anleggsmidler utgjør 48,2 millioner kroner, og andre driftskostnader utgjør 120,8 millioner kroner.

Lønnskostnadene er økt med 1,3 millioner kroner fra 2017. Avsetninger for kostnader som gjelder fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid er på 9,7 millioner kroner, sammenlignet med 9,6 millioner kroner i fjorårets regnskap. Refusjonene er økt med 3,2 millioner kroner fra 2017.

Antall årsverk målt i ressursinnsats er i 2018 på 276 mot 289 i 2017.

Avskrivninger er økt med 11,5 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Det er i løpet av 2018 investert for 51,2 millioner kroner. Investeringene i 2018 er i stor grad knyttet til modernisering av system for lån og tilskudd, videreutvikling av startlånløsningen inkludert ny integrasjon mot låneforvalter samt arbeid med ny etterkontroll og forbedringer av bostøtteløsningen.

Andre driftskostnader er økt med 6,2 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Økningen har hovedsakelig sammenheng med forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader for egenutviklede fagsystemer. I driftskostnadene for 2018 inngår også engangskostnader knyttet til omorganiseringen.

#### *Innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordninger*

Sum inntekter vedrørende låneordninger utgjør 2 903,8 millioner kroner. Renteinntekter utgjør 2 888,5 millioner kroner. Renteinntekter – rentestøtte utgjør 5,0 millioner kroner, og gebyrinntekter utgjør 10,3 millioner kroner.

Renteinntekter er redusert med 53,5 millioner kroner sammenlignet mot fjoråret. Nedgangen skyldes lavere rente. Den gjennomsnittlige utlånsrenten har i 2018 vært 1,92 prosent sammenlignet med 2,01 prosent i 2017.

Tapene ble på 7,2 millioner kroner i 2018, som er 2,0 millioner kroner lavere enn i 2017. De konstaterte tapene har holdt seg på et lavt nivå over flere år. Fra oktober 2017 overtok Statens innkrevingsentral tapsførte lån etter realisering av pant (eksklusiv startlån), fra august 2018 innkreving av misligholdte lån og fra oktober 2018 forvaltning av gjeldsordninger. Målet med overføring av oppgaver til Statens innkrevingsentral er blant annet effektiv og skånsom innkreving som inkluderer å forebygge at noen mister boligen sin.

#### *Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten*

Regnskapsførte utbetalinger av tilskudd til andre utgjør 8 475,4 millioner kroner, en reduksjon sammenlignet med fjoråret på 595,4 millioner kroner.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er mindretutgiften på 2 824,8 millioner kroner. Dette utgjør 25,0 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindretutgiften knytter seg i all hovedsak til at utbetalingene av gitte tilsagn kommer noe senere enn forutsatt i budsjetteringen.

Det søkes om overføring av 1 510,4 millioner kroner av tilskuddspostene til 2019.

Tilfeldige inntekter utgjør 153,0 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte. Dette er en økning

fra fjoråret på 27,7 millioner kroner og skyldes økning i antall tilbakebetalingskrav og innbetalinger som følge av tidligere års etterkontroller.

#### *Balansen*

Balansen har i 2018 økt med 3,3 milliarder kroner, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån i 2018 er på 43 182, som er en nedgang på 2 689 lån sammenlignet med fjoråret. Nedgangen i antall lån har vedvart de siste årene. Samtidig øker gjennomsnittlig lånebeløp som følge av økte boligpriser og en høyere andel juridiske låntakere.

Av totale utlån utgjør lån til kommuner 40,3 prosent, lån til borettslag 19,3 prosent, lån til personlige låntakere 17,6 prosent, lån til private aksjeselskap 14,3 prosent og lån til ideelle organisasjoner, stiftelser mv. 8,5 prosent.

Antall lån med fast rente utgjør omlag 25 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen høyere med 40 prosent på fast rente og 60 prosent på flytende rente.

Netto utlån har i 2018 økt med 3,4 milliarder kroner og utgjør nå 149,5 milliarder kroner. Det er i 2018 utbetalt 15,2 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør grunnlån 5,1 milliarder kroner, startlån 9,5 milliarder kroner og barnehagelån 0,6 milliarder kroner. Til sammenligning ble det utbetalt 15,9 milliarder kroner i nye lån for 2017.

#### **Hendelser etter balansedagen**

Husbanken gjennomfører rutinekontroller for å avdekke eventuelle avvik i utbetalingen av bostøtte. Husbanken fikk i starten av 2019 tilgang til Lånekassens registre for perioden høsten 2017 og våren 2018. Her fremgikk det hvem som var registrert som studenter med rett til støtte fra Lånekassen. Dette ble i februar 2019 kontrollert opp mot bostøtteregisteret, da studenter som hovedregel ikke har rett til bostøtte. Det er konstatert urettmessig utbetalinger for de nevnte periodene. Lånekassens register for høst 2018 vil i mai 2019 bli kontrollert opp mot Husbankens bostøtteregistre for samme periode. Urettmessig utbetaling av bostøtte til studenter vil bli krevd tilbake i 2019.

### Tilleggsopplysninger

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2019, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 5. mars 2019



Osmund Kaldheim  
administrerende direktør

## Prinsippnote til kontantregnskapet

Årsregnskap for Husbanken er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer fastsatt i bestemmelser om økonomistyring i staten ("bestemmelsene"). Årsregnskapet er i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av november 2016 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av overordnet departement.

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen og artskontorrapporteringen er utarbeidet med utgangspunkt i bestemmelsene punkt 3.4.2 – de grunnleggende prinsippene for årsregnskapet:

1. Regnskapet følger kalenderåret
2. Regnskapet inneholder alle rapporterte utgifter og inntekter for regnskapsåret
3. Utgifter og inntekter er ført i regnskapet med brutto beløp
4. Regnskapet er utarbeidet i tråd med kontantprinsippet

Oppstillingene av bevilgnings- og artskontorrapportering er utarbeidet etter de samme prinsippene, men gruppert etter ulike kontoplaner. Prinsippene samsvarer med krav i bestemmelsene punkt 3.5 til hvordan virksomhetene skal rapportere til statsregnskapet. Sumlinjen "*Netto rapportert til bevilgningsregnskapet*" er lik i begge oppstillingene.

Husbanken er tilknyttet statens konsernkontoordning i Norges Bank i henhold til krav i bestemmelsene pkt. 3.7.1. Bruttobudsjetterte virksomheter tilføres ikke likviditet gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. Ved årets slutt nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto ved overgang til nytt år.

### Bevilgningsrapporteringen

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen omfatter en øvre del med bevilgningsrapporteringen og en nedre del som viser beholdninger Husbanken står oppført med i kapitalregnskapet. Bevilgningsrapporteringen viser regnskapstall som Husbanken har rapportert til

statsregnskapet. Det stilles opp etter de kapitler og poster i bevilgningsregnskapet Husbanken har fullmakt til å disponere. Kolonnen samlet tildeling viser hva Husbanken har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev for hver statskonto (kapittel/post). Oppstillingen viser i tillegg alle finansielle eiendeler og forpliktelser Husbanken står oppført med i statens kapitalregnskap.

Mottatte fullmakter til å belaste en annen virksomhets kapittel/post (belastningsfullmakter) vises ikke i kolonnen for samlet tildeling, men er omtalt i note B til bevilgningsoppstillingen. Utgiftene knyttet til mottatte belastningsfullmakter er bokført og rapportert til statsregnskapet, og vises i kolonnen for regnskap.

Avgitte belastningsfullmakter er inkludert i kolonnen for samlet tildeling, men bokføres og rapporteres ikke til statsregnskapet fra Husbanken selv. Avgitte belastningsfullmakter bokføres og rapporteres av virksomheten som har mottatt belastningsfullmakten og vises derfor ikke i kolonnen for regnskap. De avgitte fullmaktene framkommer i note B til bevilgningsoppstillingen.

#### **Artskontorrapporteringen**

Oppstillingen av artskontorrapporteringen har en øvre del som viser hva som er rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter og en nedre del som viser eiendeler og gjeld som inngår i mellomværende med statskassen.

Artskontorrapporteringen viser regnskapstall Husbanken har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. Husbanken har en trekkrettighet på konsernkonto i Norges Bank. Tildelingene er ikke inntektsført og derfor ikke vist som inntekt i oppstillingen.

**Oppstilling av bevilgningsrapportering, 31.12.2018 (hele 1 000) kroner)**

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst
540	Difi-medfinansiseringsordning for lønnsomme IKT-prosjekter	25	Difi-medfinansieringsprosjekt for lønnsomme IKT-prosjekter
270	Tilskudd studentboliger	75	Tilskudd til bygging av studentboliger
580	Bostøtte	70	Bostøtte
581	Bolig- og bomiljøtiltak	75	Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Tilskudd til utleieboliger
581	Bolig- og bomiljøtiltak	77	Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Tilskudd til boligsosiale tiltak
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Tilskudd til heis og tilstandsvurdering
590	Planlegging og byutvikling	72	Tilskudd til bolig, by- og områdeutvikling
225	Tiltak i grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon - skole- og svømmeanlegg
342	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon - kirkebygg
761	Omsorgstjeneste	64	Tilskudd til kompensasjon for utgifter til renter og avdrag
761	Omsorgstjeneste	63	Investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter
2412	Husbanken	45	Større utstyrsjøp og vedlikehold
2412	Husbanken	71	Tap på utlånsvirksomhet
2412	Husbanken	72	Rentestøtte
2412	Husbanken	90	Lån fra Husbanken
<b>Sum utgiftsført</b>			

Inntektskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst
5312	Husbanken	01	Gebyr
5312	Husbanken	11	Tilfeldige inntekter
5312	Husbanken	90	Avdrag
5615	Husbanken	80	Renter
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift
<b>Sum inntektsført</b>			

**Netto rapportert til bevilgningsregnskapet****Kapitalkontoer**

60085901	Norges Bank KK /innbetalinger
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger
705031	Endring i mellomværende med statskassen

*Sum rapportert***Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12)**

Konto	Tekst
705031	Mellomværende med statskassen

Note	Samlet tildeling	Regnskap 2018	Merutgift (-) og mindretgift
B		4 882	
A,B	1 207 525	262 811	944 714
A,B	2 707 155	2 697 056	10 099
A,B	479 130	478 211	919
A,B	928 443	678 475	249 968
A,B	15 600	14 256	1 344
A,B	47 847	29 677	18 170
A,B	139 200	84 047	55 153
A,B	54 626	29 136	25 490
A,B	205 053	199 949	5 104
A,B	52 341	31 023	21 318
A,B	835 000	831 529	3 471
A,B	4 623 157	3 134 166	1 488 991
A,B	367 765	347 491	20 274
A,B	10 615	3 542	7 073
A,B	72 106	75 642	-3 536
A,B	13 000	7 170	5 830
A,B	5 100	5 018	82
A,B	16 430 000	15 656 623	773 377
	<b>28 193 663</b>	<b>24 570 704</b>	
	Samlet tildeling	Regnskap 2018	Merinntekt og mindreinntekt (-)
B	10 224	10 266	42
B	155 700	153 171	-2 529
B	12 290 000	12 327 844	37 844
B	2 900 000	2 893 508	-6 492
	0	28 620	28 620
	<b>15 355 924</b>	<b>15 413 407</b>	
		<b>9 157 297</b>	
		14 987 748,68	
		-24 139 333,50	
		-5 712	
		0	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
	17 942	12 229	5 712

## Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter (hele 1000 kroner)

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	461 101	746 424	1 207 525
58070 Bostøtte	0	2 707 155	2 707 155
58175 Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig	0	479 130	479 130
58176 Tilskudd til utleieboliger	245 305	683 138	928 443
58177 Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet	4 600	11 000	15 600
58178 Tilskudd til boligsosiale tiltak	13 698	34 149	47 847
58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	124 200	15 000	139 200
59072 Tilskudd til bolig, by- og områdeutvikling	38 700	15 926	54 626
22565 Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg	0	205 053	205 053
34260 Rentekompensasjon kirkebygg	3 000	49 341	52 341
76164 Tilskudd til kompensasjon for utgifter til renter og avdrag	0	835 000	835 000
76163 Investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger	525 000	4 098 157	4 623 157
241201 Driftsutgifter	17 364	350 401	367 765
241221 Spesielle driftsutgifter	552	10 063	10 615
241245 Større utstyrskjøp og vedlikehold	24 407	47 699	72 106
241271 Tap på utlånsvirksomhet	0	13 000	13 000
241272 Rentestøtte	0	5 100	5 100
241290 Lån fra Husbanken	0	16 430 000	16 430 000
<b>Sum</b>	<b>1 457 927</b>	<b>26 735 736</b>	<b>28 193 663</b>





## Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år (hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/ mindre utgift	Utgiftsført av andre i hht avgitte belastningsfullmakter(-)	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht merinntektsfullmakt (justert for eventuell mva.)
27075	kan overføres	944 714	0	944 714	0
241201/531201		20 274	0	20 274	42
241221	kan overføres	7 073	0	7 073	0
241245	kan overføres	-3 536	0	-3 536	0
241271		5 830	3 691	9 521	0
241272		82	0	82	0
241290	overslagsbevilgning	773 377	0	773 377	0
58070	overslagsbevilgning	10 099	0	10 099	0
58175		919	0	919	0
58176	kan overføres	249 968	0	249 968	0
58177	kan overføres	1 344	0	1 344	0
58178	kan overføres	18 170	0	18 170	0
58179	kan overføres	55 153	0	55 153	0
59072	kan overføres	25 490	0	25 490	0
531211		-2 529	0	-2 529	0
531290		37 844	0	37 844	0
561580		-6 492	0	-6 492	0
34260	kan overføres	21 318	0	21 318	0
76164		3 471	0	3 471	0
76163	kan overføres	1 488 991	0	1 488 991	0
22565	kan overføres	5 104	0	5 104	0
54025	belastningsfullmakt	714	0	714	0

Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger(-)	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
0	0	944 714		944 714
-7 000	0	13 316	17 520	13 316
0	0	7 073		7 073
7 000	0	3 464		3 464
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	249 968		249 968
0	0	1 344		1 344
0	0	18 170		18 170
0	0	55 153		55 153
0	0	25 490		25 490
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	21 318		21 318
0	0	0		0
0	0	1 488 991		1 488 991
0	0	5 104		5 104
0	0	0		0

## Forklaring til bruk av budsjettfullmakter

### *Mottatte belastningsfullmakter*

Husbanken har mottatt belastningsfullmakt på DIFI sitt kapittel/post 054025 på 5,6 millioner kroner. 4,9 millioner kroner er belastet fullmakten i 2018.

### *Stikkordet «kan overføres»*

Husbankens bevilgninger på kapittel/post 241221 Spesielle driftsutgifter, kapittel/post 58176 Tilskudd til utleieboliger, kapittel/post 58177 Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet, kapittel/post 58178 Tilskudd til boligsosiale tiltak, kapittel/post 58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering, kapittel/post 59072 Tilskudd til bolig,- by- og områdeutvikling, kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold, kapittel/post 34260 Rentekompensasjon - kirkebygg, kapittel/post 76163 Investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger, kapittel/post 22565 Rentekompensasjon til skole og svømmeanlegg og kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger er gitt med stikkordet "kan overføres".

Husbanken søker om overføring av hele mindreutgiften på 7,073 millioner kroner på kapittel/post 241221 til 2019.

Av mindreutgiften på 250,0 millioner kroner på kapittel/post 58176, søker Husbanken om overføring av 202,5 millioner kroner til 2019. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2018.

Husbanken søker ikke om overføring av ubrukt bevilgning på kapittel/post 58177 da ordningen er avsluttet i 2018. Tilsagn som ikke ble utbetalt i 2018 er annullert.

Av mindreutgiften på 18,2 millioner kroner på kapittel/post 58178, søker Husbanken om overføring av 12,8 millioner kroner til 2019. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 55,2 millioner kroner på kapittel/post 58179, søker Husbanken om overføring av 50,1 millioner kroner til 2019. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 25,5 millioner kroner på kapittel/post 59072, søker Husbanken om overføring av 20,7 millioner kroner til 2019. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 1 489,0 millioner kroner på kapittel/post 76163, søker Husbanken om overføring av 1 220,0 millioner kroner til 2019. Differansen skyldes korrigeringer og annulleringer av tilsagn.

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241245 etter omdisponering fra kapittel/post 241201 er på 3,5 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til neste år.

Av mindreutgiften på 5,1 millioner kroner på kapittel/post 22565, søker Husbanken om overføring av 4,3 millioner kroner til 2019.

Ubrukt bevilgning på kapittel/post 34260 vil bli søkt overført til 2019.

Kunnskapsdepartementet håndterer overføring av bevilgning vedrørende kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger.

### *Stikkordet «overslagsbevilgning»*

Husbankens bevilgninger på kapittel/post 58070 Bostøtte og kapittel/post 241290 Lån fra Husbanken er gitt med stikkordet "overslagsbevilgning".

*Fullmakt til å overskride driftsbevilgninger mot tilsvarende merinntekter*

Merinntekten på kapittel/post 531201 i 2018 er hensyntatt i mulig overført beløp for kapittel/post 241201, men Husbanken har ikke brukt merinntektene til å dekke merutgifter på driftsposten 241201. Husbanken søker ikke om å få beløpet overført.

*Fullmakt til å overskride investeringsbevilgninger mot tilsvarende innsparing under driftsbevilgninger under samme budsjettkapittel*

For 2018 omdisponeres 7,0 millioner kroner fra kapittel/post 241201 til kapittel/post 241245.

*Mulig overførbart beløp*

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201, inkludert fullmakt til å omdisponere fra post 01 til post 45 og fullmakt til å bruke mer enn utgifter/driftsbevilgning, er på 13,32 millioner kroner. Dette er under grensen på 5 % for overføring. Husbanken søker om overføring av 13,27 millioner kroner.

## Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2018 (hele 1 000 kroner)

	2018	2017
<b>Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Salgs- og leieinnbetalinger	139	122
Andre innbetalinger		
<i>Sum innbetalinger fra drift</i>	139	122
<b>Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetalinger til lønn	254 413	249 630
Andre utbetalinger til drift	122 705	115 431
<i>Sum utbetalinger til drift</i>	377 118	365 061
<b>Netto rapporterte driftsutgifter</b>	<b>376 979</b>	<b>364 939</b>
<b>Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
<b>Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetaling til investeringer	54 439	44 370
<i>Sum investerings- og finansutgifter</i>	54 439	44 370
<b>Netto rapporterte investerings- og finansutgifter</b>	<b>54 439</b>	<b>44 370</b>
<b>Netto utbetalt utlån</b>		
Netto utbetalt utlån	3 328 779	3 901 913
<i>Sum netto utbetalt utlån</i>	3 328 779	3 901 913
<b>Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning</b>		
<b>Inntekter vedrørende låneordning</b>		
Renteinntekter*	2 888 489	2 941 986
Renteinntekter - rentestøtte	5 018	6 325
Gebyrinntekter	10 266	10 962
<i>Sum inntekter vedrørende låneordning (A)</i>	2 903 773	2 959 274
<b>Kostnader vedrørende låneordning</b>		
Tap på utlån	7 170	9 158
<i>Sum kostnader vedrørende låneordning (B)</i>	7 170	9 158
<i>Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)</i>	2 896 603	2 950 115
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		
Utbetalinger av tilskudd og stønader	8 322 322	8 945 374
<i>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</i>	8 322 322	8 945 374
<b>Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler</b>		
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	28 620	28 001
<i>Netto rapporterte utgifter på felleskapitler</i>	-28 620	-28 001
<b>Netto rapportert til bevilgningsregnskapet</b>	<b>9 157 297</b>	<b>10 278 478</b>

	2018	2017
<b>Oversikt over mellomværende med statskassen</b>		
<b>Eiendeler og gjeld</b>		
Fordringer	458	579
Skyldig skattetrekk	-10 011	- 9 588
Annen gjeld	-8 389	-3 221
<b>Sum mellomværende med statskassen</b>	<b>-17 942</b>	<b>-12 229</b>

\* Renteinntekter gjennom statsbankene er regnskapsført ut fra opptjente renter i kalenderåret.

# Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)

Virksomhetsregnskapet er satt opp i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS).

## Transaksjonsbaserte inntekter

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

## Inntekter fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer

Inntekt fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer resultatføres i det året da aktivitetene som inntektene er forutsatt å finansiere er utført, det vil si i det året kostnadene påløper (prinsippet om motsatt sammenstilling).

Den andelen av inntekt fra bevilgninger og tilsvarende som benyttes til anskaffelse av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler som balanseføres, inntektsføres ikke på anskaffelsestidspunktet, men avsettes i balansen på regnskapslinjen statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler.

I takt med kostnadsføringen av avskrivninger av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler inntektsføres et tilsvarende beløp fra avsetningen statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler. Periodens inntektsføring fra avsetningen resultatføres som inntekt fra bevilgninger. Dette medfører at kostnadsførte avskrivninger inngår i virksomhetens driftskostnader uten å få resultateffekt.

## Kostnader

Utgifter som gjelder transaksjonsbaserte inntekter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Utgifter som finansieres med inntekt fra bevilgning og inntekt fra tilskudd og overføringer, kostnadsføres i takt med at aktivitetene utføres.

## Pensjoner

SRS 25 Ytelser til ansatte legger til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Det er følgelig ikke gjort beregning eller avsetning for eventuell over-/underdekning i pensjonsordningen som tilsvarer NRS 6. Årets pensjonskostnad tilsvarer derfor årlig premiebeløp til Statens pensjonskasse (SPK).

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

### *Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler*

Anleggsmidler er varige og betydelige eiendeler som disponeres av virksomheten. Med varig menes utnyttbar levetid på 3 år eller mer. Med betydelig menes enkeltstående anskaffelser (kjøp) med anskaffelseskost på kr 30.000 eller mer. Anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger.

Kontorinventar og datamaskiner (PCer, servere m.m.) med utnyttbar levetid på 3 år eller mer er balanseført som egne grupper.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved en eventuell bruksendring, dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

Husbanken har både egenutviklede immaterielle eiendeler og standard programvare som er tilpasset Husbankens behov. Eksternt innkjøpte immaterielle eiendeler som programvare og lignende rettigheter til regnskapssystem, arkivsystem og lignende blir balanseført og avskrevet over utnyttbar levetid for driftsmiddelet. Avskrivning av immaterielle eiendeler under oppføring starter når systemene tas i bruk.

### *Finansielle anleggsmidler*

Finansielle anleggsmidler er restgjeld på utlån fra Husbanken og er vurdert til pålydende fratrukket avdrag og konstaterede tap. Restgjelden består av lån med flytende og fast rente.



### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte kundefordringene.

Det foretas ikke avsetning for tap på utlån da de konstaterede tapene har holdt seg stabil og på et lavt nivå over flere år. Misligholdte lån og lån med økt risiko følges opp løpende.

### Statens kapital

Statens kapital består av virksomhetskapskapital, avregninger og statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler i henhold til SRS 1 Oppstillingsplaner for resultatregnskap og balanse.

### Avregninger

Nettobeløpet av alle balanseposter, med unntak av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler, er finansiert av avregnet med statskassen. Bruttobudsjetterte virksomheter presenterer ikke konsernkontoene i Norges Bank som bankinnskudd. Konsernkontoene inngår i avregnet med statskassen.

### Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Avsetningen statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler viser inntekt fra bevilgninger og tilsvarende som er benyttet til anskaffelse av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler.

### Statlige rammebetingelser

#### *Selvassurandørprinsippet*

Staten opererer som selvassurandør. Det er følgelig ikke inkludert poster i balanse eller resultatregnskap som søker å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktelser.

#### *Statens konsernkontoordning*

Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Konsernkontoordningen innebærer at alle innbetalinger og utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Bruttobudsjetterte virksomheter tilføres ikke likvider gjennom året. Virksomhetene har en trekkrettighet på sin konsernkonto. For bruttobudsjetterte virksomheter nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank ved overgang til nytt regnskapsår.

## Resultatregnskap (hele 1 000 kroner)

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Inntekt fra bevilgninger	1	422 394	403 405
Salgs- og leieinntekter	1	139	122
<i>Sum driftsinntekter</i>		422 533	403 527
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader	2	253 485	252 218
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	48 258	36 727
Andre driftskostnader	3	120 790	114 583
<i>Sum driftskostnader</i>		422 533	403 527
<b>Driftsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Resultat av periodens aktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avregninger og disponeringer</b>			
<b>Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten</b>			
<b>Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning</b>			
Inntekter vedrørende låneordning			
Renteinntekter	7,8	2 888 489	2 941 986
Renteinntekter - rentestøtte	7	5 018	6 325
Gebyrinntekter	7	10 266	10 962
<i>Sum inntekter vedrørende låneordning (A)</i>		2 903 773	2 959 274
Kostnader vedrørende låneordning			
Tap på utlån	9	7 170	9 158
<i>Sum kostnader vedrørende låneordning (B)</i>		7 170	9 158
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7	2 896 603	2 950 115
Avregning med statskassen låneordning		2 896 603	2 950 115
<i>Sum netto innkreving vedrørende låneordning</i>		0	0
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>			
Utbetalinger av tilskudd til andre	10	8 475 354	9 070 733
Tilfeldige inntekter - tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	10	153 032	125 359
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		8 322 322	8 945 374
<b>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse (hele 1 000 kroner)

EIENDELER	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Anleggsmidler</b>			
<b>I Immaterielle eiendeler</b>			
Programvare og lignende rettigheter	4	114 557	108 985
Immaterielle eiendeler under utførelse	4	1 679	1 679
<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		<i>116 236</i>	<i>110 664</i>
<b>II Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 000	2 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	13 327	16 065
<i>Sum varige driftsmidler</i>		<i>15 327</i>	<i>18 065</i>
<b>III Finansielle anleggsmidler</b>			
Rentebærende utlån	8	149 508 094	146 157 535
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		<i>149 508 094</i>	<i>146 157 535</i>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>149 639 656</b>	<b>146 286 264</b>
<b>B. Omløpsmidler</b>			
<b>I Beholdninger av varer og driftsmateriell</b>			
<b>II Fordringer</b>			
Kundefordringer		45	56
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	12	591 870	612 588
Andre fordringer	11	5 286	3 795
<i>Sum fordringer</i>		<i>597 201</i>	<i>616 439</i>
<b>III Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>597 201</b>	<b>616 439</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>150 236 857</b>	<b>146 902 703</b>

STATENS KAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>C. Statens kapital</b>			
<b>I Virksomhetskapi tal</b>			
<b>II Avregninger</b>			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6 A,B	-62 228	-62 707
<i>Sum avregninger</i>		-62 228	-62 707
<b>III Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler</b>			
Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	6 A,B	131 563	128 729
<i>Sum statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler</i>		131 563	128 729
<b>IIII Lånemellomværende med staten</b>			
Lånemellomværende med staten	14	149 508 094	146 157 535
<i>Sum lånemellomværende med staten</i>		149 508 094	146 157 535
<b>Sum statens kapital</b>		<b>149 577 428</b>	<b>146 223 557</b>
<b>D. Gjeld</b>			
<b>I Avsetning for langsiktige forpliktelser</b>			
<b>II Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>III Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 689	12 261
Skyldig skattetrekk		9 434	8 946
Skyldige offentlige avgifter		4 604	4 321
Avsatte feriepenger		21 032	22 123
Mottatt forskuddsbetaling	12	136 712	135 300
Innlån til dekning av renter	14	458 729	480 509
Annen kortsiktig gjeld	13	19 227	15 686
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		659 429	679 146
<b>Sum gjeld</b>		<b>659 429</b>	<b>679 146</b>
<b>Sum statens kapital og gjeld</b>		<b>150 236 857</b>	<b>146 902 703</b>

Husbanken har pr. 31.12.2018 utbetalingsforpliktelser for lån, tilskudd og tilskudd Husbanken forvalter for andre på henholdsvis 20,0 milliarder kroner, 0,7 milliarder kroner og 11,8 milliarder kroner.



Osmund Kaldheim  
administrerende direktør

Drammen, 5. mars 2019



Berit Wilhelmsen  
avdelingsdirektør

## Note 1 Driftsinntekter (hele 1 000 kroner)

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Inntekt fra bevilgninger</b>		
Inntekt fra bevilgning (kapittel og post 241201/ 241221/ 241245/ 054025)	425 227	421 253
- brutto benyttet til investeringer i immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	-51 195	-54 574
+ utsatt inntekt fra avsetning knyttet til investeringer (avskrivninger)	48 258	36 727
+ utsatt inntekt fra avsetning knyttet til investeringer (bokført verdi avhendede anleggsmidler)	104	0
<b>Sum inntekt fra bevilgninger</b>	<b>422 394</b>	<b>403 405</b>
<b>Salgs- og leieinntekter</b>		
Husleieinntekter	139	122
<b>Sum salgs- og leieinntekter</b>	<b>139</b>	<b>122</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>422 533</b>	<b>403 527</b>

## Grunnlag for inntektsføring av utgiftsbevilgning

Kapittel og post	Utgiftsbevilgning (samlet tildeling)	Inntektsbevilgning	Rapportert inntekt	Kontantprinsippet	Periodiserings - prinsippet
				Maksimalt beregnet grunnlag for inntektsføring	Inntektsført bevilgning
241201/531201	367 765	10 224	10 266	357 541	
241221	10 615			10 615	
241245	72 106			72 106	
054025	4 882			4 882	
<b>Sum</b>				<b>445 144</b>	<b>425 227</b>

Denne tabellen viser mottatte bevilgninger etter kontantprinsippet sammenholdt med inntektsført bevilgning i virksomhetsregnskapet etter periodiseringsprinsippet.

Kolonnen for utgiftsbevilgning består av bevilgninger overført fra foregående budsjettår og årets bevilgninger, redusert for avgitte belastningsfullmakter. Kolonnen for inntektsbevilgning viser eventuelle inntektskrav, og beløpet reduserer grunnlaget for inntektsføring. Kolonnen for rapportert inntekt viser inntekter rapportert til statsregnskapet ved årsslutt. Ved beregning av maksimalt grunnlag for inntektsføring er utgiftsbevilgningen redusert med det laveste av beløpene i kolonnen for henholdsvis inntektsbevilgning eller rapportert inntekt.

Inntektsført bevilgning i virksomhetsregnskapet kan normalt ikke overskride beløpet som fremgår i kolonnen maksimalt beregnet grunnlag for inntektsføring. Inntektsført bevilgning i virksomhetsregnskapet følger prinsippet om motsatt sammenstilling. Det vil si at inntekt fra bevilgning skal sammenstilles med påløpte kostnader i perioden. Mottatte belastningsfullmakter er inntektsført med trukket beløp.

**Note 2 Lønnskostnader (hele 1 000 kroner)**

	31.12.2018	31.12.2017
Lønn	181 482	179 895
Feriepenger	22 438	22 282
Arbeidsgiveravgift	28 902	28 241
Pensjonskostnader*	23 505	20 991
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-7 667	-4 502
Andre ytelser	4 824	5 310
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>253 485</b>	<b>252 218</b>
<b>Antall årsverk:</b>	<b>276</b>	<b>289</b>

Årsverk er definert som den ressursinnsatsen ansatte i Husbanken har utført i perioden 1.1.-31.12. det aktuelle året.

\* Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2018 er 11,95 prosent. Premiesatsen for 2017 var 10,80 prosent.

**Note 3 Andre driftskostnader (hele 1 000 kroner)**

	31.12.2018	31.12.2017
Husleie	30 733	30 771
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	91	109
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	7 971	7 322
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	5	34
Mindre utstysanskaffelser	1 076	-168
Leie av maskiner, inventar og lignende	10 846	10 160
Konsulenter og andre kjøp fra eksterne	40 426	34 042
Kurs og konferanser	6 137	6 597
Reiser og diett	8 888	9 697
Porto, kontor- og IKT-tjenester	13 476	14 949
Øvrige driftskostnader	1 140	1 068
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>120 790</b>	<b>114 583</b>

**Oversikt over årlige leiebeløp i henhold til leieavtaler\***

	Varighet mellom ett og fem år	Varighet over fem år	Sum
Husleieavtaler	5 585	29 525	35 110
<b>Sum leieavtaler</b>	<b>5 585</b>	<b>29 525</b>	<b>35 110</b>

\* Årlig leiebeløp i henhold til leieavtaler består av husleie samt felleskostnader.

## Note 4 Immaterielle eiendeler (hele 1 000 kr)

	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2018</b>	<b>225 071</b>	<b>1 679</b>	<b>226 750</b>
Tilgang i 2018	48 020	0	48 020
Avgang anskaffelseskost i 2018 (-)	-5 106	0	-5 106
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>267 985</b>	<b>1 679</b>	<b>269 664</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2018	116 086	0	116 086
Ordinære avskrivninger i 2018	42 448	0	42 448
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2018 (-)	-5 106	0	-5 106
<b>Balanseført verdi 31.12.2018</b>	<b>114 557</b>	<b>1 679</b>	<b>116 236</b>
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	

## Note 5 Varige driftsmidler (hele 1 000 kroner)

	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>30 764</b>	<b>32 764</b>
Tilgang i 2018	0	3 176	3 176
Avgang anskaffelseskost i 2018 (-)	0	-2 784	-2 784
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>31 156</b>	<b>33 156</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2018	0	14 699	14 699
Ordinære avskrivninger i 2018	0	5 810	5 810
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2018 (-)	0	-2 680	-2 680
<b>Balanseført verdi 31.12.2018</b>	<b>2 000</b>	<b>13 327</b>	<b>15 327</b>
Avskrivningssatser (levetider)	10-60 år dekomponert lineært	3-15 år lineært	

**Note 6 Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter) (hele 1 000 kroner)**

<b>A) Avregnet med statskassen</b>			
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Endring</b>
<b>Immaterielle eiendeler, varige driftsmidler og finansiering av disse</b>			
Immaterielle eiendeler	116 236	110 664	5 572
Varige driftsmidler	15 327	18 065	-2 739
Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	-131 563	-128 729	-2 833
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	45	56	-11
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	591 870	612 588	-20 718
Andre fordringer	5 286	3 795	-1 490
<b>Sum</b>	<b>597 201</b>	<b>616 439</b>	<b>-19 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	-9 689	-12 261	2 573
Skyldig skattetrekk	-9 434	-8 946	-488
Skyldige offentlige avgifter	-4 604	-4 321	-286
Avsatte feriepenger	-21 032	-22 123	1 090
Mottatt forskuddsbetaling	-136 712	-135 300	-1 413
Innlån til dekning av renter	-458 729	-480 509	21 780
Annen kortsiktig gjeld	-19 227	-15 686	-3 541
<b>Sum</b>	<b>-659 429</b>	<b>-679 146</b>	<b>19 718</b>
<b>Avregnet med statskassen</b>	<b>-62 228</b>	<b>-62 707</b>	<b>479</b>
<b>Avstemming av endring i avregnet med statskassen (kongruensavvik)</b>			
Konsernkonto utbetaling			-24 139 333
Konsernkonto innbetaling			14 987 749
<b>Netto trekk konsernkonto</b>			<b>-9 151 585</b>
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer			-2 903 773
- Innbetaling/utbetaling lånevirkosomhet			3 328 779
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer			8 329 493
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)			425 227
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)			-28 620
<b>Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto</b>			<b>-479</b>
<b>Sum endring i avregnet med statskassen</b>			<b>-479</b>



**Note 6 Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter) (hele 1 000 kroner)**

<b>B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen</b>		
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Spesifisering av bokført avregning med statskassen</b>	<b>Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen</b>
<b>Immaterielle eiendeler, varige driftsmidler og finansiering av disse</b>		
Immaterielle eiendeler	116 236	0
Varige driftsmidler	15 327	0
Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	-131 563	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Kundefordringer	45	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	591 870	0
Andre fordringer	5 286	449
<b>Sum</b>	<b>597 201</b>	<b>449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-9 689	0
Skyldig skattetrekk	-9 434	-10 011
Skyldige offentlige avgifter	-4 604	0
Avsatte feriepenger	-21 032	0
Mottatt forskuddsbetaling	-136 712	0
Innlån til dekning av renter	-458 729	0
Annen kortsiktig gjeld	-19 227	-8 380
<b>Sum</b>	<b>-659 429</b>	<b>-18 391</b>
<b>Avregnet med statskassen</b>	<b>-62 228</b>	<b>-17 942</b>

Mellomværende med statskassen består av kortsiktige fordringer og gjeld som etter økonomiregelverket er rapportert til statsregnskapet (S-rapport). Avregnet med statskassen viser finansieringen av virksomhetens netto omløpsmidler. Netto omløpsmidler består av kortsiktige eiendeler som beholdninger og kundefordringer, redusert for kortsiktig gjeld som leverandørgjeld og skyldige skatter og avgifter.

**Note 7 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten (hele 1 000 kroner)**

	31.12.2018	31.12.2017
Renteinntekter	2 888 489	2 941 986
Rentestøtte	5 018	6 325
<b>Gebyr</b>		
Etableringsgebyr	632	935
Forvaltningsgebyr	8 489	8 844
Varslingsgebyr	1 133	1 165
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	11	18
<b>Sum gebyrinntekter</b>	<b>10 266</b>	<b>10 962</b>
<b>Sum inntekter vedrørende låneordning</b>	<b>2 903 773</b>	<b>2 959 274</b>
Tap	-7 170	-9 158
<b>Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen</b>	<b>2 896 603</b>	<b>2 950 115</b>

**Note 8 Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen (hele 1 000 kroner)**

Husbanken tilbyr alternative rentevilkår og låntaker kan velge mellom flytende rente eller fast rente. For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 3, 5, 10 eller 20 års bindingstid. Kunden kan velge overgang til flytende rente med oppgjør av over-/underkurs. I statsbudsjettet for 2016 ble det fastsatt en ny modell for fastsettelsen av renten i Husbanken. Beregningsmodellen tar utgangspunkt i basisrentene, som beregnes på grunnlag av de beste lånetilbudene i markedet slik de er rapportert inn til Finansportalen. Denne beregningsmodellen gjelder for alle lån med flytende rente og for lån med fastrenteavtaler gjeldende fra 1. mars 2016.

	31.12.2018	31.12.2017
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet	1,92	2,01
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	1,52	1,58
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, %		
3 års løpetid	1,70	1,63
5 års løpetid	2,03	1,88
10 års løpetid	2,53	2,45
20 års løpetid	2,78	2,75
<b>Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype</b>		
Utlånsvolum med flytende rente	90 061 120	91 367 669
Utlånsvolum med fast rente	59 013 019	54 242 876
Utlånsvolum med særvilkår	433 955	546 990
<b>Sum rentebærende utlån</b>	<b>149 508 094</b>	<b>146 157 535</b>
<b>Antall lån fordelt etter rentetype</b>		
Antall lån med flytende rente	31 550	33 499
Antall lån med fast rente	10 423	11 045
Antall lån med særvilkår	1 209	1 327
<b>Sum antall lån</b>	<b>43 182</b>	<b>45 871</b>

## Note 9 Tap på utlån (hele 1 000 kroner)

Brutto tap pr formål	31.12.2018	31.12.2017
Startlån	6 849	5 687
Grunnlån	652	3 755
Oppføringslån	3	7
Utbedringslån	6	414
Kjøpslån	137	370
Andre formål*	2	1 161
<b>Sum brutto tap</b>	<b>7 649</b>	<b>11 394</b>
Tilbakeførte tap	-479	-2 236
<b>Netto tap</b>	<b>7 170</b>	<b>9 158</b>

Brutto tap pr sektor	31.12.2018	31.12.2017
Tap husholdninger	799	5 707
Tap ikke-finansielle foretak	1	0
Tap kommune**	6 849	5 687
<b>Sum brutto tap</b>	<b>7 649</b>	<b>11 394</b>
Tilbakeførte tap	-479	-2 236
<b>Netto tap</b>	<b>7 170</b>	<b>9 158</b>

\* Restkrav etter salg av bolig som ble besluttet tapsført i forbindelse med arbeidet med overføring av tapsførte lån til Statens innkrevingssentral.

\*\* Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning ihht. forskrift for startlån.

Sammenligningstallene for 2017 er endret grunnet omarbeiding av tabeller.

Fra oktober 2017 og for 2018 er inntektsføring av innbetalinger på tapsførte lån (eksklusiv startlån) gjort mot belastningsfullmakt gitt til Statens innkrevingssentral på Husbankens kapittel/post 241271. I 2018 er det innbetalt 3,691 millioner kroner via Statens innkrevingssentral. *Netto tap på Husbankens utlån er med det 3,479 millioner kroner.*

Det foretas ikke avsetning for tap på utlån. De konstaterte tapene har holdt seg stabile og på et lavt nivå over flere år. De konstaterte tapene i 2018 utgjør 0,005 prosent av utestående lån. Tapsestimat for 2019 er beheftet med stor usikkerhet, men det er sannsynlig at det for grunnlån vil være høyere tap i 2019 enn i 2018.

**Note 10 Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten (hele 1 000 kroner)**

	31.12.2018	31.12.2017
Bostøtte	2 697 056	2 674 446
Tilskudd til etablering i egen bolig	393 786	382 190
Tilskudd til tilpasning av bolig*	84 425	81 556
Tilskudd til utleieboliger	678 475	786 690
Tilskudd til heis og tilstandsvurdering*	84 047	81 729
Bolig-, by- og områdeutvikling	29 136	41 727
Tilskudd til boligsosiale tiltak	29 677	24 124
Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig og byggkvalitet	14 256	20 979
Kompensasjon renter/avdrag omsorgsbolig/sykehjem****	831 529	850 305
Rentekompensasjon til skoleanlegg**	199 949	232 643
Rentekompensasjon til kirkebygg***	31 023	31 081
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser****	3 134 166	3 622 500
Bygging av studentboliger**	262 811	234 438
Rentestøtte fra staten	5 018	6 325
<b>Sum utbetalinger av tilskudd til andre</b>	<b>8 475 354</b>	<b>9 070 733</b>
Innbetalte tilbakekrav bostøtte	-120 138	-111 496
Andre innbetalinger	-32 893	-13 863
<b>Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>-153 032</b>	<b>-125 359</b>
<b>Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>8 322 322</b>	<b>8 945 374</b>
* Sammenligningstall for 2017 er endret grunnet omklassifisering		
** Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet		
*** Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kulturdepartementet		
**** Ordningen forvaltes på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet		

**Note 11 Andre kortsiktige fordringer (hele 1 000 kroner)**

	31.12.2018	31.12.2017
Forskuddsbetalt lønn	0	13
Personallån	391	170
Andre forskuddsbetalte kostnader	4 808	3 202
Andre fordringer	87	411
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>5 286</b>	<b>3 795</b>

## Note 12 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / Mottatt forskuddsbetaling (hele 1 000 kroner)

Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)	31.12.2018	31.12.2017
Påløpte, ikke forfalte renter	591 870	612 588
<b>Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter</b>	<b>591 870</b>	<b>612 588</b>
Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)	31.12.2018	31.12.2017
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	2 515	55
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	132 672	129 088
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter	1 525	6 156
<b>Sum mottatt forskuddsbetaling</b>	<b>136 712</b>	<b>135 300</b>

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld (hele 1 000 kroner)

	31.12.2018	31.12.2017
Skyldig lønn	9 719	9 634
Påløpte kostnader	9 508	6 052
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>19 227</b>	<b>15 686</b>

## Note 14 Lånemellomværende med staten (hele 1 000 kroner)

Lånemellomværende med staten	31.12.2018	31.12.2017
Samlet innlån pr. 01.01	146 157 535	142 277 185
+ Opptak nye lån i året	15 217 224	15 853 963
- Nedbetaling avdrag	11 866 665	11 973 614
<b>Sum</b>	<b>149 508 094</b>	<b>146 157 535</b>
Kortsiktig gjeld		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	480 509	458 946
+ Opptak nye renter i året	439 399	466 181
- Nedbetaling tidligere års renter	461 179	444 618
<b>Sum</b>	<b>458 729</b>	<b>480 509</b>
<b>Netto innlån fra staten</b>	<b>149 966 823</b>	<b>146 638 044</b>

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomireglementet og bestemmelsene. Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder.

**Vedlegg 1**    **HR – nøkkeltall**

---

**Vedlegg 2**    **Analyse av bostøtte**

---

**Vedlegg 3**    **Analyse av startlån**

---

**Vedlegg 4**    **Analyse av behovet for kommunalt  
disponerte utleieboliger**



## Vedlegg 1: HR - nøkkeltall

Tabell 1 Oversikt over ansatte i Husbanken pr 31.12.2018

	Kvinner	Menn	Totalt 2018
Antall ansatte	182	123	305
Fødselspermisjon	1	0	1
Permisjon annen stilling	0	0	0
Andre permisjoner	0	0	0
Ansatte eks permisjoner	181	123	304

Tabell 2 Deltid, midlertidige stillinger, foreldrepermisjon og legemeldt sykefravær. Menn og kvinner (tall i prosent)

	Årstall	Deltid		Midlertidige stillinger		Foreldrepermisjon		Legemeldt sykefravær	
		Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner
	2018	4.1	10.4	0.8	2.2	0	100	2.65	6.41
Totalt i Husbanken	2017	3.7	10.2	2.2	2	0	100	1.94	3.61

\* Talletidspunkt for deltid, midlertidige stillinger og foreldrepermisjoner er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall. Tallet som oppgis i 2017 er langtidssykefravær og i 2018 legemeldt sykefravær.

Beregning andel menn/kvinner deltid: antall menn som jobber deltid av antall menn ansatt. Tilsvarende for kvinner.

Beregning andel i midlertidig stilling: antall menn som er midlertidig ansatt av antall menn ansatt. Tilsvarende for kvinner.

Beregning andel menn/kvinner i foreldrepermisjon: antall menn i foreldrepermisjon av antall i foreldrepermisjon. Tilsvarende for kvinner.

Tabell 3 Gjennomsnittlig lønn menn/kvinner fordelt på stillingsgrupper

	Årstall	Kjønnsbalanse			Lønn			Kvinnens andel av menns lønn
		Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	
Totalt i Husbanken	2018	122	182	304	698243	624574	654138	89.4
Totalt i Husbanken	2017	134	196	330	669046	604933	630967	90.4
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger	2018	16	62	78	529350	493744	501047	93.3
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger	2017	25	69	94	495130	478574	482977	96.7
Høyere saksbehandlerstillinger	2018	90	104	194	675739	654109	664143	96.8
Høyere saksbehandlerstillinger	2017	90	107	197	661928	632319	645846	95.5
Lederstillinger	2018	16	16	32	993719	939569	966644	94.6
Lederstillinger	2017	19	20	39	931600	894355	912500	96.0

\* Data hentet fra SAP. Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet.

Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Førstekonsulent, rådgiver, konsulent, førstesekretær, lærling.

Høyere saksbehandlere: Overingeniør, sjefsingeniør, prosjektleder, senioringeniør, seniorarkitekt, seniorrådgiver, fagdirektør.

Lederstillinger: Øvrige.



## Vedlegg 2: Analyse av bostøtte

### Formålet med bostøtte

Formålet med bostøtten er ifølge lov om bustøtte «... å sikre personer med låge inntekter og høge boutgifter ein høveleg bustad». Bostøtten er avhengig av søkers inntekter og utgifter. Dette innebærer at støtten rettes inn mot målgruppen – husstander med lave inntekter og høye boutgifter.

### Nøkkeltall og utvikling i 2018

Tabell 1 Nøkkeltall for bostøtteordningen (2014 – 2018)

	2014	2015	2016	2017	2018	
Året som helhet	Antall søknader	165 111	161 884	158 360	162 719	157 174
	Antall mottakere	144 740	141 770	138 760	140 696	129 257
	Utbetalt bostøtte (mill. kr)	2 964	2 915	3 020	2 674	2 697
	Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte	2 185	2 253	2 387	2 442	2 535
	Gjennomsnitt boutgifter per måned (kr)	6 822	7 142	7 413	7 669	7 936
	Gjennomsnitt inntekter per måned (kr)	11 548	11 166	10 669	11 167	11 128
	Andel med boutgifter over tak	71 %	74 %	76 %	76 %	78 %
Desember*	Andel barnefamilier	25 %	26 %	28 %	26 %	27 %
	Andel i eid bolig	16 %	14 %	12 %	12 %	12 %
	Andel i leid bolig	84 %	86 %	88 %	88 %	88 %

\* Mottakere kan være i flere av disse kategoriene i løpet av et år, noe som gjør det vanskelig å beregne andel om man inkluderer flere måneder. Tabellen tar derfor utgangspunkt i desember måned for andelsberegningene.

Antall husstander som mottok bostøtte minst én gang i løpet av året falt tydelig fra 2017 til 2018. Dette skyldes primært at tallene for hele året tar utgangspunkt i *budsjettåret*. I og med at bostøtten blir utbetalt etterskuddsvis i måneden etter den måneden vedtaket gjelder for, er også vedtaket for desember 2016 inkludert i helårstallene for 2017. Desembervedtaket ble kjørt på det gamle regelverket, og dermed inkluderer tallene for hele året også en rekke husstander som falt permanent ut av bostøtteordningen ved overgangen til nytt regelverk i januar 2017. Sammenligning av antall bostøttmottakere bør derfor ikke baseres på budsjettåret.

Et bedre sammenligningsgrunnlag er vedtaksmånedene. Vedtaksmåned er den måneden bostøttmottakeren søker om støtte for, med utbetaling påfølgende måned. Basert på vedtaksmånedene i 2018, som vises i tabell 5, ville det totale antall mottakere være 128 891. Dette er en nedgang på i underkant av 2 000 mottakere fra 2017; en vesentlig lavere nedgang enn det som vises i tabellen ovenfor.

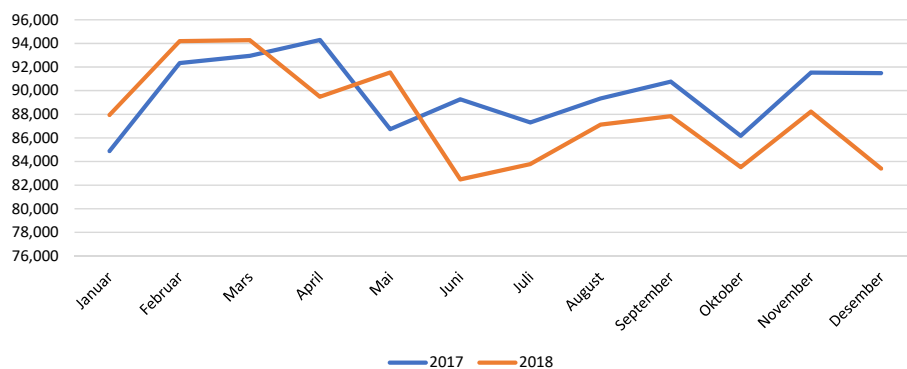
**Tabell 2 Antall mottakere per vedtaksår (2014 – 2018)**

	2014	2015	2016	2017	2018
Antall mottakere	143 955	139 133	138 321	130 669	128 891

Sammenlikner man vedtaksmånedene i 2017 og 2018 i figur 1, er det to forhold som peker seg ut:

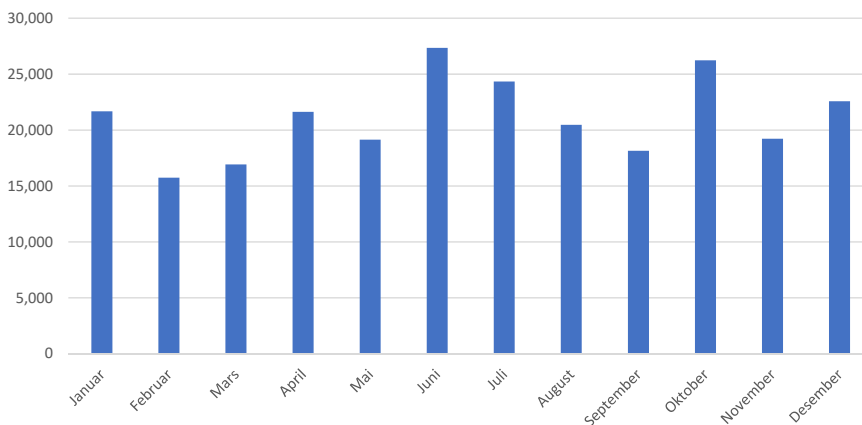
- Vedtak der enkelte søkere hadde tre utbetalinger av for eksempel arbeidsavklaringspenger falt ikke på de samme månedene. Dette gav store utslag enkelte måneder.
- I fire av de fem første månedene i 2018 var antallet mottakere høyere enn i tilsvarende periode i 2017. Fra og med juni-vedtaket var det færre mottakere i alle måneder sammenliknet med 2017.

Bakgrunnen for utviklingen i punkt nummer to diskuteres nærmere senere i analysen.



**Fig. 1 Utvikling antall husstander som mottok bostøtte i 2017 og 2018 – per vedtaksmåned**

Mange fikk avslag på grunn av for høy inntekt i juni måned. At flere enn vanlig hadde inntekter over inntektsgrensene og dermed fikk avslag skyldes i hovedsak etterbetalinger og stønader fra NAV og utbetaling av feriepenger. Totalt 14 500 husstander som fikk bostøtte i mai fikk avslag i juni.



**Fig. 2 Antall avslag per vedtaksmåned i 2018**

### Utvikling - brukergupper

Bostøtten er inndelt i fem brukergupper som baserer seg på hvilken type skattbar ytelse husstanden har. Tabellen under viser hvilke ytelsestyper som tilhører hvilken brukergruppe. Inntektsklassifiseringen fungerer som et hierarki; dersom én i husstanden er ung ufør blir hele husstanden registrert som ung ufør selv om den også mottar en annen ytelse/inntekt.

Tabell 3 Oversikt over hvilke inntektstyper ulike brukergupper har

Brukergruppe	Inntekt
<b>1. Ung ufør</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uføretrygd med innvilget rettighet som ung ufør</li> </ul>
<b>2. Ufør</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uføretrygd</li> </ul>
<b>3. Eldre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alderspensjon</li> <li>Supplerende stønad for personer med kort botid i Norge</li> </ul>
<b>4. Midlertidige ytelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbeidsavklaringspenger</li> <li>Introduksjonsstønad</li> <li>Kvalifiseringsstønad</li> <li>Overgangsstønad</li> <li>Etterlattepensjon</li> <li><b>Dagpenger (ny 1.1.2017)</b></li> </ul>
<b>5. Uten ytelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbeidsinntekt</li> <li>Øvrig inntekt/ingen inntekt</li> </ul>

Utviklingen for den enkelte brukergruppe gjennom vedtaksmånedene i 2018 vises i figuren nedenfor.

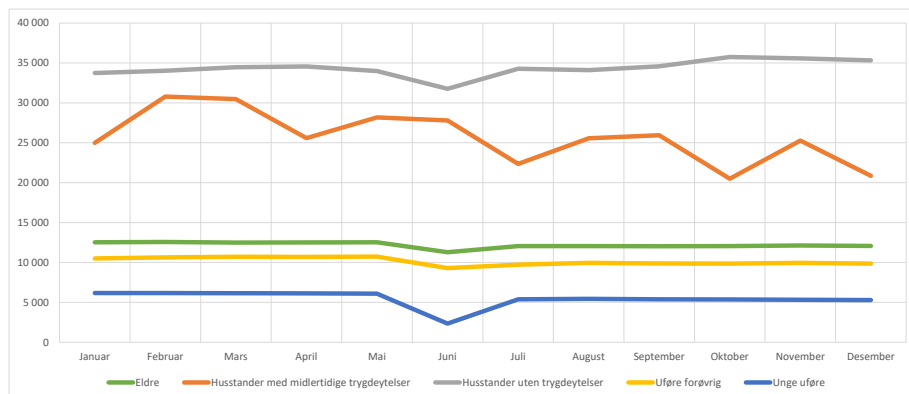


Fig. 3 Utvikling antall husstander i 2018 per brukergruppe – per vedtaksmåned

Fordelt på brukergupper kommer bakgrunnen for utviklingen i 2018 enda tydeligere frem. Figuren ovenfor viser at antall bostøttemottakere som mottar midlertidige trygdeytelser varierer sterkt fra måned til måned, noe som i stor grad skyldes at det er mange i denne gruppen som mottar ytelser med utbetalingsfrekvens hver 14. dag. I måneder med tre utbetalinger vil bruttoinntekten være for høy til å motta bostøtte, noe som gjør at de i større grad enn andre grupper går inn og ut av bostøtteordningen. Den generelle trenden i 2018 viser en nedgang i antall mottakere med midlertidige

ytelser, noe som blant annet skyldes en kraftig nedgang i antall mottakere av arbeidsavklaringspenger i 2018 som følge av regelverksendringer. Ved utgangen av desember 2018 mottok 124 000 personer arbeidsavklaringspenger. Dette er en nedgang på 16 700 personer fra utgangen av desember 2017<sup>1</sup>.

Blant bostøttemottakerne med «faste ytelser», alderspensjonister og uføretrygdede, holder antallet seg relativt stabilt gjennom året. Unntaket var juni måned da denne gruppen fikk etterbetaling av trygd for mai, og dermed fikk lagt til grunn et høyere inntektsgrunnlag. Av 5 600 uføre som fikk avslag i juni fikk rundt 4 200 bostøtte igjen i juli fordi avslaget i juni var knyttet til en engangshendelse (etterbetaling av trygd for mai). 500 husstander som ikke fikk bostøtte i juni var unge uføre som har vært i overgangsordningen fra 2009. De kunne få bostøtte igjen i juli, men falt da permanent ut av overgangsordningen og fikk søknadene sine behandlet etter det ordinære regelverket i senere terminer.

Antallet mottakere per måned i brukergruppene med faste trygdeytelser falt gjennom året, noe som blant annet skyldes at prisjusteringen av satsene som utgjør egenandelen i bostøtteberegningen var lavere enn trygdeoppgjøret. Dette blir nærmere beskrevet i omtalen av prisjusteringen.

Antall bostøttemottakere uten trygdeytelser har holdt seg ganske stabilt på om lag 35 000 mottakere hver måned, med unntak av juni-terminen der en del mottakere falt ut på grunn av utbetaling av feriepengene. Dette er den eneste brukergruppen som har en økning i antall mottakere gjennom året, noe som i stor grad har sammenheng med at dette er gruppen med desidert lavest inntektsnivå. Svært mange av mottakerne har en inntekt som gjør at de kun får lagt til grunn minste egenandelsnivå ved beregning av bostøtte. Disse vil dermed få utbetalt mer bostøtte ved økninger i boutgiftstaket som er større enn økning i satsen for minste egenandel.

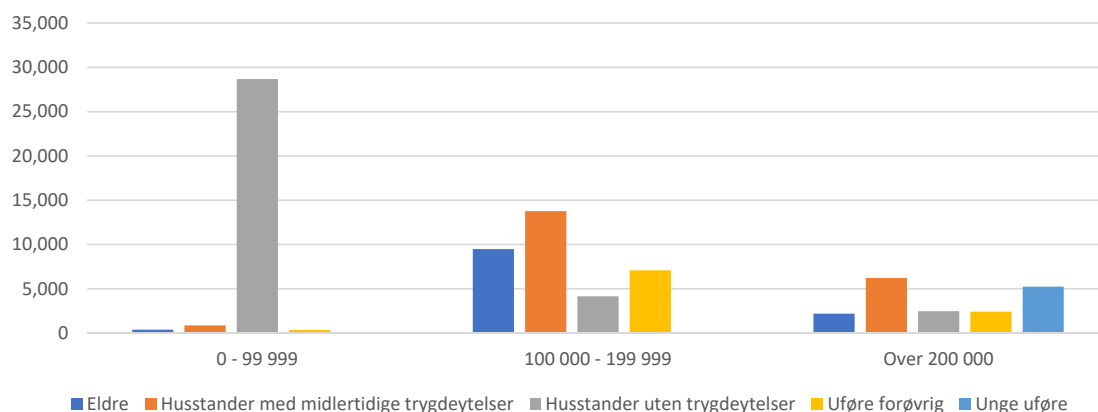
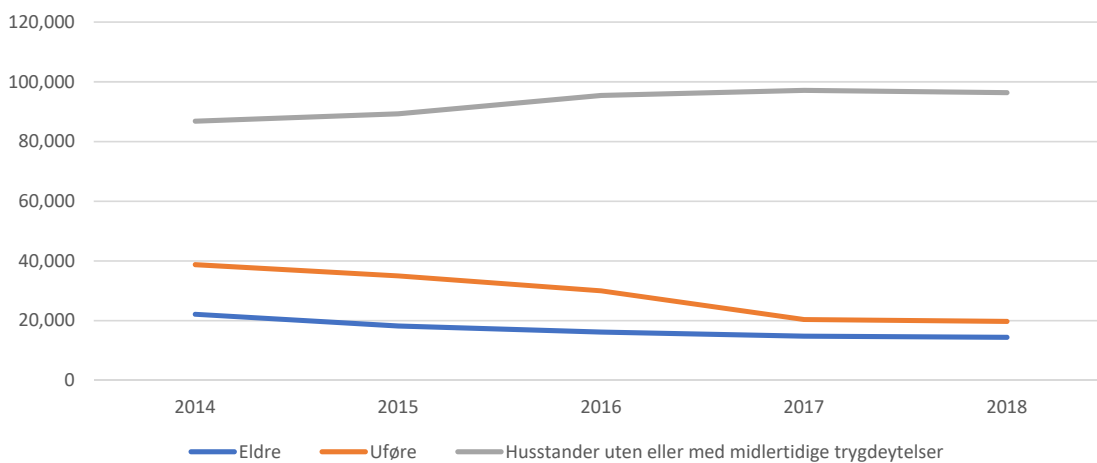


Fig. 4 Antall husstander som mottok bostøtte i ulike inntektsintervall i desember 2018 – per brukergruppe

Utviklingen i 2018 samsvarer med utviklingen de seneste årene for disse brukergruppene som vist i figur 5. Det blir færre mottakere med faste trygdeytelser, som følge av at inntekts- og boutgiftsnivået for disse gruppene har økt mer enn reguleringen av satsene i bostøtteregulverket. Antall mottakere uten trygdeytelser, der mange mange har så lav inntekt at de kun får lagt til grunn et minstebeløp ved beregning av bostøtte, har økt<sup>2</sup>.



**Fig. 5 Utvikling i antall husstander som har mottatt bostøtte én eller flere ganger per vedtaksår (2014-2018) – per brukergruppekategorisering**

### Prisjustering 2018

I 2017 ble det innført en ny prisjusteringsmodell som i større grad skal sørge for at bostøtten opprettholder realverdien fra år til år. Satsene ved beregning av egenandel justeres i takt med forventet vekst i konsumprisindeksen (KPI), mens boutgiftstakene og andre satser knyttet til boutgifter, justeres i takt med et vektet gjennomsnitt av boutgiftskomponentene i konsumprisindeksen. Prisjusteringen av satsene i bostøtteregulverket skjer 1. juni hvert år.

**Tabell 4 Prosentvekst i 2018: Prisjustering av bostøtte, inntekter og boutgifter**

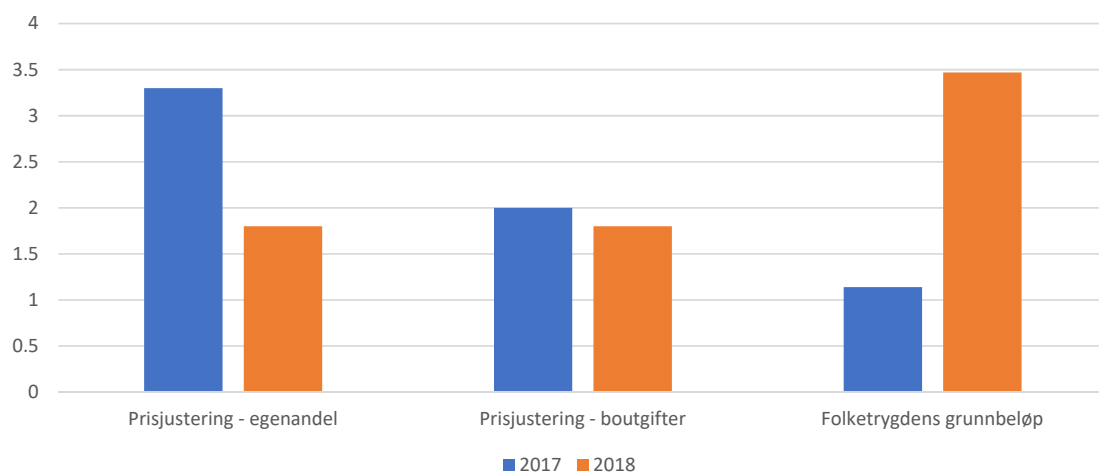
		Vekst i prosent
<b>Prisjustering 2018</b>	Innteksrelaterte størrelser	1,8
	Boutgiftsrelaterte størrelser (boutgiftstak)	1,8
Inntektsvekst 2018	Økning i månedslønn 2017-2018 (SSB)	2,9
	Folketrygdens grunnbeløp (G) 2017-2018	3,5
Boutgiftsvekst 2018	Betalt husleie*	1,6
	Beregnet husleie*	1,5
	Gjennomsnittlige boutgifter	6,0
	bostøttemottakere**	6,0
NAV: Folketrygdens grunnbeløp - endring fra 2017 til 2018		

\* SSB: Delkomponenter i konsumprisindeksen - siste 12 måneders endring per desember 2018

\*\* Bostøtteregisteret - siste 12 måneders vekst per desember 2018

I 2017 var den prosentvise økningen av grunnbeløpet og pensjonene, som er inntektsgrunnlaget til mange av bostøttemottakerne, lavere enn den forventede KPI-veksten. Dette gjorde at reguleringen av satsene for beregning av egenandel i bostøtten var større enn inntektsveksten for denne gruppen, noe som gjorde bostøtten mer gunstig for bostøttmottakerne med pensjon.

I 2018 var det sterkere prosentvis vekst i grunnbeløpet og pensjonene, og en lavere forventet vekst i KPI sammenliknet med 2017. Selv om prisjusteringen kompenserer for noe av inntektsveksten, vil det medføre at en som søker bostøtte på bakgrunn av inntekt fra trygd eller pensjon får lagt til grunn større egenandel, sammenliknet med nivået før reguleringen av trygder i mai.



**Fig. 6 Sammenlikning 2017 og 2018 – prisjustering og vekst i folketrygdens grunnbeløp**

I 2017 var gjennomsnittlige boutgifter per måned kr 7 669 for bostøttmottakere, mens utgiftene i 2018 hadde økt til kr 7 936, en økning på nesten 3,5 prosent. Dette er mer enn økningen på 1,8 prosent som boutgiftstakene i bostøttereguleringen ble justert med i 2018. Dette kan være en del av forklaringen på at andelen med boutgifter over tak økte fra 76 til 78 prosent.

Som følge av at satsene i regelverket ble regulert noe lavere enn inntekts- og boutgiftsveksten, opplevde mange av mottakerne med trygd- eller pensjonsytelser at inntekten per måned økte mer enn den gjeldende maksinntektsgrensen<sup>3</sup> for hver måned. I mange tilfeller oversteg inntekten maksinntektsgrensen. Blant annet gjaldt dette mottakere i gruppen unge uføre og husstander med midlertidige trygdeytelser, der mange mottakere lå nære inntektsgrensene, og fikk for høy inntekt til å ha rett på bostøtte etter inntektsjusteringen. Fig. 7 viser en reduksjon i alle brukergrupper utenom mottakerne uten trygdeytelser.

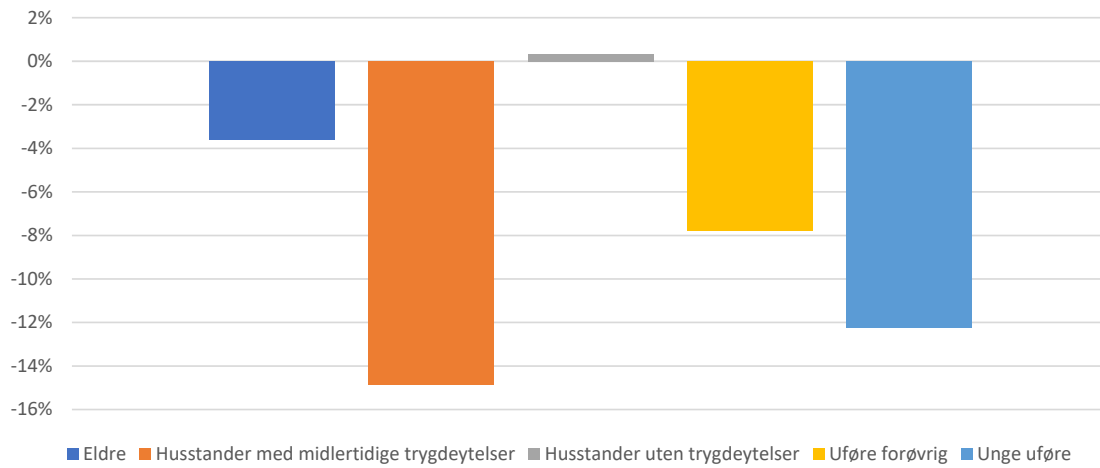


Fig. 7 Prosentvis endring fra mars 2018 til september 2018 i antall husstander som mottok bostøtte

**Boutgiftstak sammenliknet med tall fra leiemarkedsundersøkelsen**

Boutgiftstaket er den høyeste boutgiften man kan få lagt til grunn ved beregning av bostøtte. Gjennom en differensiering på kommunegrupper og antall personer i husstanden skal boutgiftstaket reflektere et rimelig boutgiftsnivå. Hensikten er å avgrense bostøtten mot dyre boliger.

**Tabell 5 Kommunegrupper per 1.1.2019**

Kommunegruppe	Kommuner
1	Oslo
2	Bergen, Trondheim, Tromsø, Stavanger og Bærum
3	Kristiansand, Skedsmo, Frogn, Lørenskog, Oppegård, Asker, Nesodden, Sola og Sandnes.
4	Resten av landet

**Tabell 6 Boutgiftstak per måned, 2. halvår 2018**

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer eller flere
Kommunegruppe 1	7 415	8 099	8 782	9 466	10 150
Kommunegruppe 2	6 809	7 493	8 177	8 860	9 544
Kommunegruppe 3	6 377	7 060	7 744	8 428	9 111
Kommunegruppe 4	5 512	6 195	6 879	7 562	8 246

Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) til Statistisk sentralbyrå opererer med noen andre definisjoner på geografi og størrelse på husstanden, og hva som måles med hensyn til boutgifter og leiepris. Tallene gir likevel grunnlag for sammenlikning av boutgiftsnivåer.

**Tabell 7 Gjennomsnittlig månedlig leie i 2018 (leiemarkedsundersøkelsen)**

	Hele landet	Oslo og Bærum kommuner	Akershus fylke utenom Bærum kommune	Bergen kommune	Trondheim kommune	Stavanger kommune	Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere	Tettsteder med 2 000-19 999 innbyggere	Tettsteder med 200-1 999 innbyggere og bosatte i spredtbygde strøk
<b>1 rom</b>	7 570	8 750	7 380	6 760	7 100	..	6 320	5 540	..
<b>2 rom</b>	8 740	11 240	8 770	8 880	9 070	8 100	7 430	6 620	5 600
<b>3 rom</b>	10 220	13 500	10 020	10 360	10 610	10 290	8 970	7 860	6 510
<b>4 rom</b>	11 370	16 460	10 860	13 240	13 670	..	10 490	8 180	6 870
<b>5 rom eller flere</b>	12 520	20 480	11 130	17 110	19 870	..	11 540	8 780	7 320



For å sammenlikne blir det i tabellen nedenfor tatt utgangspunkt i at leieboliger med 1 rom tilsvarer boutgiftstak for husstander med 1 person. Geografisk sammenlikner vi også boutgiftstaket til Oslo med LMU for både Oslo og Bærum, selv om dette ikke blir helt presist i og med at Bærum er i en kommunegruppe med lavere tillegg i boutgiftstaket.

**Tabell 8 Differanse mellom gjeldende boutgiftstak (per 1.6.2018) og LMU 2018 – kroner per måned**

	1 rom / 1 person	2 rom / 2 personer	3 rom / 3 personer	4 rom / 4 personer	5 rom / 5 personer (eller flere)
Differanse boutgiftstak Oslo - LMU Oslo og Bærum	-1 466	-3 284	-4 873	-7 161	-10 510
Differanse boutgiftstak Bergen - LMU Bergen	-71	-1 519	-2 328	-4 536	-7 735
Differanse boutgiftstak kommunegruppe 4 - LMU "Tettsteder med 2 000 - 19 999 innbyggere"	-126	-534	-1 103	-751	-680

Sammenlikningen, som vist i tabellen over, viser noen tendenser:

- Differansen virker å være størst i Oslo og andre store kommuner rundt Oslo
- Differansen øker betraktelig når husstandsstørrelsen øker
- For husstander i mellomstore tettsteder (2 000 – 19 999 innbyggere) er boutgiftstakene i større grad på nivå med leieprisnivået

### Boutgiftsbelastning

Husbanken beregner boutgiftsbelastning ved å se på gjennomsnittlige boutgifter som andel av gjennomsnittlig bruttoinntekt, som ligger til grunn for bostøtteberegningen. Bostøtte legges så til bruttoinntekten for å beregne boutgiftsbelastning med bostøtte. Formlene benyttet i beregningene er som følger:

i) boutgiftsbelastning uten bostøtte = boutgifter/bruttoinntekt

ii) boutgiftsbelastning med bostøtte = boutgifter / (bruttoinntekt+bostøtte)

**Tabell 9 Boutgiftsbelastning med og uten bostøtte**

	Boutgiftsbelastning uten bostøtte	Boutgiftsbelastning med bostøtte
2013	56 %	47 %
2014	59 %	50 %
2015	64 %	53 %
2016	69 %	57 %
2017	69 %	56 %
2018	71 %	58 %

Bostøttemottakere har i gjennomsnitt veldig høy boutgiftsbelastning, og den har økt med 15 prosentpoeng siden 2013, uten bostøtte. I 2017 snudde trenden med stadig høyere boutgiftsbelastning med bostøtte, men tabellen viser at utviklingen med stadig høyere boutgiftsbelastning med bostøtte er tilbake igjen i 2018. Boutgiftsbelastningen er svært høy fordi en del mottakere har svært lave eller ingen inntekter, og andelen har økt. I tillegg inkluderes ikke alle typer inntekter i beregningen av inntektsgrunnlaget[4]. Andre typer inntekter kan være barnebidrag, barnetrygd, kontantstøtte eller sosialhjelp. Boutgiftsbelastningen kan derfor være noe misvisende, og kan i realiteten være noe lavere.

*Hvor mye må bostøtten økes for å redusere boutgiftsbelastningen betydelig?*

Med utgangspunkt i inntektsnivået til en enslig minstepensjonist som mottok bostøtte i 2018, kan vi beregne hvor mye den månedlige støtten må være for å redusere boutgiftsbelastningen ned til grensen for det som kan defineres som høy boutgiftsbelastning. I en rapport fra SSB[5] er denne grensen satt til en boutgiftsbelastning på 25 prosent. En fjerdedel av befolkningen har en boutgiftsbelastning over dette nivået. Blant bostøttemottakerne har rundt tre av fire boutgiftsbelastning høyere enn 25% (Normann, 2015).

I Tabell 10 tar vi utgangspunkt i en enslig minstepensjonist med bostøtte. Inntekt og boutgifter holdes konstant, og vi beregner boutgiftsbelastning med bostøtte for ulike nivå av månedlig bostøtte. Tabellen viser at bostøtten måtte økes med ca. 1 500 kroner i måneden for at boutgiftsbelastningen for en enslig minstepensjonist ikke skulle overstige 25 prosent. Formålet med tabellen nedenfor er å vise hvor mye av de månedlige boutgiftene enslige minstepensjonister har som må dekkes av bostøtte, for å redusere boutgiftsbelastningen ned til 25 prosent. I beregningen bak disse tallene er bostøtten derfor lagt inn som en reduksjon i boutgiftene (likning iii), i motsetning til beregningen bak tabell 8, der bostøtten inngår som en økning i inntekt (likning ii).

iii) boutgiftsbelastning med bostøtte = (boutgifter-bostøtte) / bruttoinntekt

Beregningen av boutgiftsbelastning med bostøtte avviker fra beregningsmetoden i Tabell 9, da den beregningsmetoden ikke gir et relevant vurderingsgrunnlag for utforming eller vurdering av bostøtten. Husbanken tilrår ikke bruk av metoden benyttet i Tabell 12 for å vurdere størrelsen på bostøtten.

**Tabell 10 En enslig minstepensjonists boutgiftsbelastning ved ulike nivåer av bostøtte**

Månedlig bruttoinntekt – enslig pensjonist (særskilt sats)	Månedlig boutgift, enslig pensjonist	Gj. bostøtte, enslig minstepensjonist	Boutgifts-belastning uten bostøtte	Boutgifts-belastning med bostøtte	Grense for høy boutgifts-belastning
16 183	7 064	1 566	44 %	34 %	25 %
16 183	7 064	2 000	44 %	31 %	25 %
16 183	7 064	3 000	44 %	25 %	25 %

### Inntektsgrenser og EU-60

Inntektsgrensen i bostøtten utledes av satsene for egenandel og boutgifter. Grensene viser hvor høy bruttoinntekt man maksimalt kan ha, og fortsatt være berettiget til å motta bostøtte. Hvor høy grense hver enkelt husstand har avhenger av hvilken kommunegruppe man tilhører, og hvor mange personer husstanden består i, uten å skille mellom barn og voksne.

EU-60 har et mål på fattigdom som viser en grense basert på 60 prosent av medianinntekten, *etter* skatt, i befolkningen. For å kunne sammenlikne inntekten til husholdninger med ulik størrelse og sammensetning, justerer man vanligvis husholdningsinntekten ved hjelp av en ekvivalensskala, eller forbruksvekter. EU-60 skiller også på hvorvidt det er én eller to voksne i husstanden. Inntektsgrensene som gjelder for bostøtte justeres også for antall personer i husstanden ved beregningen av bostøtte, mens inntektsgrensene som er presentert her ikke er justerte.

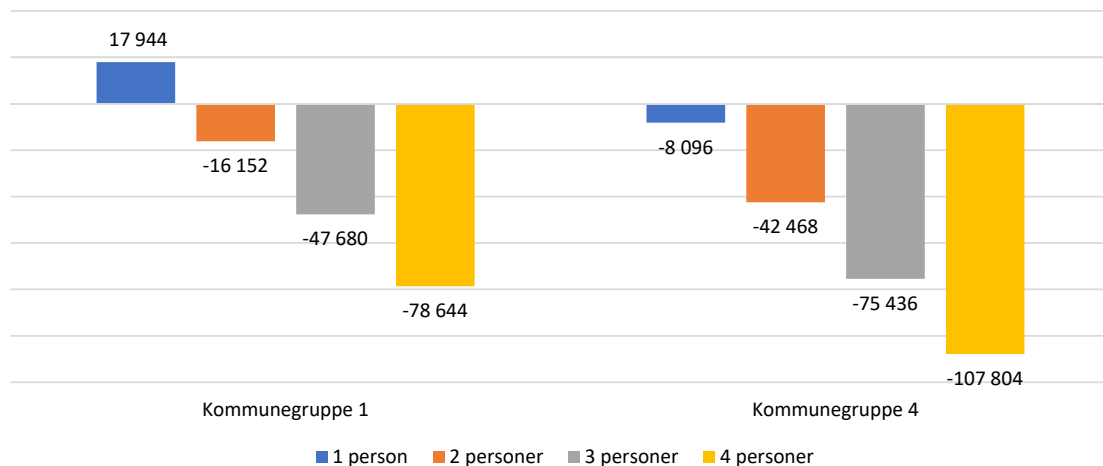
Det er dermed noen elementer som gjør at inntektsgrensene i bostøtten og fattigdomsgrensen EU-60 ikke er direkte sammenliknbare. Dersom bostøttegrensene hadde vært justerte, ville differansen med EU-60 grensene vært større. Det kan likevel være interessant å sammenlikne grensene mellom de to, for å se nivået på bostøtten opp mot mål på fattigdom.

**Tabell 11 Fattigdomsgrenser med EU-60 definisjon fordelt på kategorisering**

EU-60 kategorisering	EU-60 inntektsgrenser (2017)	Tilsvarende bostøttekategorisering	Inntektsgrenser i bostøtten (kommunegruppe 4, 2018)
Enslig	221 300	1 person	213 204
Aleneforelder med 1 barn	287 700	2 personer	245 232
Aleneforelder med 2 barn	354 100	3 personer	278 664
Aleneforelder med 3 barn	420 500	4 personer	312 696

Som eksempler for sammenlikning er inntektsgrensene til kommunegruppe 1 (Oslo), som har den høyeste inntektsgrensen, og kommunegruppe 4, som har den laveste, benyttet. Fig. 8 viser differansen mellom inntektsgrensen i bostøtte og den sammenliknbare grensen i EU-60.

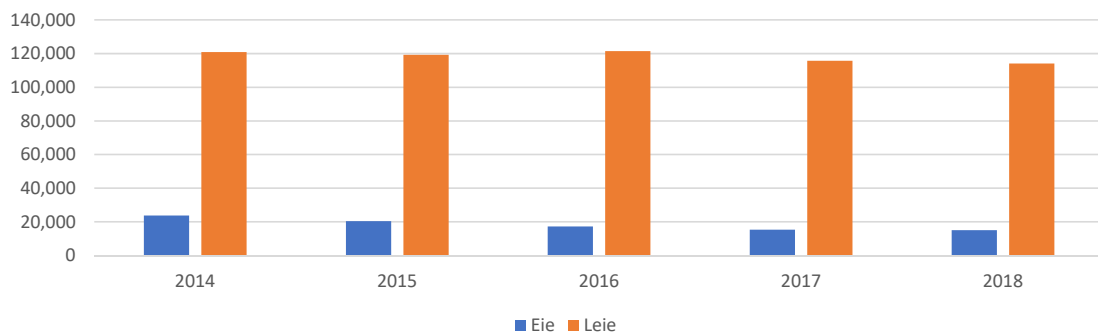
Enslige bostøttemottakere i kommunegruppe 1 har en inntektsgrense over EU-60<sup>6</sup> grensene. For alle de andre husstandsstørrelsene ligger inntektsgrensene i bostøtten betydelig lavere enn inntektsgrensene i EU-60. Differansen øker med husholdningsstørrelse, og er betydelig større når EU-60 grensene sammenlignes med bostøttegrensene i kommunegruppe 4, med de laveste inntektsgrensene i landet. For eksempel ligger inntektsgrensen for en husholdning på 4 personer 107 804 kroner lavere i bostøtten enn EU-60 grensen.



**Fig. 8 Differanse mellom inntektsgrensene i EU-60 (2017) og inntektsgrenser i bostøtten pr. 1.6.2018**

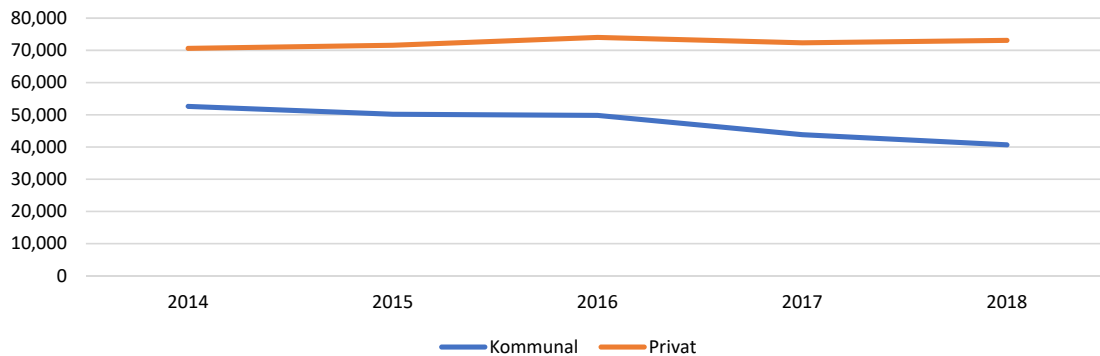
**Bostøttemottakernes disposisjonsform**

Det er færre bostøttemottakere i 2018 enn tidligere år. Det gjelder både bostøttemottakere som eier og leier. Reduksjonen fra 2014 til 2018 har vært størst blant de som eier med 37% og 6% blant leietakere. Nedgangen i antall eiere kan blant annet skyldes at fra 1.1.2015 økte påslagsprosenten for beregning av formuestillegg fra 16 til 65 pst. for den andelen av nettoformuen som tillegges inntekten. I tillegg har en sterk boligprisvekst de seneste årene gjort at mange har fått økt netto formue på grunn av økt formuesverdi på boligen.



**Fig. 9 Antall husstander som har mottatt bostøtte per år 2014-2018, fordelt på eid og leid bolig**

Mens det har vært en økning i antall mottakere som leier i det private markedet, har antall mottakere i kommunalt leide boliger falt med nesten 12 000 fra 2014 til 2018.



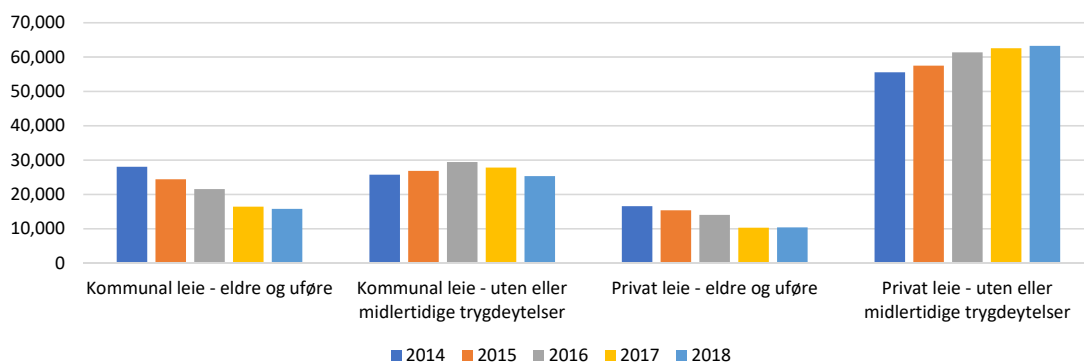
**Fig. 10 Antall husstander i leid bolig som har mottatt bostøtte per år 2014-2018, fordelt på kommunal og privat leie**

Utviklingen kan til dels skyldes harmoniseringen i dekningsgraden mellom mottakere i kommunale og private boliger fra og med 1.1.2016, som gjorde at mottakere i kommunale boliger fikk en mindre andel av differansen mellom boutgifter og egenandel dekket i beregningen. Det har også vært en prosentvis sterkere økningen i andelen med boutgifter over tak blant de kommunale leietakerne, som kan skyldes at flere kommuner har tatt i bruk prinsippet om gjengs leie<sup>8</sup> eller tilsvarende ved beregning av husleie i de kommunale boligene.

**Tabell 12 Andel med boutgifter over tak, fordelt på kommunalt og privat leide boliger**

	2014	2015	2016	2017	2018
Kommunalt	58,5%	62,4%	61,8%	68,2%	72,2%
Privat	70,4%	73,7%	75,6%	78,8%	79,4%

En annen årsak er at en større andel av mottakerne i kommunalt leide boliger er mottakere av alderspensjon eller uføretrygd. Som vist tidligere i analysen har det de seneste årene vært en klar nedgang i antallet som mottar bostøtte blant disse mottakergruppene, mens antall bostøttmottakere med midlertidige eller ingen trygdeytelser har økt.



**Fig. 11 Antall husstander i leid bolig som har mottatt bostøtte per år 2014-2018, fordelt på kommunal og privat leie, og brukergruppe**

### Private bokollektiv

For å forenkle bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet, åpnet regjeringen i 2016 for at vanskeligstilte i bokollektiv kunne motta bostøtte. Endringen har siden blitt videreført, og det har vært en økning i bruken fra 2017 til 2018.

Tabell 13 Nøkkeltall for mottakere i private bokollektiv i 2018

	Antall husstander	Sum bostøtte	Gjennomsnitt bostøtte	Gjennomsnitt boutgifter pr. år	Gjennomsnitt inntekter pr. år	Andel med boutgifter over tak
Godkjent privat bokollektiv 2017	2 495	kr 29 106 588	kr 2 138	kr 65 189	kr 92 589	19,7 %
Godkjent privat bokollektiv 2018	3 079	kr 44 195 238	kr 2 297	kr 67 412	kr 86 153	21,6%

Det er i de store byene det brukes mest private bokollektiv. I tabellen nedenfor ser man utviklingen fra 2017 til 2018 i de fire byene som hadde flest mottakere registrerte i privat bokollektiv. I 2017 hadde Bergen klart flest mottakere, men i 2018 er det Oslo som hadde flest bostøttmottakere i private bokollektiv.

Tabell 14 Antall bostøttmottakere i private bokollektiv – 2017 og 2018

	Antall husstander 2017	Antall husstander 2018
Oslo	552	853
Bergen	646	783
Kristiansand	132	172
Trondheim	85	151

Dersom man sammenlikner de gjennomsnittlige boutgiftene til disse mottakerne med andre leietakere som mottar bostøtte, så er de vesentlig lavere. Som vi ser av tabellen under er boutgiftene nesten 30 000 kr lavere enn for andre bostøttmottakere som leier privat.

Tabell 15 Gjennomsnittlige boutgifter per år – bostøttmottakere i leid bolig i 2018 etter leieform

	Gjennomsnittlige boutgifter per år
Godkjente private bokollektiv	kr 67 412
Privat leie	kr 95 936
Kommunal leie	kr 98 362
Kommunalt disponerte bofellesskap	kr 70 771

### Klager, etterkontroll og ny beregning

Fra 2017 har Husbanken innhentet månedlige inntekter fra Skatteetatens a-register. Ved å bruke nyere inntektsopplysninger i beregningen, har bostøtten blitt mer presis. Flere får bostøtte når de trenger det, samtidig som langt færre får krav om å betale tilbake bostøtte.

Husbanken har i 2018 utviklet funksjonalitet for å kunne fange opp korreksjoner i innrapportert månedsinntekt. Ved korreksjoner blir det automatisk fattet et nytt vedtak som kan resultere i krav om tilbakebetaling eller en merutbetaling. Dette gjøres én gang per måned og kalles «ny beregning».

I 2018 har Husbanken også jobbet med å implementere en løsning for ny etterkontroll av meldepliktige inntekter og formue. Dette er inntekter som ikke innrapporteres månedlig, og som derfor blir etterkontrollerte når skatteoppgjøret er klart. Det har også vært jobbet med å utvikle en ny reskontro for å kunne håndtere flere inn- og utbetalinger i enkeltsaker.

#### Klager

Husbanken merker effekten av nytt regelverk for faktisk inntekt ved at det blir færre klager og færre henvendelser både fra søkere og kommunene. Bruk av faktisk månedlig inntekt i beregningen, gjør at flere søkere får bostøtte til rett tid og gjør det enklere for søkere å kjenne igjen inntektsgrunnlaget som er brukt. Økt bruk av elektronisk søknad bidrar også til å øke kvaliteten på søknadene.

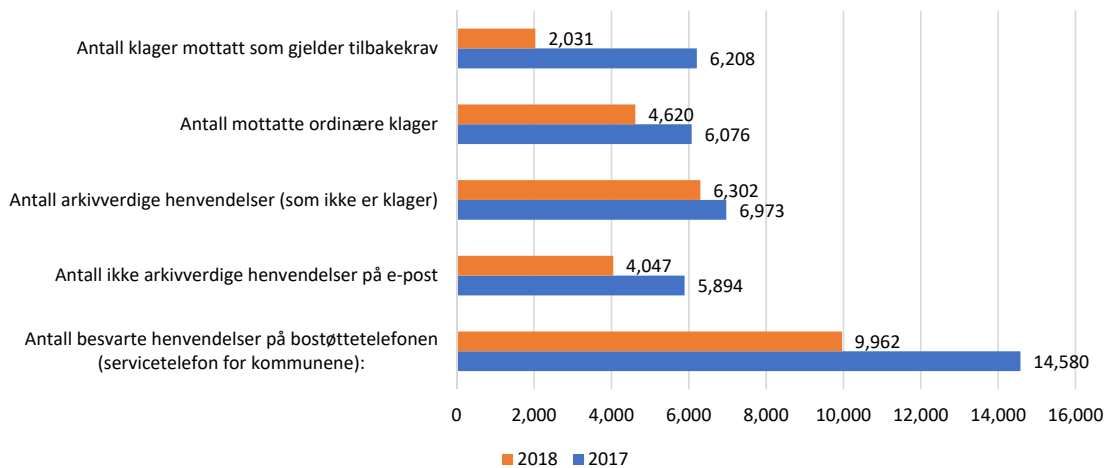


Fig. 12 Oversikt over mottatte henvendelser og klager – 2017 og 2018

*Ny beregning og etterkontroll*

Vedtaket om ny beregning ble første gang sendt ut mars 2018. Da fikk alle som hadde hatt endringer i den månedlige inntekten som er innrapportert til skatteetaten, i én eller flere måneder i 2017 eller i januar 2018, ny beregning for måneder med endringer. Fra mars 2018 ble kontrollen av endringer i månedlige inntekter (ny beregning) gjort hver måned før ordinær hovedkjøring av bostøtteutbetalinger.

**Tabell 16 Foreløpige tall - etterkontroll**

Ny beregning	Antall utbetalinger	Sum utbetaling	Antall krav	Sum krav	Antall restkrav	Sum restkrav
2017	1 250	1 909 486	2 519	7 030 440	1 060	2 904 837
2018*	1 414	3 042 268	2 793	7 896 581	979	2 647 068

\* Foreløpige tall – desember 2018 er ikke klar

Etterkontrollen for 2017 vil bli gjennomført i mars 2019. Foreløpige analyser viser at rundt 2 500 søkere får krav om tilbakebetaling og at gjennomsnittlig krav er på 12 800 kr. I 2016 fikk 9 000 søkere krav og gjennomsnittlig krav var på 23 700 kr.

Samtidig vil ca. 2 500 søkere få mer utbetalt for 2017. Gjennomsnittlig utbetaling vil være på ca. 4 000 kr.

1. <https://www.nav.no/no/NAV+og+samfunn/Statistikk/AAP+nedsatt+arbeidsevne+og+uforetrygd+-+statistikk/Nyheter/Kraftig+nedgang+i+antall+mottakere+av+arbeidsavklaringspenger+i+2018>
2. På grunn av en endring i kategoriseringen av brukergrupper fra og med 1.1.2017 er tallene for brukergruppene «Husstander med midlertidige trygdeytelser» og «Husstander uten trygdeytelser» ikke sammenliknbare før og etter denne datoen. De er derfor sammenslått i figur 4.
3. Maksinntektsgrensen beregnes ut fra egenandelen og boutgifter, og er ikke noe som settes eksplisitt.
4. Se tabell 2 for inntekter som inkluderes i beregningen av inntektsgrunnlaget.
5. «Hvordan måle boutgiftsbelastning?» (Normann, 2015).
6. De nyeste tilgjengelige tallene fra EU-60 er fra 2017. Grensene er dermed ikke direkte sammenliknbare, da inntektsgrensene for bostøtte benyttet ovenfor gjaldt i 2. halvår i 2018.
7. Husstander i kommunale og private bokollektiv er ikke inkludert.
8. Boligbygg: «Gjengs leie kan kort defineres som det leienivået som er etablert på stedet, ved leie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Gjengs leie må forstås som en forsinket spelling av utviklingen i markedsleien.»
9. Husstander i kommunale og private bokollektiv er ikke inkludert.



## Vedlegg 3: Analyse av startlån

Startlåneordningen ble etablert i 2003. Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Startlån gis til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre barnefamilier, enslige, personer med nedsatt funksjonsevne, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Boligen det gis lån til, skal være egnet for husstanden, rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. I mange tilfeller bidrar kommunene med hjelp til besiktigelse, budrunder med videre i forbindelse med kjøpet.

Fra 1.april 2014 ble målgruppen snevret inn ved at unge førstegangsetablerende med gode inntektsutsikter ble tatt ut. Startlån skal gis til husstander som forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske muligheter husstandens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir. Det er en forutsetning at husstanden må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Det kan gis startlån selv om ikke kravet om sparing er oppfylt i disse tilfellene:

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- Husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet eller
- Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Fra 2014 ble det også anledning til å gi inntil 50 års løpetid i særlige tilfeller.

Bakgrunnen for å ta ut unge førstegangsetablerende var blant annet den sterke gjeldsveksten blant husstandene i Norge. Det ble vurdert slik at de boligsosiale hensyn teller sterkere for varig vanskeligstilte enn for unge førstegangsetablerende som har mulighet for sparing til den egenkapitalen som vanlige banker krever. Samtidig vil et økt fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet gi mulighet for å utløse et potensial for økt eieetablering i denne målgruppen, et potensial som blant annet NOVA har dokumentert<sup>1</sup>.

### Utvikling av startlånet

I 2016 ble et nytt elektronisk søknadssystem for startlån og tilskudd til etablering og tilpasning introdusert. I 2016 var andel elektroniske søknader 61 prosent, mens samme andel var oppe i 77 prosent i 2018<sup>2</sup>. I 2017 ble kommunene tilbudt et elektronisk søknadsbehandlingssystem der søknadsdata fra søknadssystemet importeres automatisk (Startskudd). I 2018 ble det gjort 10 700 vedtak (tilsagn og avslag) om startlån i Startskudd. Samlet antall vedtak om startlån var 26 800. I tilknytning til dette systemet er det også utviklet en egen e-læringsmodul som blir tilbudt via

nettportalen Veiviseren. I 2018 gjennomførte 351 personer dette kurset. Husbanken har stor tro på at dette samlet vil bidra til kompetanseoppbygging i kommunene, økt interesse for å bruke startlån i kommunenes boligsosiale arbeid og til en mer lik praksis på tvers av kommunegrensene.

NIBR utarbeidet i 2018 rapporten «Startlåneordningen: Kommunenes tildelingsprofil og praksisinnretning» basert på en omfattende spørreundersøkelse blant kommunene i 2017. Samme undersøkelse ble gjennomført i 2015 der et hovedformål var å se hvordan kommunene tilpasset seg forskriftsendringen i 2014<sup>3</sup>. I denne rapporten analyseres dataene både fra undersøkelsen i 2015 og i 2017. Rapporten tar for seg følgende problemstillinger

1. ulike problemer ulike typer kommuner kan ha når det gjelder en omlegging av organiseringen av startlånsforvaltningen; opplevde problemer med forankring/prioritering hos toppledelsen og tverretattlig samarbeid, og med manglende kapasitet og kompetanse på saksbehandlernivå
2. hvordan kommunene endrer prioriteringen av ulike grupper i startlånstildelingen
3. hvordan innretningen i startlånspaksisen varierer mellom ulike typer kommuner (og over tid), dvs. hvordan kommunene typisk legger vekt på en individorientert eller en mer tradisjonell «bankfaglig» saksbehandling.

For det første viser analysene at endringer i kvaliteten på saksbehandlingen for startlånordningen på saksbehandler- og ledelsesnivå, varierer med kommunetype: Fra 2015 til 2017 ser det ut til at det er de store kommunene som best takler utfordringen med å forankre en god generell organisering av startlånarbeidet hos kommuneledelsen samt å bygge opp et relativt bedre tverretattlig samarbeid.

For det andre viser analysene av prioriteringer av ulike grupper at det skjer endringer i undersøkelsesperioden. En typisk gruppe som teller enslige forsørgere (eventuelt med mange barn), barnefamilier generelt og familier med barn med spesielle behov prioriteres mer i 2017 enn i 2015.

For det tredje viser resultatene at en «individorientert» organisatorisk innretning i startlånstildelingene er på fremmarsj mellom 2015 og 2017: Særlig ser man i de største kommunene at en «personlig» og individorientert innretning blir mer vanlig. Også når det gjelder den individorienterte «bankfaglige» delen av innretningen, det vil si om man legger vekt på bruk av fastrente og skjønn i utmåling og nedbetalingstid, ser man en viss fremgang

#### Viktig boligsosialt virkemiddel for økt eieetablering

Startlånet har siden etableringen i 2003 blitt et viktig boligsosialt virkemiddel. Utviklingen fra 2006 har vært slik:

**Tabell 1 Historisk utvikling av utbetalte startlån - antall og beløp (mill. kr.)**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antall lån	5 980	6 481	7 798	9 492	10 771	12 514	11 310	8 806	7 316	6 945	6 905	6 900
Beløp	3 377	3 999	4 651	5 402	6 057	7 019	6 902	6 089	6 123	6 848	8 465	9 263

Det ble i 2018 utbetalt startlån til 6 900 husstander for nesten 9,3 milliarder kroner.

Startlån er et av de viktigste virkemidlene for å nå målet om at flest mulig av de som ønsker det, skal kunne etablere seg i egen eid bolig. Det har vært en uavbrutt vekst fra 2007 til 2012. Fra 2012 har det imidlertid vært en nedgang. I antall lån er det en nedgang fra 2012 til 2018 på 45 prosent, nesten en halvering. I 2014 kom forskriftsendringen, men nedgangen begynte allerede i 2013, noe som nok reflekterer at kommunene allerede da ble bedt om å prioritere startlåntildelingen i samsvar med den bebudede forskriftsendringen. I tillegg til forskriftsendringen kan Finansdepartementets innstramminger bidratt til nedgangen. Vi ser imidlertid nå en utflating. Nedgangen i antall lån stoppet nesten opp i 2017, og dette nivået har holdt seg i 2018. Utviklingen i beløp har imidlertid vist et annet forløp. En svak nedgang fra 2012 snudde i 2014 til en oppgang som har skutt fart fra 2016 (gjennomsnittlig økning på 18 prosent i perioden 2016 til 2018). Dette skyldes at gruppen varig vanskeligstilte i større grad får fullfinansiert boligen med startlån (pluss eventuelt boligtilskudd), mens gruppen unge førstegangsetablerende i stor grad benyttet startlån som topplån, jamfør nærmere omtale under «Samfinansiering». I tillegg har det vært en betydelig prisstigning på boliger i mange områder i hele denne perioden.

Startlån utgjør en svært liten andel av totalt utestående boliglån i Norge. I tillegg gjelder at hovedmålgruppen for startlån er de med langvarige finanseringsproblemer, altså husstander som ikke nå eller seinere vil kunne få et privat banklån. Dermed vil ikke startlån konkurrere med vanlig bankfinansiering. Startlån har en supplerende rolle i kredittmarkedet.

### Startlån – hovedsaklig til kjøp av bolig

Startlån benyttes vanligvis til kjøp av brukt bolig. I 2018 gjaldt dette for 73 prosent av antall lån. Andelene til de ulike formålene har vært relativt stabile over tid. Det har vært en viss forskyving mellom kjøp og refinansiering ved at refinansiering har økt i andel og også i absolutte tall i hele perioden fra 2014 til 2017 (og med en liten reduksjon i 2018). Denne utviklingen kan tyde på at startlån i økende grad blir et viktig virkemiddel for vanskeligstilte i tråd med formålet med forskriftsendringen. Lavinntektshushold er ekstra sårbare for dyre lån og en refinansiering med startlån kan være det som skal til for å sikre en stabil situasjon.

Startlån kan også benyttes til utbedring og kombinasjonen kjøp og utbedring, noe som kan være et godt alternativ for enkelte husstander. Startlån til utbedring kan bidra til at for eksempel familier med barn som har nedsatt funksjonsevne kan flytte til en egnet bolig der kostnadene ved tilpasning er overkommelige. Denne andelen har vært ganske stabil de siste åra. Startlån bidrar dermed sammen med tilskudd til tilpasning, prosjektering og heis og grunnlån til at eksisterende boligmasse blir mer tilgjengelig. Startlån kan videre gis som topplån ved oppføring av ny bolig. Startlån til nyoppføring er imidlertid svært lite benyttet (1 prosent av antall lån i 2018).

Tabell 2 Andel antall utbetalte startlån 2014 - 2018 – etter formål

Tiltak	2014	2015	2016	2017	2018
Kjøp av bolig	77	74	71	71	73
Refinansiering	14	17	19	20	19
Utbedring/tilpasning av bolig	6	7	8	8	7
Nyoppføring	3	2	2	1	1

## Hvem får startlån?

**Tabell 3 Startlån 2015 - 2018 fordelt på inntektsgrupper, korrigert for forbruksenhet (andeler)**

	Under 200 000	200 – 300 000	300 – 400 000	400 – 500 000	500 – 600 000
Andel antall lån 2015	22 %	50 %	21 %	6 %	1 %
Andel antall lån 2016	21 %	51 %	21 %	5 %	2 %
Andel antall lån 2017	20 %	52 %	21 %	5 %	2 %
Andel antall lån 2018	23 %	54 %	18 %	4 %	1 %

Tabellen viser hvordan startlånemottakerne fordeler seg etter husstandens inntekt. Samtidig med inntektsopplysninger registreres også antall medlemmer i husstanden, herunder antall barn. Husstandsinnkomsten er korrigert for forbruksenhet der første voksne teller som 1, andre voksne som 0,5 og hvert barn som 0,3.

Dette gir en inntektsfordeling av startlånet med 95 prosent av husstandene under 400 000 kr. (2018) og 77 prosent under 300 000 kr. Disse andelene har vært stabile 2015 – 2017, men i 2018 har det skjedd en viss forskyvning mot de lavere inntektene. Vi kan dermed konkludere med at startlån er en ordning som i overveiende grad retter seg mot lavinntektsgrupper. Dette er i tråd med forskriftsendringen der man i økende grad vurderer muligheten for at varig vanskeligstilte med lav inntekt kan få startlån. Rapporten «Hva er god startlånpraksis»<sup>4</sup> viser at man ved en kompetent bankfaglig vurdering, ved å utnytte fleksibiliteten i startlånet kombinert med gode kartleggings- og oppfølgingsrutiner kan bidra til at lavinntektsgrupper kjøper egen bolig.

**Tabell 4 Startlån 2015 - 2018 fordelt på husstandstyper (antall lån og andeler)**

	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018
Enslige	2 976	41 %	2 907	42 %	2 747	42 %	2 694	39 %
Enslige med barn	1 792	24 %	1 717	25 %	1 874	25 %	2 078	30 %
Flere voksne	652	9 %	523	8 %	492	8 %	418	6 %
Flere voksne m/ barn	1 895	26 %	1 798	26 %	1 792	26 %	1 710	25 %

I 2018 gikk litt over halvparten av alle startlån til barnefamilier (55 prosent). Denne andelen har vært ganske stabil 2015-2017, men steg med 4 prosentpoeng fra 2017-2018, i tråd med en prioritering av barnefamilier. I antall barnefamilier som fikk startlån i 2018 (3 788) var det en økning fra 2017 på 122 husstander.

Prioriteringen av barnefamilier er i tråd med den nasjonale boligsosiale strategien Bolig for velferd. Startlån er et effektivt virkemiddel for å kunne skape stabile og gode oppvekstforhold for barn gjennom en eieetablering i gode bomiljø.

Tabell 5 Startlån 2015 – 2018 fordelt på aldersgrupper (antall lån og andeler)

Aldersgruppe	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018
0-24	629	9 %	554	8 %	539	8 %	468	7 %
25-34	2 152	29 %	1918	28 %	1903	28 %	1 928	28 %
35-66	4 281	59 %	4193	60 %	4201	61 %	4 246	62 %
Over 67	252	3 %	273	4 %	256	4 %	258	4 %
Ukjent	2	0 %	7	0 %	6	0 %	0	

Andelene innenfor de ulike aldersgruppene har vært stort sett stabile i de siste åra, med en mindre forskyvning mot gruppene 35 år og over. Her er det sannsynligvis en viss sammenheng med prioriteringen av barnefamilier.

#### Lånebetingelser<sup>5</sup>

Lengre løpetid og økt bruk av fastrente er hensiktsmessige grep for å redusere risikoen for lavinntektshusstander som søker om startlån. Gjennom lengre løpetid reduseres terminbeløpene og ved bruk av fastrente legges fastrenten til grunn i vurderingen av betjeningsevne uten å måtte legge til en kalkulasjonsrente som man gjør ved flytende rente. I forbindelse med forskriftsendringen ble det gitt anledning til i særlige tilfeller å gi inntil 50 års løpetid. Lang løpetid og fastrente kan også redusere behovet for tilskudd.

Tabell 6 Startlån 2014 - 2018 – Løpetid ved utbetalingstidspunkt (andeler)

Avtalt løpetid	2014	2015	2016	2017	2018
Inntil 10 år	5 %	5 %	4 %	4 %	3 %
11 - 20 år	25 %	16 %	13 %	11 %	11 %
21 - 25 år	31 %	22 %	18 %	14 %	13 %
26 - 30 år	34 %	45 %	44 %	45 %	41 %
31 - 35 år	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %
36 - 40 år	1 %	4 %	1 %	8 %	9 %
41 - 45 år	0 %	1 %	3 %	5 %	5 %
46 - 50 år	2 %	4 %	9 %	10 %	14 %

Som vi ser skjer det fortsatt en forskyvning mot økte løpetider for startlån. Fra 2014 til 2018 har andel lån med løpetid med mer enn 30 år økt med 39 prosentpoeng, og andel med løpetid 41 år og over har økt med 17 prosentpoeng. Vi ser også økt bruk av den lengste løpetiden, på 50 år (13 prosent i 2017).

Tabell 7 Utbetalte startlån 2014 - 2018– Rentetype ved utbetalingstidspunkt (andeler antall)

Avtalt rentetype	2014	2015	2016	2017	2018
Fast	17 %	23 %	28 %	32 %	46 %
Flytende	83 %	77 %	72 %	68 %	54 %

Det er en økende bruk av fastrente; fra 2014 en økning på hele 29 prosentpoeng. Fastrente gir husholdet mer forutsigbare låneutgifter. Ved bruk av fastrente er det som nevnt ikke nødvendig å legge inn et rentepåslag før betjeningsevnen beregnes, noe som gir innvilgels av startlån for flere lavinntektshushold.

### Samfinansiering

Fra starten av ble det forutsatt at private banker tok mest mulig av av grunnfinansieringen og at kommunene tok toppfinansieringen med startlån. Det er et prinsipp at startlån ikke skal gis i større utstrekning enn det som er nødvendig. For enkelte vil også et slikt banklån være en naturlig inngang for å etablere en fast bankforbindelse. Kommunen bør derfor vurdere samfinansiering med privat bank.

For å dempe presset i boligmarkedet og unngå at norske hushold blir altfor gjeldsutsatte, har myndighetene strammet inn på bankenes muligheter til å gi boliglån. Bankene har blant annet ikke anledning til å gi mer lån enn 85 prosent av boligens verdi. Inntil nylig var det mulig å benytte startlån sammen med bankens grunnfinansiering etter en særlig forsvarlighetsvurdering. Nå er denne muligheten falt bort. I stedet har bankene fått anledning til å fravike kravene i 10 prosent av volumet av innvilgede lån (8 prosent i Oslo). Det er åpnet for at dette kan gjelde for saker med samfinansiering med startlån.

Etter forskriftsendringen for startlån er imidlertid samfinansiering med bank blitt et mindre aktuelt alternativ. Samfinansieringsandelen var tidligere størst blant gruppen unge førstegangsetablerere. Dette var attraktive kunder for bankene fordi de fleste vil øke sin inntekt i årene som fulgte långivningen. Ved samfinansiering med startlån må bankene bruke av sin kvote for unntak. De ønsker å bruke denne kvoten på gode kunder, det vil si kunder som har et potensial til å være en attraktiv kunde i framtiden, typisk unge i etableringsfasen med et godt inntektspotensial. Startlånkundene er mindre attraktive.

**Tabell 8 Samfinansiering og fullfinansiering – antall og andel utbetalte startlån (2009 – 2018)**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antall saker med bare startlån	3 793	4 950	5 604	5 660	5 635	5 143	5 077	5 532	5 921	6 055
Antall saker med samfinansiering	3 183	4 487	5 201	6 581	5 675	3 663	2 239	1 413	981	845
Andel med samfinansiering	46 %	48 %	48 %	54 %	50 %	42 %	31 %	20 %	14 %	12 %

Andelen samfinansiering har gått ned siden 2012. Fra en topp på 54 prosent er den nå nede i 12 prosent. Dette har i hovedsak skjedd ved at antallet av samfinansierte saker har blitt kraftig redusert, mens antall saker med fullfinansiering av startlån har i hele perioden fra 2011 variert mellom 5 100 og 6 100. Det er mulig at vi nå ser en viss stabilisering av andelen. Mange banker har vist liten interesse i samfinansiering med startlån. I enkelte kommuner vil et langvarig godt samarbeid med lokal bank fortsatt kunne gi rom for samfinansiering.

Det er fortsatt viktig for kommunene å bidra til samfinansiering i så stor grad som mulig. Eksempelvis vil startlån gitt etter unntaksbestemmelsene i startlånforskriften om at lån skal forbeholdes de med langvarige finansieringsproblemer, kunne være aktuelle for samfinansiering. En flyktningfamilie som bor

i en kommunal bolig vil kunne få startlån selv om de har fast jobb og tjener forholdsvis bra. For en slik familie vil et banklån som grunnfinansiering være et godt alternativ. Det betyr at de får en bankforbindelse med mulighet for lån seinere i en boligkarriere. Banken vil kunne få en god kunde og startlånerammen rekker lengre.

### Startlån og pris på boligene

**Tabell 9 Utbetalt startlån pr. lånesak med samfinansiering og fullfinansiering og kjøpesum 2009 – 2018 (gjennomsnitt beløp, 1 000 kr)**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Utbet. startlån samfinansiering	377	373	345	350	346	346	355	378	425	452
Utbet. startlån fullfinansiering	753	673	728	788	822	867	976	1 050	1 273	1 307
Kjøpesum	1 211	1 233	1 312	1 414	1 437	1 397	1 384	1 391	1 567	1 664

Utbetalt startlån der det er gitt fullfinansiering har økt med i gjennomsnitt 8 prosent pr. år i perioden. Kjøpesummen har i gjennomsnitt økt med 4 prosent årlig, noe som omtrent svarer til Statistisk sentralbyrås prisindeks for brukte boliger (5 prosent). En raskere vekst i startlånutbetalinger enn boligprisveksten kan skyldes lavere egenfinansiering, endret tilskuddsbruk mv., men det krever en nærmere analyse for å peke på utslagsgivende faktorer som kan forklare dette.

### Fra leie til eie

**Tabell 10 Utbetalte startlån 2015 - 2018 fordelt etter boforhold når det søkes startlån (andel og antall)**

	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018
Eier egen bolig/andel i borettslag	2 025	28 %	2 213	32 %	2 192	32 %	1 857	27 %
Familie/kjente	639	9 %	570	8 %	654	9 %	663	10 %
Leid bolig	3 344	46 %	2 978	43 %	3 050	44 %	3 124	45 %
Leid kommunal bolig	889	12 %	926	13 %	888	13 %	920	13 %
Uten fast bolig	230	3 %	160	2 %	71	1 %	58	1 %
Annet (blant annet institusjon)	189	3 %	98	1 %	50	1 %	33	1 %
Uoppgitt							245	3 %

Størstedelen av startlånsmottakerne flytter fra privat, leid bolig 45 prosent i 2018). Sammen med flytting fra kommunal bolig utgjør dette 58 prosent. Dette er omtrent som i 2017 (en økning på ca. 100 husstander) En betydelig andel flytter også fra egen, eid bolig (27 prosent). Sistnevnte gruppe ble noe redusert både relativt og absolutt fra 2017. Dette er husstander som trenger en mer egnet bolig, for eksempel en større bolig som følge av barn i familien.

Andelen som flytter fra kommunal bolig har vært ganske stabil de siste åra. I perioden har også antallet vært ganske stabilt rundt 900 husstander. Leie-til-eie er dermed en viktig del av kommunenes boligsosiale innsats. Liten endring i antallet kan tyde på at kommunene vurderer potensialet for å oppta startlån som stabilt. Husbanken har grunn til å tro at mange kommuner kan bruke startlån mer aktivt. Også kommuner som har vært aktive for å promotere leie-til-eie kan jobbe enda bedre (jamfør blant annet satsing på modellen eie-først). I tillegg vil det sannsynligvis også ligge et potensiale i at flere kommuner tar i bruk ulike modeller for å hjelpe kommunale leietakere over i eid bolig.

### Samspill mellom virkemidler

Potensialet for eieetablering for vanskeligstilte kan øke dersom kommunen ser boligsosiale virkemidler i sammenheng. Startlånet brukes ofte sammen med boligtilskudd til etablering. Tilskuddet reduserer risikoen ved at det kan fungere som egenkapital, samt at det bidrar til lavere samlede lånekostnader. Kommunen må også vurdere muligheten for å få bostøtte for å få ned de samlede bostøttekostnadene.

Tabellen nedenfor angir sambruk av de tre virkemidlene startlån, tilskudd til etablering og bostøtte.

**Tabell 11 Startlån 2015 - 2018 - samspill med tilskudd til etablering og bostøtte (antall og andel)**

	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018
Bare startlån	5 695	78 %	5 463	79 %	5 416	78 %	5 456	79 %
Startlån og tilskudd	985	14 %	1 050	15 %	1 180	17 %	1 253	18 %
Startlån og bostøtte	347	5 %	245	3 %	205	3 %	122	2 %
Startlån, tilskudd og bostøtte	289	4 %	187	3 %	104	2 %	70	1 %

Andelen startlån der også tilskudd og/eller bostøtte er benyttet økte med 10 prosentpoeng fra 2013 til 2015. Fra 2016 ser vi imidlertid en stagnering, en økning på bruk av boligtilskudd, men mindre bruk av bostøtte. Antall startlånemottakere som også fikk bostøtte ble fra 2017 redusert med hele 38 pst. Av de 192 startlånemottakerne i 2017 som også fikk bostøtte, kom 96 husstander fra leid bolig.

Bostøtten som bidrag til å få flere vanskeligstilte til å kjøpe egen bolig får altså stadig mindre betydning. Men Husbanken bør uansett påpeke overfor kommunene at muligheten for bostøtte skal vurderes.

### Avslag

Antall avslag på startlån totalt var i 2018 på 16 000. Det har vært en økning i antall avslag i alle årene fra 2015 (10 100 avslag). Det kan tyde på en økende interesse for startlån, både blant de som i utgangspunktet ikke kvalifiserer for ordningen fordi de ikke er økonomisk vanskeligstilte, men også fra husstander med manglende betjeningsevne. Det er positivt at et økende antall av denne gruppen får prøvd sitt betjeningspotensiale. Så får det være opp til kommunene å vurdere om disse husstandene på et seinere tidspunkt har mulighet for å bli boligeiere med for eksempel ulike leie-til-eie modeller. For Husbanken vil det spesielt være viktig å gi kommunene god kunnskap om startlånets muligheter slik at det ikke gis avslag til husstander som hadde hatt en reell sjanse til å betjene et lån ved å benytte fleksibiliteten i startlånet og gjøre en helhetsvurdering av husstandens økonomiske evne.



Tabell 12 Avslagsårsaker 2015 - 2018 – antall og andel

	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017	Antall 2018	Andel 2018
Annet	2 042	22 %	2 300	22 %	3 033	23 %	3 918	24 %
Betalingsanmerkninger <sup>6</sup>							321	2 %
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilte	2 865	30 %	2 977	28 %	3 393	26 %	5 210	32 %
For dyr bolig	108	1 %	100	1 %	104	1 %	223	2 %
Høy formue	59	1 %	62	1 %	77	1 %	70	0 %
Høy inntekt	536	6 %	532	5 %	566	4 %	304	2 %
Lånerammen er brukt opp	256	3 %	273	3 %	525	4 %	1 514	7 %
Manglende betjeningsevne	3 549	38 %	4 207	40 %	5 362	41 %	5 992	33 %
Uegnet bolig	35	0 %	32	0 %	43	0 %	87	0 %
Ukjent	5	0 %	9	0 %	3	0 %	125	1 %

Andelen og antall med avslag på grunn av for god økonomi (inkluderer kategoriene «anses ikke som økonomisk vanskeligstilte», «høy formue» og «høy inntekt») falt fra 2014 til 2018 (fra 40 prosent til 31 prosent). Nedgangen kan tyde på at forskriftsendringen er kommunisert til potensielle søkere.

Andelen med avslag på grunn av manglende betjeningsevne har gått noe opp i perioden 2014 – 2017 (fra 37 prosent til 41 prosent). Andelen sank til 33 prosent i 2018, men antall avslag har fortsatt å stige i hele perioden 2015 til 2018 og var i 2018 oppe i nesten 6 000.

### Låneforvaltning

I 2018 forvaltet Lindorff lånene for 315 kommuner (318 i 2016 og 2017), derav flere av de aller største som Oslo, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Drammen og Kristiansand. Av de største bykommunene er det bare Bergen som ikke er med.

Lindorffs forvaltning omfatter 52 365 lån (en økning fra 2017 på 1,1 prosent) med en saldo ved årsskiftet på 35,6 milliarder kroner (økt med 11,0 prosent). Vi har ikke oversikt over det totale utlånet fra kommunene, men vi kan få et visst bilde av omfanget av Lindorffs andel ved å sammenlikne med Husbankens utlån av startlån til kommunene (som da kommunene låner videre ut til husstandene). Husbankens utlån til kommunene utgjorde ved årsskiftet 51,3 milliarder kroner. Lindorffs andel blir da på 69 prosent (66 prosent i 2016). Den reelle andelen er sannsynligvis noe høyere da det tar noe tid fra lånet fra Husbanken til kommunene løper og det videretildeles fra kommunene.

Antall lån med fastrente var 10 965, det vil si 21 prosent av de løpende lån som Lindorff forvalter. I og med at det har vært en stadig økende andel der det avtales fastrente ved utbetalingstidspunktet, jf. tabell 8, slår dette også ut i økende andel for de lånene Lindorff forvalter. Lånesaldoen for disse lånene utgjorde 39 prosent av total lånesaldo, noe som nok i første rekke reflekterer at fastrente i stor grad brukes på nyere lån som i liten grad er nedbetalt.

I 2018 ble 4 800 av lånene som Lindorff forvalter innfridd, en nedgang på 19 prosent. Gjennomsnittlig antall år fra utbetaling til innfrielse var 7 år mot 6 år i 2017. Den korte tida sett i forhold til innvilget

løpetid ved utbetalingstidspunktet (tabell 7) kan tyde på at mange innfrir lånet ved å skaffe seg annen lånefinansiering. Lån som ble gitt for før 2014 ble i stor grad gitt til unge i etableringsfasen. Det er helt naturlig at disse vil gå videre i boligkarrieren. Men nedgangen i antall lån som blir innfridd og økning i antall år fra utbetaling til innfrielse, er et tegn på at vanskeligstilte utgjør en økende andel av låneporteføljen. Lindorff rapporterte om 1 375 lån med mislighold i 2018 (2017: 1 292). 1 134 lån (2 prosent) har eller har hatt status inkasso i 2018. Dette er på samme nivå som i 2017.

- 
1. Kristin Aarland: «Eieetablering blant hushold med lave inntekter», NOVA Notat 8/12
  2. Gjelder søknad om startlån, tilskudd til etablering og/eller tilskudd til tilpasning
  3. «Kommunenes praktisering av startlånsordningen – effekter av den nye forskriften», Astrup m.fl., NIBR Rapport 2015:27
  4. «Hva er god startlånpraksis? Kommunenes praksis før forskriftsendringen.», Astrup/Monkerud/Ekne Ruud/Barlindhaug/Aarland, NIBR-rapport 2014-27
  5. Husbanken har bare opplysninger om lånebetingelser for rundt halvparten av utbetalte startlån. Vi antar likevel at dette er tilstrekkelig for å vise utviklingstrekk
  6. Ny kategori 2018

## Vedlegg 4: Analyse av behovet for kommunalt disponerte utleieboliger

Husbankens fremste virkemiddel for å bidra til flere kommunalt disponerte utleieboliger er tilskudd til utleieboliger. Tilskuddet skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. En bolig er egnet når den har tilfredsstillende standard, og funksjonene og lokaliseringen er egnet for den som skal bo der. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd.

Husbanken har startet arbeidet med å analysere behovet for kommunalt disponerte boliger. Dette er et stort og krevende arbeid, og Husbanken har blant annet bedt om innspill fra sentrale kunnskapsmiljøer på hvordan dette kan analyseres. Tilbakemeldingene forelå først i begynnelsen av mars 2019. Innspillene vil bli fulgt opp videre av Husbanken utover i 2019. Husbanken velger likevel å legge ved en skisse til analyse til årsrapporten for 2018 og analysen må lese i lys av dette.

### Bruk av tilskuddet (2010-2018)

I 2011 og 2012 ble det gitt tilsagn for i overkant av 400 millioner kroner i hvert av de respektive årene. I 2013 økte dette til 521 millioner kroner, før det i 2014 økte til i underkant av 800 millioner kroner. I 2015 ble tilsagnsrammen økt over to omganger for å svare på utfordringen med økt antall flyktninger som ble innvilget opphold og som skulle bosettes. For å dekke opp for behovet for å bosette flere flyktninger ble det gitt en rekordhøy ramme i 2016, og det ble gitt tilsagn for 1 045 millioner kroner.

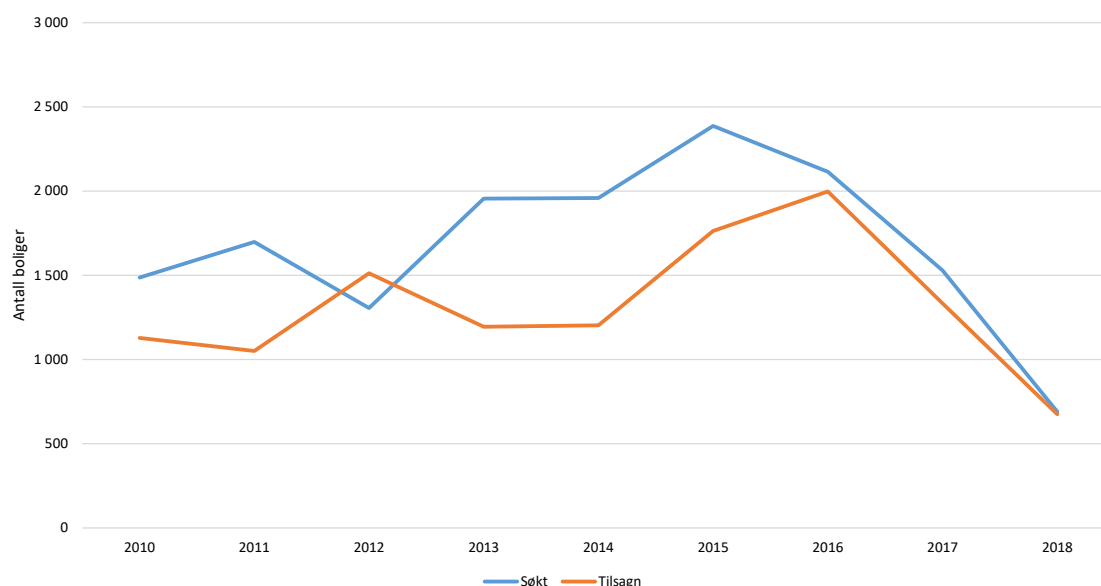


Fig. 1 Søknader og tilsagn (antall boliger), tilsagn om tilskudd til utleieboliger (2010-2018)

I 2017 ble tilsagnsrammen redusert i takt med en fallende etterspørsel, og for første gang på flere år ble ikke hele tilsagnsrammen benyttet. Den lave aktiviteten i 2017 må sees i sammenheng med at

Husbanken i andre halvdel av 2017 ikke ga tilsagn til saker fra Oslo kommune. Søknader til omlag 100 millioner kroner ble satt i bero i påvente av avklaringer om Boligbygg-saken. Mange av disse sakene ble gitt tilsagn i 2018.

I 2018 var det lav etterspørsel etter tilskudd til utleieboliger sammenliknet med de foregående årene. Antall boliger det er søkt om tilskudd til falt i 2018 til i underkant av 700, noe som er en reduksjon på over 800 boliger fra 2017 og over 1 400 færre boliger sammenliknet med 2016. Dette medførte at det totalt ble gitt tilsagn til 675 boliger for til sammen 394,4 millioner kroner; godt under den opprinnelige tilsagnsrammen for 2018 på 856,9 millioner kroner. Etter mange år der tilsagnsrammen ble benyttet i sin helhet, og ofte økt gjennom året, ble det i 2018 bare gitt tilsagn for i underkant av 50 prosent av den opprinnelige tilsagnsrammen<sup>1</sup>. Tilsagnsnivået er lavere enn hva det var før 2014.

### Økning i antall flyktninger

Med bakgrunn i den urolige situasjonen i blant annet Syria og Afghanistan var det i løpet av ettersommeren 2015 en kraftig økning i antall asylsøkere som kom til Norge.

I 2015 kom 31 145 asylsøkere til Norge, og 70 prosent av disse kom i perioden september til november. Det var knyttet stor uro og usikkerhet rundt den fremtidige utviklingen og Utlendingsdirektoratet mente at Norge måtte planlegge for inntil 100 000 nye mottaksplasser i 2016<sup>2</sup>. Selv om langt fra alle ville få oppholdstillatelse, ville det kreve mye av kommunene å bosette de som skulle få det. Rammen for tilskudd til utleieboliger fikk derfor en ekstra bevilgning på slutten av 2015 (Syria-forliket) og en enda høyere tilsagnsramme i 2016.

Antallet asylsøkere avtok derimot kraftig fra og med desember 2015, og ved utgangen av 2016 hadde Norge mottatt 3 460 søknader om asyl – langt under tallene som ble skissert. Antall flyktninger som skulle bosettes i kommunene ble derfor langt lavere enn det kommunene hadde tilrettelagt for, og prognosene for årene fremover ble kraftig nedjustert. Den reelle bosettingen ble også vesentlig redusert, noe Fig. 2 illustrerer.

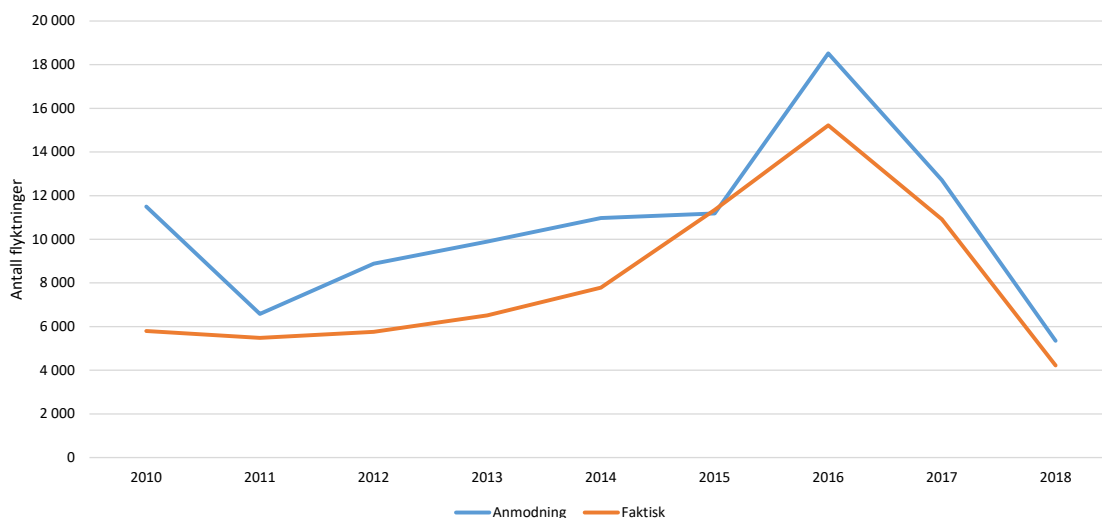


Fig. 2 Anmodning og faktisk bosetting av flyktninger 2010 – 2018

Ved utgangen av 2018, var det i følge IMDi 582 personer i mottak som ventet på bosetting – det laveste antallet på elleve år.

### Færre på venteliste til kommunale utleieboliger

Antall nye husstander på venteliste gikk ned med 10 prosent fra 2015 til 2016, og ytterligere ned i 2018. Kommunene bygget i løpet av 2015 og 2016 opp en god beholdning av kommunalt disponerte boliger, og vil naturligvis ikke ha et like stort behov for nye utleieboliger tilsvarende nivået før toppårene 2015 og 2016. Antall nyinnflyttede husstander i kommunalt disponerte boliger økte betydelig fra 2015 til 2016. Andelen nyinnflyttede flyktninger økte fra 26 prosent i 2015 til 30 prosent i 2016, men ble redusert til 23 prosent i 2017. Samtidig har dekningsgraden av kommunale utleieboliger holdt seg stabilt på 21 boliger per 1 000 innbyggere de siste tre årene.

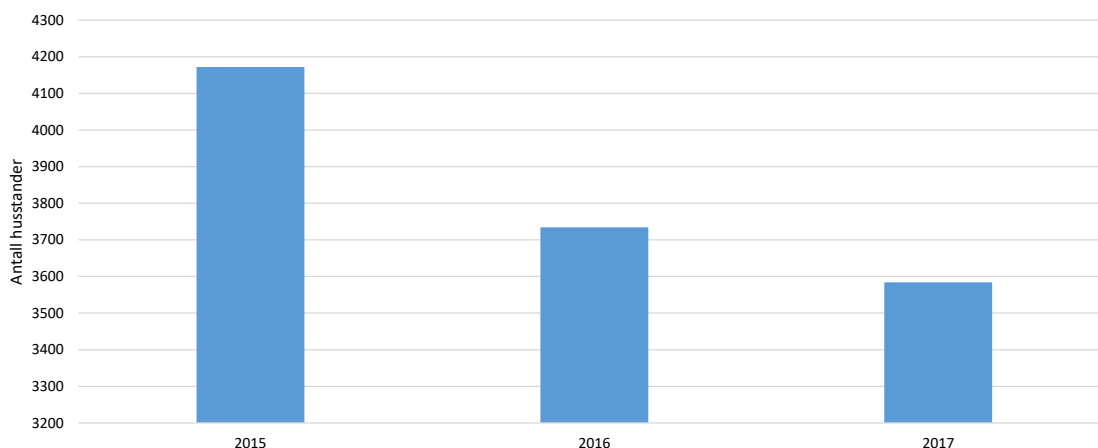


Fig. 3 Antall nye husstander på venteliste til kommunal bolig (2015-2017)

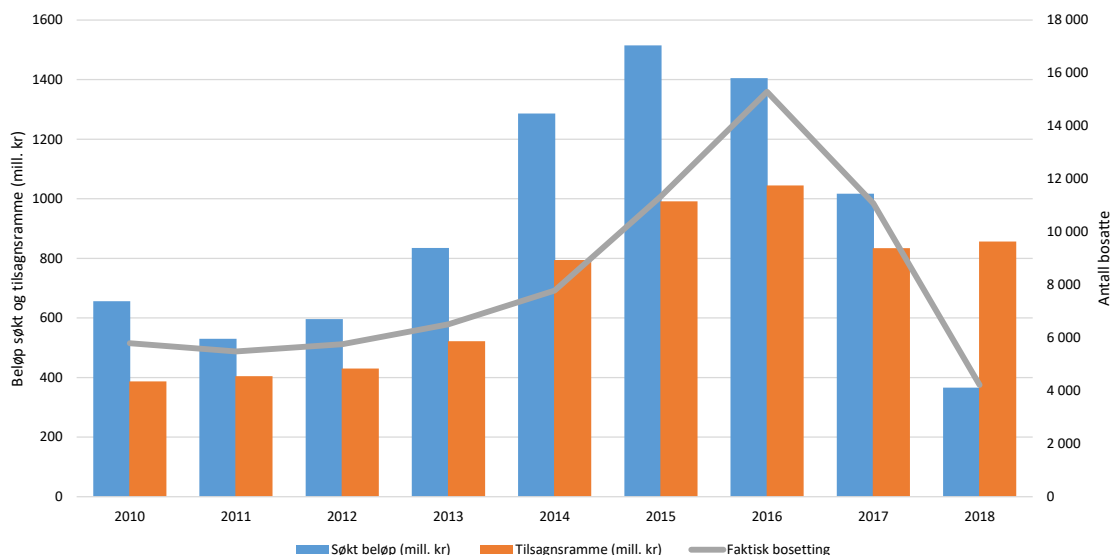
Kommunene har siden opptrappingen anskaffet færre utleieboliger. Antall kommunale utleieboliger som ble kjøpt eller bygget var 10 prosent lavere i 2016 enn i 2015, og enda 7 prosent lavere fra 2016 til 2017. Samtidig er det blitt solgt et lavere antall kommunale utleieboliger i 2017 enn de to foregående årene.

En del kommuner har meldt om tomme kommunale utleieboliger. På landsbasis var 102 995 boliger utleid ved årsskiftet og utnyttelsesgraden var på 93 prosent som er ett prosentpoeng lavere enn i 2016. Tallene viser at 7 999 kommunalt disponerte boliger ikke var utleid ved siste årsskifte, noe som er 1 315 flere enn året før.

### Nedgang i etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger

Etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger de seneste årene kan sees i tett sammenheng med utviklingen i flyktnings situasjonen som hadde sterk innvirkning i Norge fra 2015.

Etterspørselen etter tilskuddet var høyt i 2015 og 2016, men falt med nesten 600 millioner kroner fra 2016 til og 2017 og ytterligere 800 millioner kroner i 2018. Det er naturlig å tenke seg at det reduserte behovet for bosetting av flyktninger er en sterk medvirkende årsak til at kommunene i mindre grad etterspør tilskuddet. Figur 17 viser at etterspørselen etter tilskudd og bosetting av flyktninger følger hverandre tett.



**Fig. 4 Søknadsvolum tilskudd til utleieboliger, tilsagnsramme for tilskudd til utleieboliger og faktisk bosetting av flyktninger (2010 - 2018)\*.** \*Aksen til venstre viser nivået for søkt beløp og tilsagnsramme, mens aksen til høyre gjelder faktisk bosetting av flyktninger.

Etterspørselen etter tilskuddet har vært stabilt økende siden 2010. I 2014 økte etterspørselen betydelig, og med vesentlig økning igjen i 2015. I toppårene 2015 og 2016 ble det til sammen gitt tilsagn om tilskudd for om lag 2 milliarder kroner. På dette tidspunktet hadde kommunene et stort behov for å flere utleieboliger, samtidig som det ble skissert at behovet ville vedvare i årene fremover. Da det viste seg at det ikke ville være behov for å bosette like mange som forventet, samtidig som andre virkemidler ble tatt i bruk i forbindelse med bosettingen, kan det være at kommunenes investeringer var høyere enn etterspørselen. Spesielt om man ser det opp mot forventet etterspørsel i årene etter 2015. Redusert bosettingsbehov, og et mulig tilbudsoverskudd, har sannsynligvis redusert kommunenes etterspørsel etter tilskuddet.

#### Bruken av det private leiemarkedet

En rapport fra 2018<sup>3</sup> viser til at antallet bosatte flyktninger økte kraftig i 2015 og 2016, og bosettingen gikk raskere enn tidligere. I tillegg til å øke antallet kommunalt disponerte boliger, peker rapporten på at en av suksessfaktorene for den raske bosettingen var at kommunene i større grad benyttet seg av det private leiemarkedet i bosettingsarbeidet.

Kommunene henvendte seg aktivt til private utleiere og gjennomførte tiltak som økte deres vilje til å leie ut til flyktninger. Samtidig ble det jobbet for å bedre flyktingenes bokompetanse, noe som er av betydning for denne gruppens tilgang til det private leiemarkedet.

Økt tilgang på boliger i det private leiemarkedet har sannsynligvis dempet behovet for kommunalt disponerte utleieboliger, og dermed også etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger. Gode erfaringer i samarbeidet med private kan også påvirke kommunenes strategier i bosettingsarbeidet. Dette gjør at de i mindre grad går til anskaffelse av flere kommunalt disponerte utleieboliger.

### Tilvisningsavtaler

Et annet eksempel på et tett samarbeid mellom kommunene og private aktører er bruken av såkalte tilvisningsavtaler. I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. Prosjektet finansieres med grunnlån fra Husbanken, men uten bruk av tilskudd til utleieboliger.

Avtalen er fleksibel for utleier og kommunen. Kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisningsretten. Dersom kommunen ikke benytte sin tilvisningsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet i henhold til oppgitte frister i tilvisningsavtalen.

Tilvisningsavtaler ble for alvor tatt i bruk samtidig som det økte behovet for kommunalt disponerte utleieboliger oppstod i 2015. I 2018 ble det gitt grunnlån til totalt 425 boliger i prosjekter med kommunale tilvisningsavtaler i totalt 16 kommuner, hvorav kommunene har tilvisningsrett på 210 av disse.

Fleksibiliteten i bruken av tilvisningsavtaler kan gjøre dette til et attraktivt virkemiddel i anskaffelsen av kommunalt disponerte utleieboliger for flere kommuner. Økt bruk av tilvisningsavtaler kan dermed også være en årsak til lavere etterspørsel etter tilskudd til utleieboliger.

### Endring i forskrift om tilskudd til utleieboliger

Fra og med 1.1.2018 ble det innført nye regler knyttet til utmålingen av tilskudd til utleieboliger. Forskriftsendringene medførte følgende endringer:

- Utmåling av tilskudd til utleieboliger skjer etter faste satser per kvadratmeter (p-rom) og etter en geografisk/kostnadmessig inndeling (se tabell for inndelingsmodell)
- Nedskrivningstiden forlenges fra 20 til 30 år. Tilskuddet avskrives med 3,3 prosent per fullført år fra utbetalingsdato
- Det vil ikke lenger bli gitt tilskudd til oppgradering av bolig

Enkelte kommuner har meldt til Husbanken at endringene har gjort ordningen mindre attraktiv. Følgende fire punkter nevnes spesielt:

#### 1. Stor forskjell i tilskuddsutmåling mellom kommuner

Kommuner med de høyeste boligprisene innenfor hver kommunegruppe kommer dårlig ut. Kommunene oppfatter at verdien av tilskuddet er redusert og kostnaden for kommunen økt.

Kommune	Tilskuddssats per kvm 2018	Gjennomsnittlig kvm. pris*	Differanse
Asker	10 500	44 246	-33 746
Fet	10 500	29 309	-18 809
Rælingen	6 000	37 769	-31 769
Tingvoll	6 000	7 641	-1 641

## 2. Stor forskjell i tilskuddsutmåling innad i kommuner

Nye boliger i områder med høyere boligpris får lav tilskuddsandel. Boliger med lav kvalitet i mindre attraktive områder får høyere tilskuddsandel. Mange kommuner er tilbakeholdne med å etablere flere kommunale utleieboliger i «belastede» bo-områder.

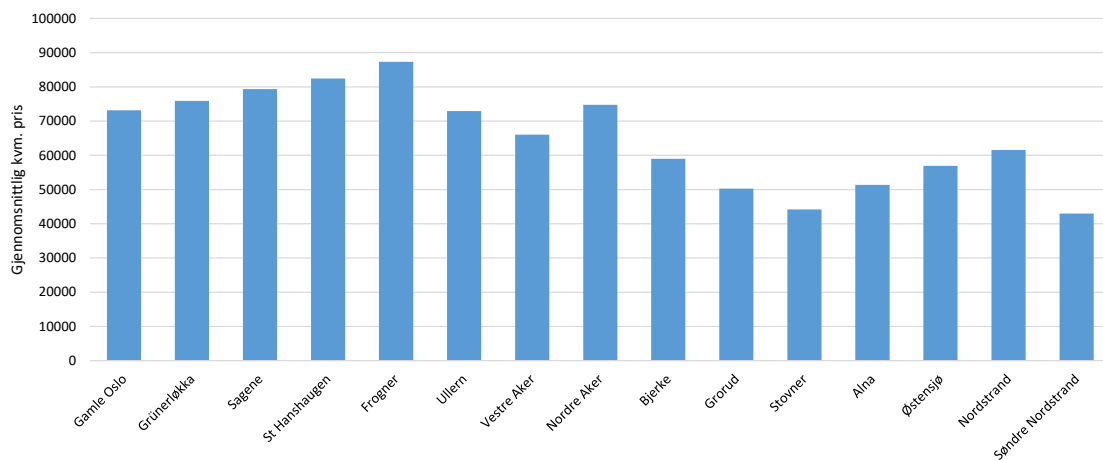


Fig. 5 Gjennomsnittlig kvm. pris omsatte boliger i Oslo per bydel i 2017 (kilde: Oslo kommune)

## 3. Tilskudd per kvadratmeter og øvre grense på 80 kvadratmeter

Den nye innretningen av satsene med tilskudd per kvadratmeter gjør at små og store boliger kommer dårligere ut enn tidligere. Husbanken har fått tilbakemelding fra enkelte kommuner at de er tilbakeholdne med å investere i større familieboliger.

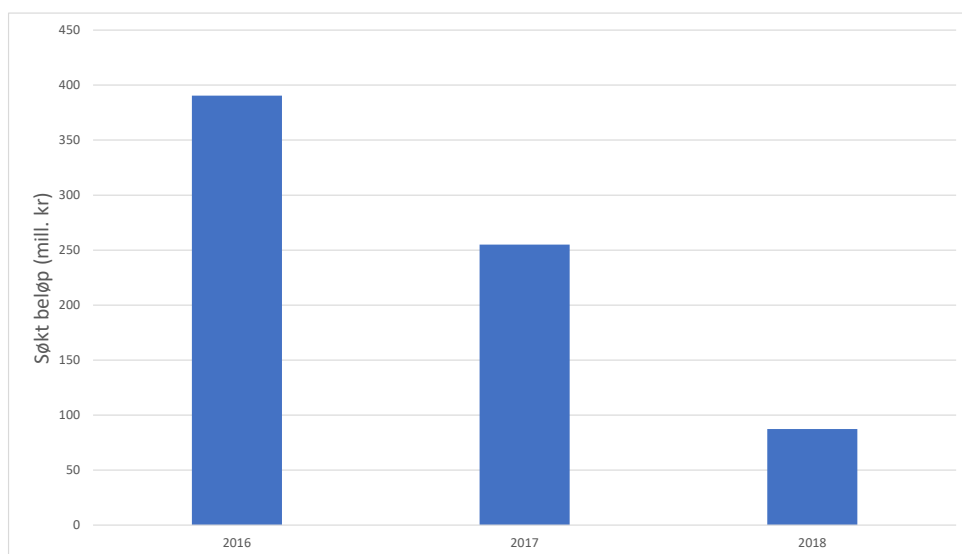


Fig. 6 Søkt beløp (mill. kr) for utleieboliger i prosjekter der gj.snittlig BRA per bolig er over 80 kvm



#### 4. Nedskrivningstid økt til 30 år

Økt nedskrivningstid reduserer den årlige effekten av tilskuddet. Kommunene peker på at det ikke er samsvar mellom levetiden til en utleiebolig og nedskrivingsperioden.

#### Behovet for kommunalt disponerte utleieboliger

Husbanken har fått innspill i form av notater fra seks forskningsmiljøer (Agenda Kaupang, NIBR, NOVA, Oslo Economics, Samfunnsøkonomisk analyse og Vista Analyse) knyttet til behovet for kommunalt disponerte utleieboliger. Agenda Kaupang definerer mekanismer som regulerer behovet for kommunale boliger slik:

Behovet for kommunale boliger påvirkes av to forhold:

- Antallet husholdninger som etterspør en kommunal bolig, og som ansees å ha behov for en slik bolig.
- Leietakernes oppholdstid.

Både tilstrømning av boligsøkere og oppholdstiden påvirkes av en rekke forhold. Noen faktorer er av strukturell karakter, mens andre forhold kan påvirkes av hvordan kommunen utformer sin generelle boligpolitikk og den mer spesifikke boligsosiale virksomheten.

Reduksjonen i antallet asylsøkere blir fremhevet som en hovedfaktor for nedgangen de seneste årene i etterspørselen etter tilskuddet. Samtidig er behovet svært vanskelig å anslå fordi en kommunal bolig ikke er et rettighetsfestet tilbud. NIBR påpeker at man derfor må akseptere at kommunene har ulike ambisjoner på området, og at tilbudet til de vanskeligstilte dermed vil variere med hvor i landet en bor. Spørsmål om etterspørsel og behov er derfor svært sammensatt, og er vanskelig å modellere. Samlet kan funnene i notatene oppsummeres slik:

- Det er vanskelig å si noe om behovet for kommunalt disponerte utleieboliger, og enda vanskeligere å si noe om dette materialiserer seg i etterspørsel etter tilskudd eller om behovet blir dekket opp på andre måter.
- Behov og etterspørsel etter tilskudd til utleieboliger vil variere i takt med strukturelle forhold og kommunal politikk, men det antas at etterspørselen fremover vil komme tilbake på et nivå tilsvarende etterspørselen før den ekstraordinære situasjonen i 2015 og 2016.
- Antakeligvis vil behovet for sykehjemsplasser og omsorgsboliger være større enn for utleieboliger i årene fremover, noe som kan påvirke etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger
- Man må også se på behovet for flere utleieboliger opp mot behovet for flere *egnede* utleieboliger i den eksisterende utleieboligmassen.

#### Oppsummering

Økte bevilgninger for tilskudd til utleieboliger i 2015 og 2016 bidro til at kommunene kunne anskaffe seg utleieboliger. Dette var nødvendig for å bosette det relativt høye antallet asylsøkere som var kommet til landet sammenlignet med tidligere år. I tillegg til et godt samarbeid med private aktører, bidro tilskuddet i kommunenes innsats med å bosette et høyt antall personer som hadde behov for hjelp til bosetting.

Antallet med behov for bosetting var høyt, men ble lavere enn forventet, og avtok raskere enn man hadde spådd i forkant. Dette kan ha medført at kommunene har investert i utleieboliger for å kunne bosette et høyere antall enn det viste seg å være behov for.

Etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger har i 2018 vært lav. Med bakgrunn i tallmaterialet som er lagt frem i denne korte analysen, er det grunn til å tro at følgende faktorer kan ha medvirket til dette:

1. Kommunene har investerte kraftig i kommunalt disponerte utleieboliger i 2015 og 2016, for å møte både et akutt behov og et *forventet* behov i årene fremover. Behovet ble derimot lavere enn anslått. Forskjellen mellom anslag og resultat har sannsynligvis medført at mange kommuner har investert mer enn det har vært behov for, og dermed fått redusert behovet for investeringer i kommunale utleieboliger for de kommende årene.
2. God bruk av det private utleiemarkedet, i tillegg til bruken av tilvisningsavtaler, har redusert behovet for boliger som tilskuddet til utleieboliger fra Husbanken retter seg mot.

Det er mange usikre faktorer knyttet til etterspørselen etter kommunalt disponerte utleieboliger i årene som kommer. Dersom utvikling i antall flyktninger som skal bosettes legges til grunn, vil etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger nærme seg nivået før 2014-2016. Hvis kommunene har behov for å redusere antall utleieboliger eller endre sammensetningen vil det på kort sikt redusere etterspørselen etter tilskudd til kommunale utleieboliger. Dersom kommunene oppfatter det økonomiske initiativet i tilskuddsordningen til å være for lavt, vil det bidra til redusert etterspørsel etter tilskuddet.

- 
1. Tilsagnsrammen for tilskudd til utleieboliger flere år blitt justert gjennom året i takt med etterspørselen. De fleste årene har etterspørselen vært høyere enn rammen, og rammen har derfor blitt økt i revidert nasjonalbudsjett eller andre budsjetttrunder. I 2018 ble tilsagnsrammen redusert i nysalderingen som følge av lav etterspørsel. Fig. 1 tar utgangspunkt i den opprinnelige tilsagnsrammen som ble vedtatt i statsbudsjettet for 2018.
  2. [https://www.nrk.no/norge/udi\\_-\\_vi\\_ma\\_planlegge-100.000-mottaksplasser-i-2016-1.12661948](https://www.nrk.no/norge/udi_-_vi_ma_planlegge-100.000-mottaksplasser-i-2016-1.12661948)
  3. <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Flere-flyktninger-bosatt-raskere>



