

# Årsrapport 2017

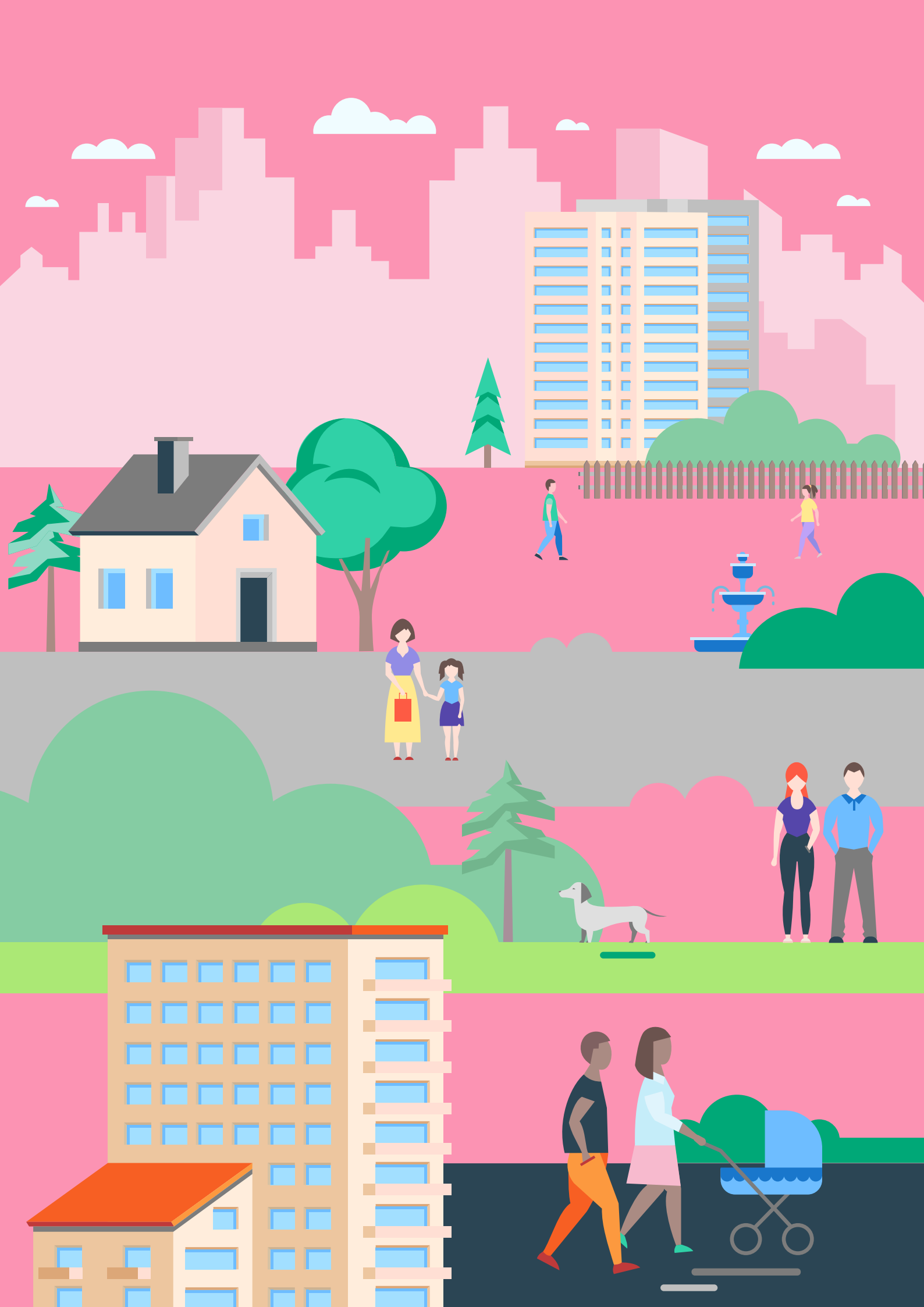






## INNHOOLD

1 Leders beretning	1
2 Introduksjon til virksomheten og hovedtall	5
3 Årets aktiviteter og resultater	13
4 Styring og kontroll i virksomheten	57
5 Vurdering av framtidsutsikter	65
6 Årsregnskap	71
Vedlegg til årsrapporten	100



# 1

## Leders beretning

# 1 Leders beretning

**Kommune og stat har oppnådd gode resultater i det boligsosiale arbeidet i 2017. Et rekordhøyt antall flyktninger har blitt bosatt i kommunene gjennom aktiv bruk av det private leiemarkedet. Antall bostedsløse er redusert fra 6 200 til 3 900, som er det laveste tallet siden bostedsløsekartleggingen startet i 1996. Husbanken finansierte 3 000 omsorgsboliger og sykehjemsplasser i 2017. Antallet er det høyeste som er målt, og er resultatet av en betydelig innsats fra kommuner og Husbanken. Den flerårige negative utviklingen i verdien av bostøtten ble snudd i 2017. Bostøtten vil dermed hjelpe husholdninger med lave inntekter til å betjene sine boutgifter mer effektivt.**

Resultatene er oppnådd gjennom å bygge videre på det langsiktige og forpliktende samarbeidet mellom kommunene og Husbanken, og gjennom godt samarbeid mellom velferdsektorer på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå. Resultatene er nådd innenfor rammene av den nasjonale strategien Bolig for velferd.

Et rekordhøyt antall flyktninger har fått bolig i kommunene de siste årene. Både kommunalt disponerte utleieboliger og private utleieboliger, er brukt i bosettingen, hvorav bruken av private boliger har økt mest. Kommunene har vært mer aktive overfor det private leiemarkedet enn tidligere, og har lagt forholdene til rette for at utleierne skal leie ut til flyktninger. Samtidig har kommunene arbeidet med å øke flyktingenes kompetanse på norske boforhold. Oppgaven er løst gjennom felles problemforståelse og motivasjon, samt aktiv bruk av eksisterende virkemidler.

Antallet bostedsløse er redusert med 2 300 i den siste fireårs-perioden. Tellingen viser at bruken av midlertidige botilbud har gått ned, at tilbudet av kommunale boliger er blitt større, og at flere får tilbud om oppfølgingstjenester. Dette er klare indikasjoner på at Husbankens samarbeid med både velferdsektorer og kommunene fungerer. Det er fortsatt uløste oppgaver, særlig når det gjelder gruppen av bostedsløse med tunge problemer. Dette viser at behovet å se bolig og tjenester i sammenheng fortsatt byr på utfordringer, og at dette bør få særlig oppmerksomhet framover.

To viktige endringer i 2017 gjør bostøtten til en bedre og mer treffsikker ordning for personer med lav inntekt og høye bokostnader. Den ene er at Husbanken - som en av de første etatene - har begynt å bruke oppdaterte inntektsdata fra a-ordningen i beregningen av bostøtte. Bostøtteutmålingen baseres på siste måneds inntekt. Denne nye beregningsmåten gir riktigere bostøtte og færre tilbakekrav. Hvor stor denne nedgangen ble i 2017 blir ikke klart før etterkontrollen er foretatt høsten 2018. Den andre endringen er innføringen av en ny prisjusteringsmodell som bidrar til å opprettholde verdien av bostøtten. Satsene blir justert jevnlig slik at de holder tritt med inntekts- og boutgiftsutviklingen.

Hvordan Norge skal tilpasse seg en befolkning med flere eldre vil være en stor fremtidig utfordring for flere samfunnsområder. Egnede boliger med god tilgjengelighet, og muligheter for tjenester, vil være viktig for å sikre mennesker et godt liv i alle livsfaser. I fjor ble det gitt tilskudd til 3 000 omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Staten økte bevilgningene, og kommunene planla for nybygging og ombygging av flere plasser enn noen gang tidligere.

Boligmarkedet var preget av høy nybygging i 2017, og de siste årenes sterke prisstigning flatet ut, eller gikk ned i enkelte områder. Husholdningenes gjeld, som i hovedsak består av boliglån, har økt mye i denne perioden. Men foreløpig er husholdningenes rentebelastning lav på grunn av lavt rentenivå.

Økonomisk kriminalitet har rammet Husbanken i 2017. Husbanken oppdaget avvik, og meldte mistenkelige forhold til politiet. For å forebygge misbruk er det behov for gode rutiner og kontroll. Husbanken har derfor satt i gang et arbeid med å forbedre de bankfaglige rutinene.

Husbankens ambisjon er å bruke digitale løsninger for å yte bedre boligsosiale tjenester og drive effektivt. Husbanken har arbeidet med å lage brukervennlige tjenester både for innbyggerne, kommunene og egne medarbeidere i 2017.

Husbanken lanserte Startskudd i 2017. Det er en ny, digital saksbehandlingsløsning for startlån som forenkler arbeidet for de kommunale saksbehandlerne. Tidligere har Husbanken gjort det mulig både å søke og behandle bostøtte digitalt, og fra 2017 vil månedlige inntektsdata fra a-ordningen forenkle prosessen for alle parter.

En digital behovsmelding for kommunene i kommuneprogrammet ble utviklet i 2017. Den gir Husbanken og kommunene bedre oversikt over fremtidige behov for virkemidler, og danner grunnlag for dialog om bruk av disse.

Husbanken endrer sin organisering. I 2017 har Husbanken gjennomført en grundig intern utredning. I første halvår av 2018 omorganiserer Husbanken, for å få en klarere styringsstruktur og tydeligere plassering av ansvar. Husbanken beholder regionkontorer for å opprettholde nærheten til kommuner, marked og innbyggere. Det er også viktig for Husbanken å ha en klar kontrollstruktur i ny organisering.

Husbankens ansatte viser endringsvilje, lojalitet og oppslutning om Husbankens samfunnoppdrag: Å legge til rette for at alle skal bo trygt og godt.



Drammen, 7. mars 2018

Osmund Kaldheim  
administrerende direktør





# 2

## **Introduksjon til virksomheten og hovedtall**

## 2 Introduksjon til virksomheten og hovedtall

Husbanken gjennomfører regjeringens boligpolitikk, slik at flest mulig kan bo godt og trygt. Samfunnsoppdraget er å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe seg en egnet bolig og bli boende. Husbanken gir bostøtte, tilskudd og lån, og bidrar til å utvikle kunnskap og kompetanse i kommuner, byggebransjen, frivillig sektor og andre. Samtidig koordinerer Husbanken det statlige velferdsarbeidet i samsvar med regjeringens boligsosiale strategi *Bolig for velferd*, som er et viktig samarbeidsprosjekt mellom seks velferdsdirektorater. Målet er at brukerne skal møte en samordnet stat på velferdsområdet.

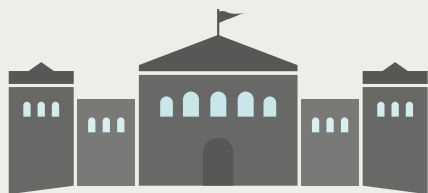
Husbankens resultater oppnås i hovedsak i samarbeid med kommunene. Flere økonomiske virkemidler tildeles via kommunene, som har den direkte kontakten med brukerne. Husbanken utvikler samarbeidet og effektiviserer det boligsosiale arbeidet gjennom kommuneprogrammet. I løpet av 2017 har Husbanken programavtaler med 70 kommuner som har de største boligsosiale utfordringene. I 2018 innfører Husbanken en ny digital behovsmelding som vil bli et nyttig verktøy, og vil effektivisere samarbeidet med kommunene ytterligere.

### Organisering

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan direkte underlagt Stortinget, regjeringen og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I statsbudsjettet vedtar Stortinget midler til drift og låne- og tilskuddsordninger, samt den statlige bostøtteordningen. Husbanken forvalter også viktige virkemidler på andre politikkområder, underlagt andre departementer. Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem og tilskudd til studentboliger er eksempler på det. Riksrevisjonen fører kontroll med at ressursene benyttes i samsvar med gjeldende regler, og Stortingets premisser. En uavhengig klagenemnd behandler klager.

Husbanken har seks regionkontor med kontorsteder i Arendal, Oslo, Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest. Hovedkontoret ligger i Drammen, samlokalisert med forvaltnings- og strategikontoret. Husbanken er organisert utfra prinsipper om nærhet og delegering. Det er regionkontorene som utøver boligpolitikken i samhandling med kommunene, de øvrige velferdsetatene, fylkesmennene og andre.

# ORGANISASJONSKART



**STORTINGET**



**REGJERINGEN**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

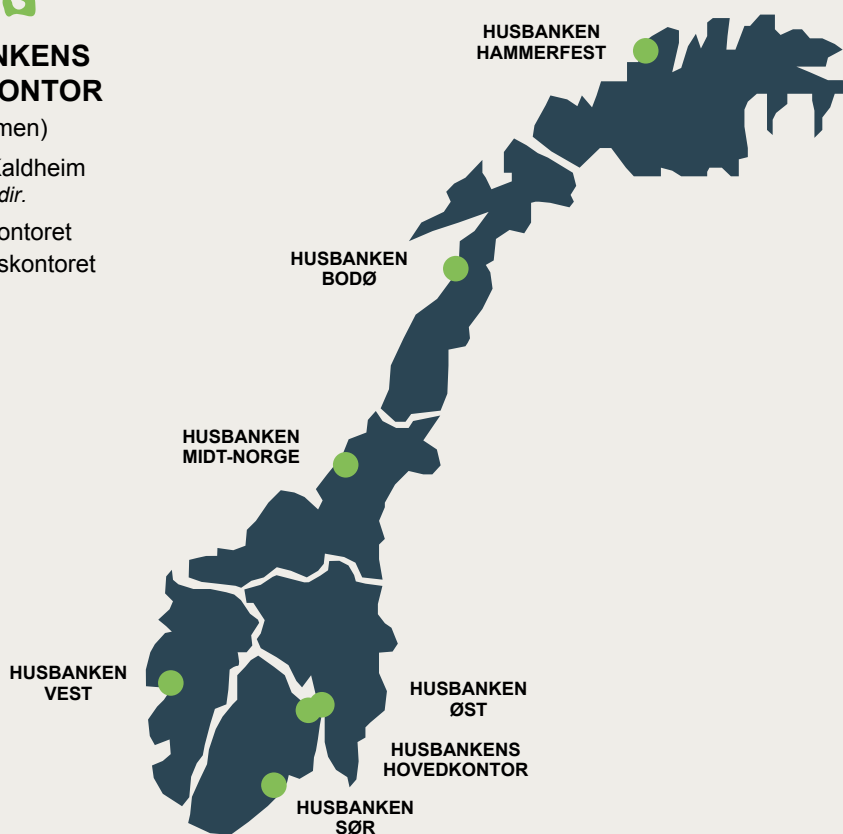


**HUSBANKENS  
HOVEDKONTOR**

(Drammen)

Osmund Kaldheim  
*Adm.dir.*

Strategikontoret  
Forvaltningskontoret



### Visjon, mål og strategi

Visjonen for boligpolitikken er at alle skal bo godt og trygt. I statsbudsjettet for 2017 satte Stortinget følgende mål:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.
- Boligbyggingen skal gå raskere, og byggkvalitetene skal bli bedre.
- Forvaltningen av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet.

Husbanken jobber for å nå målene med bakgrunn i de interne kjerneverdiene åpenhet, mangfold og samspill, og har prioritert å

- legge til rette for at kommunene finner helhetlige løsninger i velferdspolitikken
- videreutvikle pådriverrollen overfor velferdsaktørene med regjeringens strategi *Bolig for velferd* som grunnlag
- være fremst i velferds-Norge på å utvikle, og ta i bruk digitale løsninger

### Boligmarked og virkemiddelbruk

Prisveksten har vært svært høy i boligmarkedet de siste årene, men flatet ut i løpet av 2017. Samtidig har tilbudet av nye boliger økt. Både i 2016 og 2017 var det høy igangsetting av nye boliger. I 2016 ble 36 203 boliger igangsatt, og i 2017 var tallet 35 294. Det er de høyeste tallene som er registrert på 40 år. En stabil og lav rente, lavere prisstigning og økende tilbud gir Husbanken et godt utgangspunkt for å bidra til å bosette vanskeligstilte, gitt stabile økonomiske rammebetingelser.

Husbanken har gitt mindre grunnlån til oppføring av ordinære boliger de siste årene. I 2017 har Husbanken prioritert lån til boligsosiale prosjekter, pilot- og forbildeprosjekter, oppgradering av eksisterende boliger og studentboliger.

Husbanken administrerer tilskudd til studentboliger for Kunnskapsdepartementet, og investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem for Helse- og omsorgsdepartementet. Investeringstilskuddet er nær tredoblet på fem år. Dette gir egnede boliger til eldre, og andre med spesielle behov.

Husbanken har hatt høyere rammer og forbruk av tilskudd til utleieboliger i siste fireårsperiode. Nedgangen i 2017 skyldes i hovedsak redusert etterspørsel på grunn av at det kom færre flyktninger enn tidligere antatt.

Nesten 7 000 husholdninger har mottatt startlån slik at de kan eie sin egen bolig, eller beholde sin nåværende. Samtidig fikk vel 140 000 husholdninger bostøtte slik at de lettere kunne bære sin bokostnader.

De administrative nøkkeltallene viser i hovedsak svært stabil utvikling. Samlet tildeling er omtrent lik i hele femårsperioden, men utnyttelsesgraden varierer. Det skyldes i første rekke at utbetalingene av nye lån varierer en del fra år til år. At utnyttelsesgraden stiger i 2017 skyldes at startlånsandelen er større enn tidligere. I tillegg utbetales startlån i budsjettåret til kommunene, mens grunnlån betales samme år, eller i kommende år, alt etter når prosjektene ferdigstilles. Samtidig ble en større del av grunnlånet fra 2015 og 2016 utbetalt i 2017 enn det som ble lagt til grunn i budsjettet.

**Viktige økonomiske virkemidler – bostøtte og tilskudd. Beløp i mill. kroner**

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Bostøtte</b>					
Utbetalt beløp	2 944	2 964	2 915	3 020	2 674
Antall mottakere i løpet av året	148 375	144 740	141 770	138 760	140 696
<b>Tilskudd til etablering fra kommunene</b>					
Tilsagnsbeløp	399	393	395	390	396
Antall mottakere i løpet av året	2 180	1 541	1 588	1 506	1 583
<b>Tilskudd til tilpasning av bolig fra kommunene</b>					
Tilsagnsbeløp	75	108	119	101	96
Antall mottakere i løpet av året	1 132	1 277	1 300	1 182	969
<b>Tilskudd til heis</b>					
Tilsagnsbeløp	34	51	77	93	70
Antall boliger*	211	436	423	578	446
<b>Tilskudd til utleieboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	521	794	991	1 045	756
Antall boliger	980	1 166	1 753	1 998	1 334
<b>Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser</b>					
Tilsagnsbeløp	1 424	3 603	3 744	4 091	5 124
Antall omsorgsplasser	1 378	2 463	2 430	2 455	2 942

\* Gjelder kun boliger som har fått tilskudd til etterinstallering av heis

**Utvalgte låneordninger. Beløp i mill. kroner**

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Startlån fra kommunene</b>					
Tilsagnsbeløp	6 500	6 084	6 123	6 848	8 465
Antall mottakere i løpet av året	10 634	8 096	7 316	6 945	6 905
<b>Grunnlån til oppføring</b>					
Tilsagnsbeløp	14 233	10 700	10 314	6 797	6 721
Antall boliger	8 151	5 843	4 909	4 524	3 180
<b>Grunnlån til oppgradering</b>					
Tilsagnsbeløp	1 422	1 483	766	1 235	898
Antall boliger	3 601	3 345	1 538	2 312	1 662
<b>Grunnlån til kjøp av utleieboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	761	410	874	1 139	792
Antall boliger	581	317	619	569	355

**Administrative nøkkeltall**

	2013	2014	2015	2016	2017
Gjennomsnittlig antall årsverk*	298	305	301	288	289
Samlet tildeling post 01-99** i mill kroner	25 383	25 654	26 368	26 113	26 738
Utnyttelsesgrad post 01-99***	93,3 %	98,3 %	95,7 %	89,8 %	96,5%
Sum driftskostnader i tusen kroner	369 424	394 303	390 145	391 775	403 527
Lønnsandel av driftskostnader****	64,3 %	63,4 %	65,8 %	64,2 %	62,5 %
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner***	798	821	854	873	873

\* 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, jfr regnskapets note A Forklaring av samlet tildeling.

\*\*\* Samlet forbruk av Post 01 – 99 forhold til tildelt beløp.

\*\*\*\* 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.





# 3

## **Årets aktiviteter og resultater**

## 3.1 Samlet vurdering av måloppnåelse

Husbankens innsats i arbeidet med den nasjonale strategien Bolig for velferd har bidratt til mer samarbeid og bedre samordning av det offentlige tilbudet. Gjennom kommuneprogrammet realiserer Husbanken strategien. Kommunene møter en mer samordnet stat, som i større grad ser innsats og virkemidler i sammenheng.

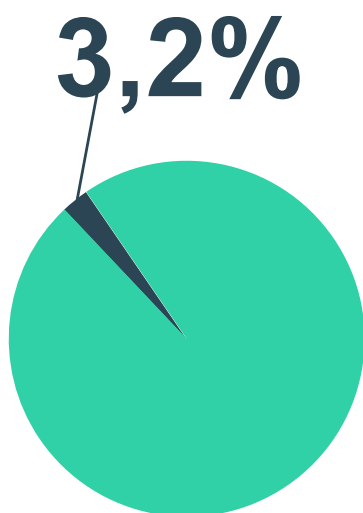
Husbankens virkemidler skal bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Startlånet er det viktigste virkemiddelet for at denne gruppen skal kunne skaffe seg en egen bolig. I 2017 utbetalte kommunene nesten 8,5 milliarder kroner, over 1,5 milliarder kroner mer enn i 2016. Resultatene tyder på at kommunene i stadig større grad bruker startlånet til varig vanskeligstilte. Kommunene har også blitt flinkere til å kombinere virkemidler for å finne gode løsninger for innbyggerene sine.

Bostøtten er det viktigste boligsosiale virkemiddelet for at vanskeligstilte skal kunne beholde sin egen bolig, og i 2017 ble bostøtten endret. Husbanken har innført månedlige inntektsdata fra a-registeret, og en årlig prisjustering som bidrar til å opprettholde bostøttens realverdi. Tallene for 2017 tyder på at trenden med redusert realverdi av bostøtten er i ferd med å snu.

### *Bostøtten er blitt styrket og mer målrettet i 2017.*

Etterspørselen etter utleieboliger avtok i 2017. Kommunene melder at færre flyktninger enn ventet i 2017, og i begynnelsen av 2018, har redusert behovet for kommunale utleieboliger. Flere kommuner melder at utfordringen nå er å skaffe egnede boliger, ikke å øke antallet.

Behovet for universelt utformede boliger blir større med flere eldre. Husbankens virkemidler har i 2017 bidratt til nye boliger med god kvalitet og oppgradering av eksisterende boliger, slik at flere kan bli boende hjemme. Den høye tilsagnsrammen for investeringstilskuddet har også bidratt til etablering av flere omsorgsplasser i kommunene. Dette er i tråd med målet om at 20 prosent av tilskuddet skal bidra til å øke antall omsorgsplasser. Husbanken nådde målet om netto tilvekst i 2017.







Andel av befolkningen som er vanskeligstilte på boligmarkedet

Husbanken har høye ambisjoner i digitaliseringsarbeidet, og har i 2017 brukt mange ressurser på å lage effektive, moderne og brukervennlige løsninger for innbyggerne, kommunene og medarbeiderne. Husbanken er for åpenhet og informasjonsdeling i offentlig sektor, og har tilgjengeliggjort data om Husbankens virkemidler. Å hente inn registerdata automatisk forenkler arbeidet. Det legger også til rette for prinsippet om digitalt førstevalg, som handler om at nettbaserte tjenester skal være hovedregelen for forvaltningens kommunikasjon med brukerne.

### *Digitale tjenester forenkler Husbankens søknads- og saksbehandlingsprosesser.*

To eksterne rapporter i 2017, om Husbankens organisering og utvikling av virkemidler, har lagt et godt grunnlag for en omfattende omorganisering av Husbanken. Gjennom den nye organiseringen skal Husbanken få en tydeligere plassering av ansvar og myndighet, og en sterkere rolle som faglig premissleverandør for departementet. Husbanken vil fortsette å effektivisere driften.

Styringsparameter/resultatmål/oppdrag	Resultat 2016	Mål 2017
<b>Hovedmål 1: Raskere boligbygging og gode byggkvaliteter</b>		
Styringsparameter: Antall boliger og prosjekter som har fått tilsagn om tilskudd til prosjektering og innstallering av heis og tilstandsvurdering (antall, beløp og tilskuddsandel).	Se vedlegg til årsrapporten :	
Styringsparameter: Antall boliger og prosjekter som har pilot- og forbildestatus finansiert med grunnlån.	11 prosjekter	
Styringsparameter: Antall husstander som har fått tilpasset boligen gjennom tilskudd til tilpasning av bolig (brukergrupper og type tiltak).	1 182 husstander	
Resultatmål: 40 prosent av tilsagnsrammen for tilskudd til tilpasning skal gå til barnefamilier.	46 %	40 %
Oppdrag: Husbanken skal vurdere mulige endringer i prioriteringen av tilskudd til tilpasning, slik at tilskuddene i større grad rettes mot dem som trenger det mest og dermed bidrar til avlastning av omsorgssektoren.		
Oppdrag: Husbanken skal vurdere behovet for tilskudd til tilpasning og tilskudd til heis som et bidrag til at eldre kan bli boende hjemme. Husbanken skal også foreslå hvordan kommunene bedre kan analysere behovet for tilgjengelige boliger.		
<b>Hovedmål 2: Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig</b>		
<b>Delmål 2.1: Bidra til at vanskeligstilte skal kunne eie sin egen bolig</b>		
Styringsparameter: Antall husstander som flytter fra leid bolig til eid bolig ved hjelp av startlån og/eller etableringstilskudd.	4 721 husstander	
Styringsparameter: Antall husstander som har fått hjelp til å beholde boligen sin gjennom tilskudd til etablering og/eller startlån.	2 034 husstander	
Resultatmål: 50 prosent av antall startlån skal gis til barnefamilier.	51 %	50 %
Resultatmål: 50 prosent av alle tilskudd til etablering skal gå til barnefamilier.	40 %	50 %
Oppdrag: Vurdere om kommunenes tapsfond for startlån står i forhold til låneporteføljen deres og risikoen for tap.		
<b>Delmål 2.2: God tilgang på egnede utleieboliger</b>		
Styringsparameter: Antall utleieboliger finansiert med grunnlån fordelt på kommuner, private aktører etc.		
Styringsparameter: Antall utleieboliger finansiert med tilskudd til utleieboliger, fordelt på målgrupper.		
Styringsparameter: Antall kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte.	107 256	

Resultat 2017	Status	Kommentar
Resultatene ligger i egen tabell som vedlegg til årsrapporten. "Tabeller til "Oppdrag fra tildelingsbrevet"		Antallet boliger med tilskudd til heis gikk opp, selv med lavere tilsagnsramme, som følge av noen større prosjekteringsprosjekter. For tilskudd til tilstandsvurdering har det i tillegg blitt gitt tilskudd til 69 boliger til "trinn 2" som også har fått tilsagn til "trinn 1".
12 prosjekter bestående av totalt 629 boliger.		
969 husstander totalt. Fullstendig tabell ligger som vedlegg til årsrapporten.		
50 %		Husstander med barn får i gjennomsnitt et høyere tilskuddsbeløp. Uansett hvordan man måler har andelen økt fra 2016 til 2017.
Husbanken oversendte et notat til KMD i 2.kvartal. Dette ble fulgt opp med et møte mellom Husbanken og departementet i 3. kvartal.		
Notat med vurderinger ble oversendt KMD fra Husbanken i 2. kvartal. Dette ble fulgt opp i et møte mellom Husbanken og departementet i 3. kvartal.		
4 666 husstander		Tabell med fordeling mellom kommunal og privat leie ligger under delkapittelet "Vanskeligstilte skal kunne skaffe seg, og beholde, en egnet bolig" i kapittel 3.
2 100 husstander fikk startlån og/eller tilskudd til etablering til refinansiering eller tilpasning/utbedring.		Hjelp til å beholde bolig gjennom tilskudd og/eller startlån ble gitt til 66 flere husstander i 2017 sammenliknet med året før.
53 %		Selv om antallet startlån falt noe fra 2016 økte antall startlån til barnefamilier i 2017. Av totalt 6 905 startlån gikk 3 666 til husstander med barn. 60 prosent av utbetalt beløp gikk til husstander med barn.
44 %		Andelen til barnefamilier har økt med 4 prosentpoeng siden i fjor, men er fortsatt et stykke under måltallet.
Husbanken har redegjort for de prinsipper som er lagt til grunn for vurdering av nivået på tapsfond. Samlet sett vurderer ikke Husbanken det slik at det er nødvendig å redusere tapsfondnivået. Oslo kommune vil rapportere årlig på bruken av avsatt tapsfond.		Departementet har sluttet seg til Husbankens vurderinger og rapporteringsrutine for Oslo kommunes tapsfond.
Resultatene ligger i egen tabell som vedlegg til årsrapporten. "Tabeller til "Oppdrag fra tildelingsbrevet"		
Resultatene ligger i egen tabell som vedlegg til årsrapporten. "Tabeller til "Oppdrag fra tildelingsbrevet"		
108 833 kommunalt disponerte utleieboliger.		Tallene er hentet fra KOSTRA 2016. Det kan være feil i rapporteringen for enkeltkommuner, noe som har forekommet tidligere. Egen analyse av KOSTRA 2016 er sendt til KMD. Med <b>kommunalt disponert bolig</b> menes boliger kommunen disponerer for utleie gjennom inngåelse av en leiekontrakt.

## ÅRETS AKTIVITETER OG RESULTATER

Styringsparameter/resultatmål/oppdrag	Resultat 2016	Mål 2017
Styringsparameter: Antall nyinnflyttede sett i forhold til totalt antall kommunalt disponerte boliger.	14 191	
Resultatmål: 120 utleieboliger med kommunal tilvisningsavtale har fått tilsagn om finansiering med grunnlån uten tilskudd.	166	120
Resultatmål: 1 560 utleieboliger har fått tilsagn om tilskudd til utleieboliger i 2017.	1 998	1 560

### Hovedmål 3: Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig

#### Delmål 3.1: Brukervennlige og digitale tjenester

Styringsparameter: Forenklede registrerings-, saksbehandlings- og rapporteringsprosesser for kommunene og brukerne i forvaltningen av HB virkemidler.

Styringsparameter: Kommuners/brukeres tilfredshet med Husbankens informasjon og veiledning. X

Styringsparameter: Andel e-søknader på startlån. 46 % 50 %

Styringsparameter: Andel e-søknad på bostøtte. 25 %

Styringsparameter: Antall pålogginger fra sluttbrukere i bostøtteløsningen. X

Styringsparameter: Antall sidevisninger på den digitale veiviseren «Veiviser Bolig for velferd». Lansert 1. november 2016

Resultatmål: 45 % av nye søknader om bostøtte skal være e-søknader. 46 % 45 %

Resultatmål: 50 % av søknader om startlån skal være e-søknader. 25 % 50 %

Resultatmål: Kommunalt saksbehandlingssystem for startlån skal lanseres for pilotkommuner i løpet av 1. kvartal 2017. Alle kommuner skal få tilbud om saksbehandlingssystemet i løpet av 3. kvartal 2017.








Resultatmål: Innen utgangen av 2017 skal Husbanken ha utviklet en løsning som gjør at KMD selv kan innhente oppdatert statistikk på Husbankens virkemidler.

Oppdrag: Innføring av faktisk inntekt ved beregning av bostøtte.

#### Delmål 3.2: Høy effektivitet og kvalitet i forvaltningen av Husbankens virkemidler

Styringsparameter: Gjennomsnittlig saksbehandlingstid fordelt på alle låne- og tilskuddsordninger som Husbanken forvalter.

Styringsparameter: Antall klagesaker for alle sakstyper fordelt på medhold og avslag i nemnd (andel).

Resultat 2017	Status	Kommentar
Nesten 14 500 husstander ble tildelt kommunal bolig for første gang i 2016. I overkant av 13 % sett i forhold til totalt antall kommunal disponerte utleieboliger.		Tall fra KOSTRA.
Av totalt 425 boliger i prosjekter med kommunale tilvisningsavtaler har 176 utleieboliger kommunal tilvisningsavtale.		176 utleieboliger med tilvisningsavtale er 10 flere enn i 2016.
Det ble gitt tilsagn om tilskudd til 1 334 utleieboliger i 2017.		Etterspørselen etter tilskuddet er redusert. Dette skyldes blant annet lavere behov for bosetting av flyktninger enn tidligere antatt. I tillegg har kommunene brukt tilskuddet aktivt de seneste årene, og antallet kommunalt disponerte utleieboliger har økt. En ytterligere faktor er at søknader fra Oslo kommune høsten 2017 ble satt i bero, i påvente av avklaringer knyttet til situasjonen rundt Boligbygg.
Husbanken har i 2017 blant annet levert et saksbehandlingssystem for startlån for alle kommuner.		Arbeidet med å utvikle og forbedre Husbankens saksbehandling- og rapportprosesser fortsetter.
Informasjon: Gjennomsnittskår 79 poeng. Råd og veiledning: Gjennomsnittskår 70 poeng.		Resultatene fra årets undersøkelse viser at kommuneansatte som har vært i kontakt med Husbanken i løpet av det siste halve året oppgir at de er godt fornøyd med Husbankens evne til å gi tydelig og relevant informasjon og veiledning. Resultatene er stabile, men spørsmålene var noe annerledes i fjor slik at totalscoren ikke er direkte sammenliknbar.
58,1 % av de saksbehandlede søknadene er e-søknader.		
44,6% av de nye søknadene er e-søknader.		
Totalt 324 880 pålogginger i 2017.		
Pr 31. desember hadde Veiviseren 206 896 sidevisninger på 69 960 økter.		Veiviseren ble lansert 1. november 2016 og tallene er derfor ikke sammenliknbare med fjoråret.
44,6% av de nye søknadene er e-søknader.		Husbanken fortsetter arbeidet med kommunene slik at det tilrettelegges for at flest mulig kan søke digitalt.
58,1 % av de saksbehandlede søknadene er e-søknader.		Fra og med 2020 ville alle søknader være digitale.
Løsning for pilotkommuner ble levert 1. kvartal. Løsningen ble åpnet for alle kommuner 3. kvartal.		Arbeidet med å videreutvikle løsningen fortsetter i 2018.
Levert oktober 2017.		Det er lagt ut "flate filer" med oppdatert statistikk som er tilgjengelig på en egen side for KMD. Arbeidet med en ekstern statistikk-løsning fortsetter i 2018.
Faktisk inntekt er innført.		Faktisk inntekt ved beregning av bostøtte fungerer som forventet.
Se egen tabell i årsrapporten under "Ruste organisasjonen for endring".		På grunn av søknadsfrister og liknende er det utfordringer ved en rekke ordninger knyttet til saksbehandlingstider. Det som vises i rapporten er derfor bare et utvalg.
Resultatene ligger i egen tabell som vedlegg til årsrapporten. "Tabeller til "Oppdrag fra tildelingsbrevet".		



Styringsparameter/resultatmål/oppdrag	Resultat 2016	Mål 2017
<b>Andre forutsetninger og krav</b>		
Lærlinger: Vurdere om HB kan øke antall lærlinger og tilby opplæring i nye lærefag.		Minimum én lærling.
Målloven: Oppfylle mållovens krav om minimum 25 pst. nynorsk.		25 pst. nynorsk

**Tildelingsbrevet 2018 - rapporteringskrav (utvalg)**

Antall medlemmer i leiertakerforeninger med boligsosialt kompetansetilskudd.

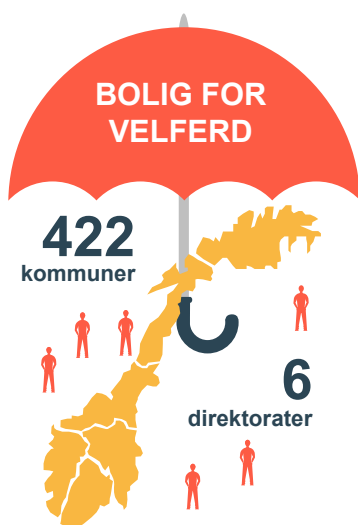
Antall styringsparametere som Husbanken har ansvar for, fra prosjektet "Bedre styringsinformasjon - Nasjonal strategi Bolig for velferd, sluttrapport" som er implementert.



Resultat 2017	Status	Kommentar
Husbanken hadde 5 lærlinger i 2017. To er ferdige med læretiden og fra 1.1.2018 har vi tre lærlinger.		Husbanken ligger over kravet om minimum 1 lærling. Husbanken Hammerfest og Husbanken Bodø planlegger å ta inn nye lærlinger i 2018.
Husbanken ligger under målet på 25 pst. når det gjelder nettsidene husbanken.no og veiviseren.no. Husbanken ligger også under når det gjelder tekster og sosiale medier. Når det gjelder skjemaer ligger Husbanken langt over kravet.		Selv om vi mangler en del på å nå målet om minst 25 pst. innhold på begge målformer, ga økt bevissthet en positiv utvikling i 2017. Vi har særlig brukt ressurser på å utarbeide innhold på nynorsk til www.veiviseren.no og i sosiale medier. Vi er i gang med en stor revidering av innholdet på www.husbanken.no, og vil jobbe for å øke andelen nynorsk på sidene i 2018.
Leieboerforeningen: 4 000 medlemmer.		
Husbanken har ansvar for 39 styringsparametere. I tillegg har alle direktoratene delt ansvar for 2 styringsparametere.		16 styringsparametere implementert i den kvartalsvise oppfølgingen i Husbanken. De resterende styringsparametere rapporteres kun årlig, og følges opp når oppdaterte tall foreligger. Som eksempel gjelder dette resultat av kommuneundersøkelsen og KOSTRA tall. Husbanken har også ansvar for utarbeidelse av årlig resultatrapport for Bolig for velferd.

## 3.2 Husbankens innsats i 2017

Husbanken styrer sin innsats etter oppsatte prioriteringer og mål fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Samordnet statlig innsats, og samhandling med kommuner og andre aktører, er en forutsetning for å oppnå gode boligsosiale resultater.



### Bolig for velferd – pådriver for tverrfaglig samarbeid

Husbanken har ansvar for å koordinere og være pådriver for det tverrfaglige samarbeidet om gjennomføringen av Bolig for velferd. Husbanken leder nasjonale arenaer for arbeid med strategien, og deltar også i tverretatlige fora for gjennomføring av andre statlige satsinger. Målet er å etablere felles problemforståelse med de øvrige direktoratene, og danne grunnlag for felles løsninger.

Veiviseren Bolig for velferd er det største felles tiltaket i strategien. Direktoratene bidrar til å utvikle og oppdatere informasjonen i Veiviseren, og vi har fått inn mye nytt innhold i 2017. Kommunene opplever Veiviseren som en god kunnskapsplattform, særlig de som ikke har programavtale med Husbanken. Fra lanseringen av Veiviseren i november 2016 og frem til 31. desember 2017, har Veiviseren hatt 45 496 unike brukere fordelt på 69 960 økter og 206 896 sidevisninger. I en brukerundersøkelse, som ble gjennomført etter ett års operativ drift, svarer åtte av ti respondenter at innhenting av informasjon utgjør en stor del av hverdagen. Men bare fire av ti opplever at det blir satt av nok tid til dette. Seks av ti respondenter opplever at de har lært noe nytt ved å bruke Veiviseren. Av alle respondentene som deltok var ni av ti enige i at nettstedet bidrar til at velferdsaktørene opptrer mer samordnet.

Veiviseren omtaler alle de økonomiske virkemidlene innenfor de boligsosiale områdene, og lenker til direktoratenes respektive søknadssider. Direktoratene har i løpet av 2017 vurdert andre muligheter for å tilrettelegge for helhetlig virkemiddelbruk, gjennom å samle søknadsfrister, kunngjøringstekster og rapporteringer på et felles sted. Arbeidet har avdekket utfordringer som hindrer samordning. Direktoratene har beskrevet utfordringene i et problemnotat til departementene, og foreslår grep som kan bidra til økt samordning. Veiviseren kan benyttes som en informasjonsveileder for alle offentlige tilskudd, hvis direktoratene finner det hensiktsmessig.

Husbanken har ledet et arbeid med å kvalitetssikre og videreutvikle styringsinformasjonen i Bolig for velferd i 2017. Oslo Economics har levert forslag til forbedringer av styringsparameterne i strategien, og ny metode for hvordan vi skal vurdere resultater. De nye metodene vil redusere mengden styringsparametere, og vil bli brukt i resultatrapporten for 2017.

Husbanken er pådriver for å opprette eller videreutvikle regionale fora. De regionale foraene bidrar til helhetlig virkemiddelbruk, og til at de statlige aktørene møter kommuner samordnet. I Østfold har Husbanken samarbeidet med fylkesmannen, og bidratt til å få det regionale samarbeidet til å handle om målsettingene i Bolig for velferd. Husbanken bidrar til lignende utvikling i alle regioner, som samordningsutvalget i Hordaland og velferdsnettverket i Trøndelag. Det er fremdeles regioner som har utfordringer med det tverretatlige samarbeidet. Husbanken vil fortsette å samarbeide med fylkesmennene om å etablere fora og rutiner for statlig samarbeid i disse regionene.

Husbanken jobber for at de regionale foraene skal prioritere boligsosiale hensyn i sine planer. Fylkesmannen har via tildelingsbrevet for 2018 fått ansvar for å etterse at kommunene drøfter boligsosiale problemstillinger og løsninger i sitt planarbeid. Husbanken følger dette opp i kontakten med kommunene.

Husbanken er pådriver for kunnskapsutvikling i Bolig for velferd. Tre av fire etablerte læringsprosjekter i strategien ble avsluttet i 2017. Rapporter fra prosjektene er under arbeid, og skal offentliggjøres i Veiviseren. Asker velferdsrab er i slutfasen, og er kartlagt i et FoU-prosjekt finansiert av Husbanken og IMDi. Rapporten fra prosjektet viser at både innbyggere og ansatte har gode erfaringer med modellen fordi den har gitt mer helhetlige og tilpassede tjenester. I Asker velferdsrab møtes ansatte fra mange tjenester og diskuterer innbyggerens behov. Dette fører til en mer kreativ bruk av tjenester, og innbyggeren får dermed bedre hjelp innenfor rammene av hva de har krav på. Tilbakemeldinger fra deltakerne tyder på de føler seg mer ivaretatt, og tryggere på at de vil få hjelp så lenge de trenger det. Direktoratene vil arbeide videre med spredning av kunnskap fra velferdsrab.

Husbanken har også bidratt med kunnskap til utvikling av kommunenes arbeid med bostedsløse som har rusproblemer og psykiske lidelser. Sammen med Helsedirektoratet og Arbeids- og velferdsdirektoratet har Husbanken oppsummert kunnskapen vi har om Housing first i Norge i dag. All tilrettelegging og tjenesteyting i Housing first-prosjektene skal ha bruker i sentrum. Oppsummeringen viser at Housing first-prosjektene, tross lokale tilpasninger, er grunnleggende like når det gjelder tilbud av boliger og erfaringer fra deltakerne. En gjennomgående utfordring i disse prosjektene er mangel på tilbud av spesialisthelsetjeneste. I juni 2017 arrangerte Husbanken en nasjonal konferanse om bolig og tjenester til mennesker med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser.



# 45 496

unike brukere i [veiviseren.no](http://veiviseren.no)

# 8/10

respondenter sier at innhenting av informasjon utgjør en stor del av hverdagen.

# 6/10

opplever at de har lært noe nytt ved å bruke Veiviseren

# 9/10

er enige i at nettstedet bidrar til at velferdsaktørene opptrer mer samordnet.

### **Husbankens arbeid med kommunene**

Husbankens kommuneprogram, som startet i 2016, er Husbankens viktigste arena for å realisere Bolig for velferd. Programmet bygger videre på Husbankens og kommunenes gode samarbeid om boligsosiale utviklingsprogrammer. Programmet tilbyr et grunntilbud til alle landets kommuner, mens 70 kommuner har fått egne samarbeidsavtaler med Husbanken i to delprogrammer. Fem av disse deltar i et eget storbyprogram, mens de øvrige deltar i et by- og tettstedsprogram. Selv om programkommunene blir prioritert, har alle kommuner tilgang til alle Husbankens virkemidler via grunntilbudet. Husbankens kompetanse og nettverk, samt tilbud om opplæring, kurs og øvrig informasjon tilbys sammen med de økonomiske virkemidlene.

I 2017 har programkommunene utarbeidet egne handlingsplaner. Kommunene har satt i gang en rekke konkrete aktiviteter og tiltak, for eksempel knyttet til personer med alvorlige rusproblemer og psykiske lidelser, samt unge og barnefamilier. Storbyprogrammet har igangsatt et prosjekt som går ut på å skaffe flere egnede boliger til grupper som faller utenfor det eksisterende tilbudet, samt et prosjekt knyttet til byutvikling og nærmiljø hvor forebygging står sentralt. Husbanken har gjennomført en rekke fagsamlinger, i tillegg til møter med kommunenes politiske- og administrative ledelser.

*Tilbudet av kommunale boliger er større, boligene har bedre kvaliteter, og flere får tilbud om oppfølgingstjenester.*

Gjennom kartleggingen av bostedsløse, kommunerapporteringen, og flere forskningsrapporter, ser Husbanken i 2017 klare tegn på at det langsiktige samarbeidet med kommunene gir konkrete resultater. Antall bostedsløse går ned. Antallet har sunket med 2 300 på fire år, og utgjorde ved siste telling 3 900. De siste tilgjengelige tallene fra KOSTRA viser at bruken av midlertidige botilbud har gått ned med 14 prosent fra året før. I 2017 startet Husbanken opp en følgeevaluering som skal bidra til å forbedre og videreutvikle kommuneprogrammet.

Husbanken får gode tilbakemeldinger av kommunene for innføring av *behovsmeldingen* i 2017. Behovsmeldingen gir kommunene en årlig anledning til å melde inn sine behov for økonomiske virkemidler, som danner grunnlag for en samlet tilbakemelding om hva de kan forvente å få tildelt. Dette gir Husbanken oversikt over boligbehov, prioriteringer og planer som vil stå sentralt i dialogen og samarbeidet med kommunene. En ny digital løsning er utviklet, og blir tatt i bruk fra 2018.

### **Husbankens samarbeid med private aktører**

Husbankens samarbeid med private aktører er et viktig supplement til kommunearbeidet. Private aktører bidrar til å videreutvikle kunnskap og

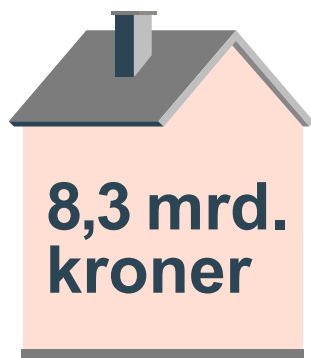
praksis om boligsosialt arbeid, og til å utvikle og formidle kunnskap om boligmarkedet og om offentlig boligpolitikk. Husbanken gir boligsosialt kompetansetilskudd til frivillige aktører, organisasjoner, stiftelser, sosiale entreprenører, og andre som bidrar til kunnskapsutviklingen.

I 2017 ga for eksempel Husbanken kompetansetilskudd til ByBo, Kirkens bymisjon. Bymisjonen har jobbet i flere år med å utvikle gode boligtilbud til de mest utsatte på boligmarkedet. Dette har ført til at ByBo har god kompetanse i metodisk oppfølgingsarbeid. Prosjektet bidrar til å formidle denne kunnskapen videre. Tøyen Boligbyggelag har også fått kompetansetilskudd til å støtte vanskeligstilte på boligmarkedet og gi dem mulighet til å bli boende på Tøyen. Boligbyggelaget vil skape inkluderende boligløsninger, og utnytte eksisterende bygningsmasse, kommunale boligeiendommer, ubrukte tomter, og utviklingsområder som Hovinbyen.

En annen form for samarbeid er tilvisningsavtaler mellom kommuner og private aktører. Tilvisningsavtaler bidrar til at private aktører får grunnlån til å fremskaffe boliger, samtidig som kommunene får tilgang på flere boliger til sine vanskeligstilte.

## 3.2.1 Vanskeligstilte skal kunne skaffe seg, og beholde, en egnet bolig

Målet er at alle som ønsker det skal ha mulighet til å eie sin egen bolig. Å eie bolig gir husstanden stabile rammer, motivasjon til å ta vare på boligen, og økonomiske fordeler.



Kommunene fikk 8,3 mrd. kroner i startlån fra Husbanken. En økning på 15 % fra 2016.

### Prioriteringer og ressursbruk

Bostøtte, startlån og tilskudd til etablering er Husbankens viktigste virkemidler for å bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg en egen bolig og beholde den.

Startlånet ble prioritert innenfor Husbankens låneramme i 2017. Kommunene ble tildelt nesten 8,3 milliarder kroner fra Husbanken. Dette er en økning på 15 prosent fra 2016. Det er første gang at startlån utgjør den største andelen av Husbankens låneramme. Startlån brukes både til å etablere vanskeligstilte i eid bolig og til å refinansiere lån, slik at beboerne kan beholde boligen.

Husbanken oppfordrer kommunene til å prioritere barnefamilier når de tildeler startlån og etableringstilskudd. I vurderingen av søkerens betjeningsevne har kommunene et handlingsrom. Kommunene kan gi startlån med ti års fastrente, følge opp husstander som får startlån, og gi startlån med løpetid på inntil 50 år. Husbanken anbefaler dessuten at kommunene bruker tilskudd til etablering for å dempe risiko i tilfeller av høy låneutmåling og lang nedbetalingstid.

Husbanken har utviklet flere modeller for bruk av startlån i kommunene, basert på brukernes ulike behov (hvor vanskeligstilte de er). *Eie først* er en videreutvikling av *leie-til-eie*. Modellen legger til rette for at barnefamilier med lav inntekt kan få startlån til å kjøpe egen bolig. Det gjelder også familier som er avhengige av støtte fra Nav. Husbanken har utviklet modellen i samarbeid med Ringerike og Kongsvinger kommune.

Fra 1. januar 2017 bruker Husbanken inntektsopplysninger fra a-ordningen ved beregning av bostøtte. Omleggingen medfører at bostøtten beregnes utfra reell inntekt for måneden søknaden gjelder. Det gir en mer treffsikker og fleksibel bostøtte, ved at støtten til enhver tid er tilpasset søkerens reelle økonomiske situasjon. Tidligere ble bostøtten beregnet med utgangspunkt i siste tilgjengelige likningstall.

Husbanken har hatt tett dialog med søkere og kommunale saksbehandlere i forbindelse med omleggingen. Kommunale saksbehandlere som har

vært i kontakt med Husbankens bostøttemedarbeidere melder i den årlige brukerundersøkelsen at de er svært godt fornøyd med servicen og informasjonen de får.

### Fakta - saksbehandling bostøtte

	2016	2017
Antall besvarte telefonhenvendelser	-	14 580
Antall besvarte henvendelser ellers (firmapost mm.)	-	11 396
Antall behandlede innsigelser	1 879	2 903
Antall behandlede klager*	11 167	11 341
Etterbehandlinger	1 598	1 471

\* Klager på både ordinære vedtak og tilbakekrav til Husbanken

### Resultater og vurderinger

I 2017 fikk 6 905 vanskeligstilte husstander innvilget startlån. Det er 40 husstander færre enn i 2016. Antall mottakere holder seg altså stabilt, mens utbetalt beløp har økt med hele 23 prosent. Dette skyldes både høyere boligpriser, og at bankene gir færre toplån slik at startlåsmottakerne er avhengig av fullfinansiering.

Kombinasjonsløsninger, der startlån gis sammen med tilskudd til etablering for å dempe risikoen, holder seg stabilt på samme nivå som i fjor. Kommunene innvilget 1 583 tilskudd til etablering, som er 77 flere tilskudd enn i 2016. Antall startlåsmottakere som samtidig får utbetalt bostøtte synker. Dette skyldes i stor grad redusert realverdi av bostøtten over tid. En ny prisjusteringsmodell er innført for å bøte på dette.

### Samspill mellom virkemidler i 2017 (startlån, tilskudd til etablering og bostøtte)

	Antall lån/ tilskudd	Endring fra i fjor
Kun startlån	5 416	-1 %
Kun tilskudd til etablering	299	11 %
Startlån og tilskudd etablering	1 180	12 %
Startlån med tilskudd til etablering og bostøtte	104	-44 %
Startlån med bostøtte	205	-17 %
<b>Startlån totalt</b>	<b>6 905</b>	<b>-1%</b>
<b>Tilskudd til etablering totalt</b>	<b>1 583</b>	<b>5%</b>



# 6 905

vanskeligstilte husstander  
fikk innvilget startlån

Antall husholdninger som har gått fra å leie til å eie bolig ved hjelp av lån og/eller tilskudd var på 4 666 husstander i 2017. Dette er en liten nedgang på 55 husstander fra året før. 1 472 husstander mottok lån og/eller tilskudd til refinansiering i 2017. Det er 48 husstander mer enn i 2016.

**Mottakere i leid bolig som har fått startlån og/eller tilskudd (leie til eie) - fordelt på privat/kommunal leie**

	2016		2017	
	Kommunal leie**	Privat leie***	Kommunal leie**	Privat leie***
Antall startlån og tilskudd*	945	3776	904	3 762

\* Gjelder saker som har enten lån, tilskudd eller begge deler

\*\* Mottakere som kommer fra fengsel eller institusjon er inkludert

\*\*\* Mottakere uten fast bolig er ikke inkludert

I 2017 hadde Husbanken et mål om at 50 prosent av alle startlån og tilskudd til etablering skulle gå til barnefamilier. For startlånet ble dette målet nådd. I overkant av 53 prosent av alle startlån i 2017 ble gitt til barnefamilier, en økning på to prosent fra 2016.

Når det gjelder tilskudd til etablering, gikk 44 prosent til barnefamilier i 2017, mot 40 prosent i 2016. Selv om det er en økning, er det lavere enn måltallet på 50 prosent.

*Antall husstander med barn som har mottatt bostøtte har økt med over seks prosent fra 2016.*

41 514 husholdninger med barn mottok bostøtte minst én gang i løpet av 2017. Totalt antall husstander som mottok bostøtte i 2016 økte med nesten 2 000, til i underkant av 141 000 i 2017. Selv om totalt antall mottakere har økt, er det nedgang i utbetalt bostøtte på 356 millioner kroner fra 2016. Dette skyldes at flere husstander får avslag fordi de har for høy inntekt. Dette er en forventet utvikling som følge av omleggingen til månedlige beregninger, og betyr ikke at husstander med krav på bostøtte faller ut av ordningen.

Tilbakemeldingene til Husbanken, fra både kommunene og søkerne, er at de opplever den nye ordningen som enklere og mer rettferdig. Mottakerne får den bostøtten de har krav på utfra riktig månedlig inntekt. Den vedlagte analysen av bostøtte viser også at prisjusteringen i juni har snudd den negative utviklingen av bostøttens realverdi de seneste årene.



## 3.2.2 God tilgang på egnede utleieboliger

**En kommunal utleiebolig vil for mange være første skritt på veien mot å eie eller leie bolig privat. Tilskudd til utleieboliger og grunnlån er Husbankens viktigste virkemidler for å fremme god tilgang på egnede utleieboliger.**

### Prioriteringer og ressursbruk

Gjennom målrettet arbeid i kommuneprogrammet, bidrar Husbanken til at kommuner og private utbyggere skaffer egnede utleieboliger i gode bomiljøer til prioriterte målgrupper. Husbanken oppfordrer aktørene til å integrere boligene i ordinære bomiljøer.

Tilsagnsrammen for tilskudd til utleieboliger har vært høy de siste årene, blant annet som følge av et økt behov for bosetting av flyktninger. Husbanken har registrert en nedgang i antall søknader fra kommunene siden sommeren 2016, og har i 2017 fulgt opp kommunene med tanke på å utnytte mest mulig av tilsagnsrammen på 834 millioner kroner.

### *Tilvisningsavtaler har vært et viktig satsningsområde for Husbanken i 2017.*

Tilvisningsavtaler gir økt tilgang på gode kommunale utleieboliger i ordinære bomiljø, og styrker det profesjonelle utleiemarkedet.

Husbanken saksbehandler og forvalter tilskudd til studentboliger på vegne av Kunnskapsdepartementet. Tilskuddsordningen skal bidra til å gi studenter et rimelig, forutsigbart boligtilbud som et supplement til det private boligmarkedet. Flere studentboliger bidrar til å lette presset på det ordinære utleiemarkedet.

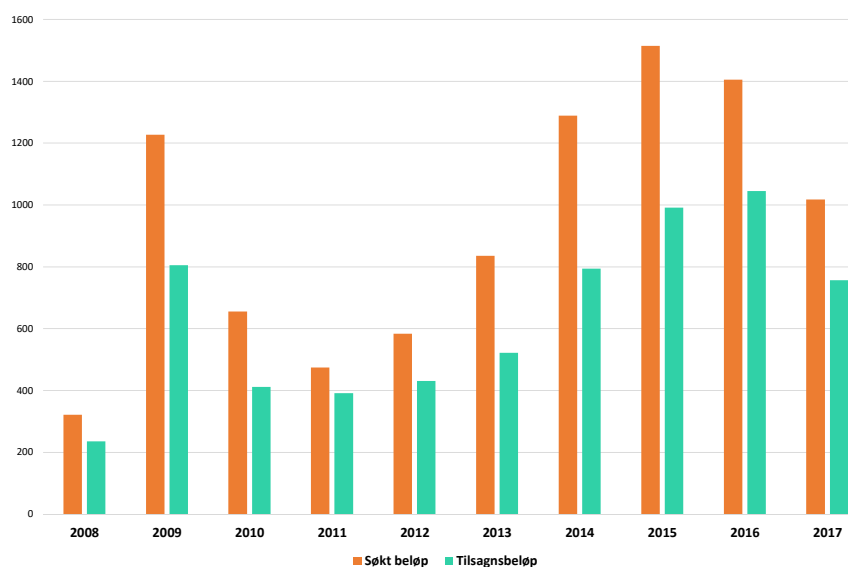
### Resultater og vurderinger

For første gang på flere år ble ikke tilsagnsrammen for tilskudd til utleieboliger i 2017 benyttet fullt ut. Husbanken ga tilsagn om tilskudd til 1 334 boliger. Det er 664 færre enn i 2016, og 222 lavere enn målet på 1 556 tilskudd til utleieboliger i 2017.

Bruken av grunnlån til boligsosiale formål har gått ned i 2017. Husbanken ga tilsagn om grunnlån på 1 817 millioner kroner til 836 utleieboliger. Det er en nedgang på 565 utleieboliger fra 2016. Grunnlån blir ofte benyttet sammen med prosjekter som får tilskudd til utleieboliger. Husbanken

registrerer en sammenheng i fallende etterspørsel etter disse virkemidlene. Totalt hadde 319 av boligene som fikk grunnlån også tilsagn om tilskudd til utleieboliger.

Kommunene har investert mye i utleiesektoren de siste årene, blant annet gjennom å bruke tilskudd til utleieboliger som vist i figuren under. KOSTRA-tallene fra 2016 viser at det aldri før har blitt tildelt så mange kommunale boliger på ett enkelt år. Antall kommunalt disponerte utleieboliger har økt med 1 577 fra året før, til totalt 108 833 boliger. Færre flyktninger enn ventet i 2016 og 2017 førte til redusert boligbehov.



#### Tilskudd til utleieboliger - tilsagn fordelt på antall boliger og tilsagnsbeløp

Av de 836 utleieboligene Husbanken finansierte med grunnlån i 2017, er 425 av boligene kommet i stand gjennom prosjekter med kommunal tilvisningsavtale. Av disse har kommunene tilvisningsavtale på 176 boliger. Dette er en økning på 10 boliger fra 2016, og er over tildelingsbrevets mål om 120 utleieboliger med tilvisningsavtale. Flere målrettede informasjonstiltak gjennom kommuneprogrammet, veiviseren.no og behovsmeldingen har trolig bidratt til dette.

I sum har Husbankens virkemidler bidratt til finansiering av 4 399 egnede utleieboliger, om man også inkluderer studentboliger. Dette er ca. 400 færre enn i 2016.

**Utleieboliger med finansiering fra Husbanken - fordeling**

	Antall boliger
Tilskudd til utleieboliger (kun tilskudd)	1 063
Lån (også de med tilskudd til utleieboliger)*	836
Tilskudd til studentboliger**	2 500
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger	1 131

\* Av de 319 lånene med tilskudd til utleieboliger, så kan tilsagn og tilskudd ha blitt gitt et annet år enn 2017. Tallet summeres dermed ikke likt som totalt antall boliger med tilskudd i 2017.

\*\* En rekke av disse prosjektene vil også motta grunnlån.

**Studentboliger**

Kunnskapsdepartementet ga i 2017 tilsagn til bygging av 2 500 nye studentboliger. Takten i byggingen har avtatt i 2017. Husbanken erfarer at planlagte prosjekter forsinkes, omprosjekteres eller settes på vent. Studentsamskipnadsrådet oppgir at en av årsakene er høye totale projektkostnader, og at de ikke klarer å komme under kostnadsrammene som er satt ved bygging av studentboliger.

Kunnskapsdepartementet har bestemt at det i 2018 skal gjøres en helhetlig gjennomgang av systemet for statlig tilskudd til bygging av studentboliger. En nasjonal arbeidsgruppe, hvor Husbanken er representert, skal gå gjennom tilskuddsordningen. For å kunne vurdere eventuelle justeringer i tilskuddet, har Husbanken fått i oppdrag å vurdere kostnadsrammen for en hybelenhet innen 15. februar 2018.

I tillegg ga Husbanken grunnlån til 932 studentboliger i 2017. Dette er vesentlige lavere enn i 2016 da det ble gitt tilsagn om grunnlån til 2 731 studentboliger.

### 3.2.3 Møte fremtidens utfordringer

Regjeringen vil legge til rette for at flere boliger skal være tilpasset en aldrende befolkning. Flest mulig som ønsker det skal i fremtiden kunne bli boende hjemme, også når helsen blir dårligere. Derfor er det ikke nok å bygge flere tilpassede boliger, omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Tilgjengeligheten i eksisterende boligmasse må også øke.

#### Prioriteringer og ressursbruk

Den største delen av norsk boligmasse er bygget i en tid da det ble stilt lavere krav til tilgjengelighet. Den siste folke- og boligtellingsen viste at to tredjedeler av norske husholdninger ikke hadde trinnfri tilkomst til boligen, og omlag 50 000 eldre bor i andre etasje, eller høyere, med adkomst via trapp. Oppgradering av eksisterende boliger er prioritert innenfor de økonomiske rammene Husbanken har for å fremme gode bolig- og byggkvaliteter.

For å nå målet om en boligmasse tilpasset de fremtidige demografiske utfordringene, samarbeider Husbanken med kommunene, byggebransjen og boligbyggelagene. Kommunene har kjennskap til lokale forhold, og er Husbankens viktigste samarbeidspartnere. En viktig del av Husbankens innsats er å gi råd, å bidra til å øke kommunenes bevissthet om det fremtidige behovet, og å påvirke dem til å bruke virkemidlene de har til rådighet.

*Husbanken gir kommunene råd om hvordan de kan bruke virkemidlene for å lette omsorgsbyrden i årene som kommer.*

Boligbyggelagene er viktige samarbeidspartnere for Husbanken. Samarbeidet er særlig viktig når det gjelder oppgradering, siden boligbyggelagene forvalter en stor andel av den eksisterende boligmassen. Gjennom samarbeidet med boligbyggelagene får Husbanken innspill til videre arbeid med å utvikle og tilpasse virkemidlene som er rettet mot boligselskap; tilskudd til tilstandsvurdering, tilskudd til heis og grunnlån til oppgradering.

Husbanken har i 2017 prioritert lån til boligsosiale prosjekter, pilot- og forbildeprosjekter, i tillegg til oppgradering av eksisterende ordinære boliger og studentboliger.

Grunnlånet skal bidra til nye boliger, og boliger som er energieffektive og universelt utformede. Fra 2017 ble Husbankens energikrav i stor grad harmonisert med gjeldende krav i dagens byggtekniske forskrift. Når det gjelder universell utforming, skal boligene Husbanken finansierer oppfylle kravene i Norsk standard for universell utforming av bolig. Dette betyr at boligene har kvaliteter som gjør at beboerne kan bli boende når de blir eldre eller får nedsatt funksjonsevne, uten behov for tilpasning.

## Resultater og måloppnåelse

### Grunnlån - lån til ulike formål\*

Formål	Antall boliger
Forbilde- og pilotprosjekter	629
Oppgradering av eksisterende boliger	1 662
Oppføring av ordinære boliger	2 081

\* Kategoriene "oppgradering av eksisterende boliger" og "oppføring av ordinære boliger" innbefatter også forbilde- og pilotprosjekter.

### Oppgradering av eksisterende boliger

I 2017 ga Husbanken grunnlån til oppgradering av 1 662 boliger. Det er en nedgang på 650 innvilgede lån fra 2016, da Husbanken finansierte 2 312 boliger. Reduksjonen kan blant annet knyttes til en omlegging av ordningen i 2016, og 2017 ble første året uten unntaksmuligheter.

Det er viktig å se sammenhengen mellom grunnlån til oppgradering og tilskudd til tilstandsvurdering. Tilskuddet til tilstandsvurdering ble også lagt om i 2016, i tråd med endringene i grunnlånet. Dette førte til at 7 421 boliger fikk tilsagn om tilskuddet i 2017 - en økning på 1 113 fra 2016. Tilstandsvurderingene som er utført gir beslutningsgrunnlag for oppgraderinger som oppfyller Husbankens sine krav. I 2017 styrket Husbanken samarbeidet med boligbyggelagene og andre forvaltere av boligselskap, med tanke på å nå ut med informasjon om ordningen.



# 446

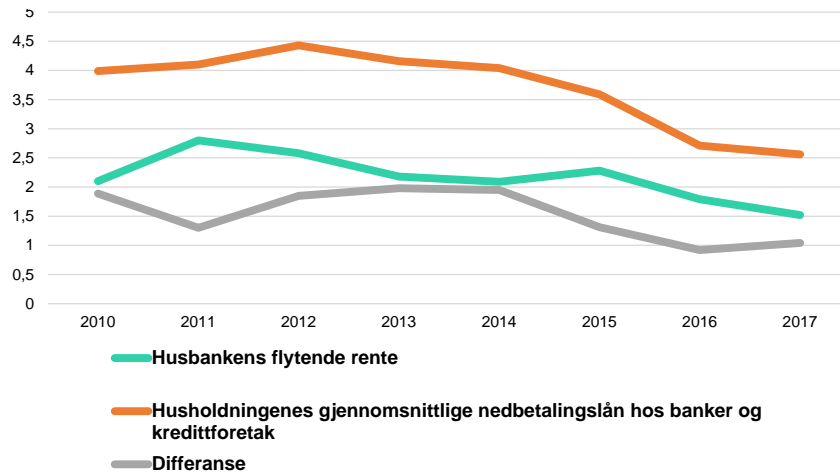
leiligheter fikk  
etterinstallert heis

Tilskudd til etterinstallering av heis er et viktig virkemiddel for å bidra til at flere eldre får trinnfri adkomst til egen bolig. Husbanken hadde søknader for mer enn tre ganger tilsagnsrammen i statsbudsjettet for 2017. Stor søknadsinnngang gir Husbanken anledning til å prioritere de gode prosjektene som gir trinnfri adkomst til flere boliger. Totalt fikk 446 boliger etterinstallert heis, og 766 fikk avslag.

I 2017 ga Husbanken 357 husstander tilskudd til utredning og prosjektering av bolig. Dette er en økning på 30 husstander fra 2016. Antall tilskudd til tilpasning hadde en nedgang fra 2016 på 213 tilskudd, til totalt 969 tilskudd i 2017. Av disse gikk 34 prosent til barnefamilier, seks prosentpoeng under måltallet for 2017.

#### Oppføring av nye boliger

Husbanken opplever generelt lavere etterspørsel etter lån fra private til oppføring av nye boliger. Antall boliger oppført med grunnlån fra Husbanken er mer enn halvert de siste fem årene, fra rundt 8 151 boliger i 2013, til rundt 3 180 boliger i 2017. Dette skyldes blant annet god tilgang på lånemidler i private banker, at normrenta økte i 2015 og Husbankens kvalitetskrav.



Husbanken har gitt lån til 12 prosjekter som kan defineres som forbilder eller pilotprosjekter. I 2014 ga Husbanken kompetansetilskudd til å utarbeide konsepter for energieffektive og tilgjengelige borettslag. En av disse var Rødhettestien borettslag i Tromsø, som i 2017 ble oppgradert med grunnlån fra Husbanken. På toppen av boligblokken ble det bygget to nye etasjer med 16 leiligheter i passivhusstandard. De 33 øvrige leilighetene og fire hyblene ble oppgradert til energistandard lavenergihus klasse 1. Øvrige oppgraderinger for hele blokken er illustrert på bildet nedenfor.



Totalt sett har antall boliger som er gitt tilsagn og oppfyller Husbankens krav til energi og universell utforming gått noe ned sammenliknet med 2016. Tilleggskravene omfatter ikke boligsosiale prosjekter.

**Grunnlån - antall boliger med grunnlån etter type kvalitetskrav til prosjektet**

Type kvalitetskrav	2016		2017	
	Oppføring	Oppgradering	Oppføring	Oppgradering
Kun universell utforming	22	310	172	332
Kun energi	539	575	491	597
Kvalitetskrav på både universell utforming og energi	3 041	1 342	2 213	709
<b>Totalt</b>	<b>3 602</b>	<b>2 227</b>	<b>2 876</b>	<b>1 638</b>

#### *Investeringsstilskuddet*

Husbanken gir investeringstilskudd som skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. I 2017 ble tilsagnsrammen økt fra tre milliarder kroner til 5,1 milliarder kroner i revidert nasjonalbudjett. I 2017 har Husbanken hatt tett dialog med kommunene for å måle målet om netto tilvekst på 20 prosent, og for å sikre at tilsagnsrammen ble utnyttet på en god måte i kommunene.

*Husbanken har gitt tilsagn til 1 131 omsorgsboliger, og 1 811 sykehjemsplasser.*

Totalt finansierte investeringstilskuddet bygging eller oppgradering av 2 942 omsorgsplasser. Husbanken nådde måltallet for netto tilvekst på 20 prosent, i og med at 41 prosent av tilsagnene i 2017 gir flere omsorgsplasser i kommunene.



## 3.2.4 Modernisere Husbankens IKT-systemer og tjenester

Husbanken har høye ambisjoner i digitaliseringsarbeidet. I 2017 ble det lagt ned stor innsats i å lage effektive, moderne og brukervennlige løsninger for innbyggerne, kommunene og medarbeidere.

### Prioriteringer og ressursbruk

De viktigste utviklingsaktivitetene for Husbanken i 2017 har vært å

- ferdigstille Startskudd, kommunenes saksbehandlingsløsning for startlån
- innføre månedlig inntektsberegning på bostøtte hentet fra a-ordningen
- starte opp moderniseringsarbeidet knyttet til lån og tilskudd
- utvikle en ny digital behovsmelding for kommunene

I utvikling av nye digitale løsninger henter Husbanken inn data automatisk der det er mulig. Dette forenkler søkeprosesser både for innbyggere og kommunene og forbedrer datakvaliteten.

### Resultater og vurderinger

#### Startskudd

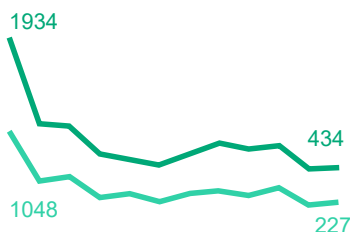
Husbanken lanserte e-søknad for startlån i 2016. I 2017 ble 58% av startlånsøknadene levert digitalt. I 2017 ble et nytt saksbehandlings-system lansert for alle landets kommuner. Startskudd er forventet å gi store besparelser når det gjelder tid og kostnader for kommunene. Det ventes også at det vil støtte opp om digitalt førstevalg, skape flere tilfredse brukere blant innbyggere og kommuner, og gi bedre analyse- og rapporteringsdata. I utviklingen er brukerne trukket aktivt inn. 13 pilotkommuner har bidratt til å teste ut om løsningen

- er en enkel og forståelig
- henter informasjon automatisk fra tilgjengelige registre
- har en sikker dialogfunksjon
- gjør det enkelt å laste opp vedlegg
- legger til rette for likebehandling
- har forståelige vedtaksbrev som gir søker tydelig beskjed om hva han/hun skal gjøre
- støtter opp under forskrift om startlån

Kommunene som bruker KS SvarInn har i tillegg fått automatisk arkivering som en del av tjenesten. Husbanken har også utviklet et e-læringstilbud

Utvikling i antall klager på bostøtte - 2017

Klager totalt



Husstander med midlertidige trygdeytelser



for nye startlånsaksbehandlere. Systemet er foreløpig frivillig, og per 31.12 hadde 53 kommuner tatt det i bruk. Husbanken erfarer at en del kommuner trenger tid og bistand for å ta det nye systemet i bruk. I 2020 blir Startskudd obligatorisk for alle kommuner.

*Bostøtte*

Den viktigste endringen i bostøtten i 2017 var innføringen av månedlig inntektsberegning. Omleggingen betyr at søkerne ikke lenger behøver å dokumentere sine inntektsopplysninger, fordi Husbanken innhenter disse automatisk fra a-ordningen. Bostøtten tar i større grad høyde for endringer i søkermassens inntekt, siden den nå beregnes utfra siste måneds inntekt, fremfor årsinntekten fra året før. Dette bidrar til å digitalisere, forenkle og effektivisere offentlig sektor.

Husbanken har arbeidet mye med denne omleggingen. Husbanken venter at tilbakekravene ved årlig etterkontroll vil bli mye færre, og at beløpene som må tilbakebetales vil bli lavere. En reduksjon i antall klagesaker vil først vise seg i 2018, når Husbanken har tatt første etterkontroll etter nytt regelverk.

Husbanken har avdekket utilsiktede konsekvenser av omleggingen. Bostøttmottakere som har flere inntekstutbetalinger per måned, kan i måneder med flere enn én utbetaling, miste bostøtten. Dette rammer personer som mottar arbeidsavklaringspenger (AAP), som to måneder i året får utbetalt AAP tre ganger. Samtidig ser det ut til at disse mottakerne<sup>(1)</sup> er blitt vant til at bostøtten varierer. Antallet klager på bostøtte gikk kraftig ned fra cirka 1 950 i januar 2017 til rundt 450 i desember 2017.

Flyktninger som mottar introduksjonsstønad kan i noen tilfeller miste bostøtten som følge av omleggingen. Dette kommer av at innrapporteringen av introduksjonsstønad og kvalifiseringsstønad i noen tilfeller har vært feil, og at innrapportert inntekt dermed blir for høy. Totalt sett har derimot antall behandlede klager fra ordinær saksbehandling for året totalt sett falt med 511 klager i 2017 sammenliknet med 2016.

I 2017 lanserte Husbanken selvbetjeningsløsninger for brukerne, slik at det blir enklere å endre meldepliktige inntekter, husleie i leiebolig og kontonummer.

*45 prosent av alle søknader om bostøtte i 2017 var e-søknader.*

Den årlige undersøkelsen blant kommunale saksbehandlere som arbeider med bostøtte viser at de er mer tilfreds med bostøttesystemet i år sammenliknet med tidligere. Saksbehandlerne opplever at

bostøttesystemet er stabilt og effektivt å jobbe i, at hjelpetekstene gir dem tilstrekkelig med informasjon, at det er enkelt å navigere i systemet, og at det er enkelt å behandle e-søknader.

#### *Modernisering av lån og tilskudd*

Husbanken moderniserer IKT-løsninger som understøtter søknad, saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd. Det er utarbeidet en tidsplan for arbeidet, og i 2017 startet utviklingen av e-søknad grunnlån. Husbanken vil lansere en ny, digital søknadsløsning for grunnlån i 2018.

#### *Elektronisk behovsmelding for kommunene*

I 2017 lanserte Husbanken et elektronisk dialogverktøy for kommunenes virkemiddelbehov. Første frist for innsending i ny løsning var i februar 2018. Den digitale løsningen er så langt blitt godt mottatt. Kommunene melder at den har gitt dem bedre oversikt.

1 Mottakere med arbeidsavklaringspenger (AAP) tilhører brukerguppen "husstander med midlertidige trygdeytelser".

## 3.2.5 Ny organisering av Husbanken

**Myndighetene stiller høye krav til at statlige virksomheter skal forvalte tildelte midler på en best mulig måte. Virksomhetene skal også innfri krav om modernisering, effektivisering og kunne håndtere raske omveltninger. Husbanken må gjennomføre store interne endringer, både når det gjelder tilbud, tjenester, og egen organisering. Husbanken må teste om organisasjonen er rustet for fremtiden.**

### **Husbanken 2018**

I 2017 ble to eksterne evalueringer av Husbanken ferdigstilt. Rapporten fra Agenda Kaupang handlet om Husbankens organisering, mens rapporten fra Vista analyse handlet om de boligsosiale virkemidlene. De to rapportene har vært med på å gi viktige bidrag i Husbankens effektiviseringsarbeid.

For å bli bedre i stand til å møte fremtidige utfordringer og krav satte Husbanken i gang organisasjonsprosessen "Husbanken 2018" i andre halvår av 2017. Gjennom en styringsgruppe, prosjektgruppe, og syv ulike arbeidsgrupper, deltok om lag 40 medarbeidere, i tillegg til at alle Husbankens ansatte ble invitert til å følge arbeidet, og gi innspill underveis. I dette arbeidet ble det tydelig at den nye organisasjonen må sørge for

- å lage tydeligere ansvar- og styringslinjer
- å bygge rollen som kunnskapsaktør og faglig premissleverandør for departementet

I desember ble ledelsen og hovedtillitsvalgte enige om et nytt organisasjonskart for Husbanken. Dette gir ny organisering av kontorer og staber med nasjonale oppgaver. Strukturen med seks regionkontor som Husbankens fremste kundeflate opprettholdes. Nytt organisasjonskart danner grunnlaget for omorganiseringen som skal tre i kraft første halvår 2018.

### **Kunnskapsaktøren Husbanken**

Husbanken er i kontinuerlig dialog med kommuner, andre etater og private aktører. Forskning og utviklingsarbeid vektlegges for å videreutvikle kunnskapen og erfaringene Husbanken og våre samarbeidspartnere har på det boligsosiale feltet. Husbanken må legge til rette for utvikling og læring ved å gjøre kunnskap og data tilgjengelig. Husbanken skal styrke kunnskapsarbeidet i årene fremover, og ny organisasjonsmodell skal understøtte dette. Derfor har Husbanken en viktig oppgave som faglig premissleverandør for KMD, for å sikre best mulig praktis og virkemidler på det boligsosiale feltet.

### FoU-rapporter

I 2017 bestilte og mottok Husbanken i alt 13 FoU-leveranser. Noen av bestillingene er utformet i samarbeid med departement og direktorater, men de fleste oppdragene er initiert av Husbanken på bakgrunn av kunnskapsbehov i praksisfeltet.

En viktig del av FoU-virksomheten til Husbanken er å evaluere de økonomiske virkemidlene og satsingene i det boligsosiale arbeidet. En annen viktig del er å se nærmere på kommunal praksis knyttet til bosetting. Her gir eksempelvis oppdragene «Gjennomstrømming vs. bostabilitet? Kommunal praksis og virkninger for barnefamilier i kommunale boliger» og «Bosetting av flykninger – kommunale strategier i lokale boligmarkeder» viktige innspill til det videre boligpolitiske arbeidet. En komplett oversikt over samtlige FoU-prosjekter, og vurderinger av deres bidrag til måloppnåelse, ligger som vedlegg til denne årsrapporten.

Husbanken har gjennomført opplæring i bruk av forskning i 2017. De som deltok fikk lære om hvordan vi kan oversette forskningsbasert kunnskap til relevant og nyttig kunnskap for kommunene. Opplæringen ble gjennomført i samarbeid med Universitetet i Tromsø.

### Tilgjengelig statistikk

Husbanken har gjort statistikk tilgjengelig i enkelt format for KMD og andre interessenter, gjennom en egen side som oppdateres månedlig. Samtidig arbeider Husbanken med å forbedre statistikken på våre hjemmesider.

Gjennom å tilrettelegge for at statistikk kan hentes ut på enkel måte, både eksternt og internt, kan Husbanken bruke mindre ressurser på rapportering. Automatisering av rapporteringsrutiner vil frigjøre tid til andre oppgaver, som blant annet analyse.

### Økt kompetansebehov

Husbanken har i 2017 gjennomført kompetansetiltak, i henhold til HR- og kompetansestrategi for 2016-2021. Hensikten var å kunne møte økte krav til boligsosial satsing og tverrfaglig samarbeid mellom etater. I tillegg er en del tjenester og arbeidsoppgaver blitt digitalisert. For å sikre at Husbanken har riktig bemanning og kompetanse, satser vi på profesjonell og effektiv rekruttering. Vi tar hensyn til Husbankens totale kompetansebehov i hver rekruttering.

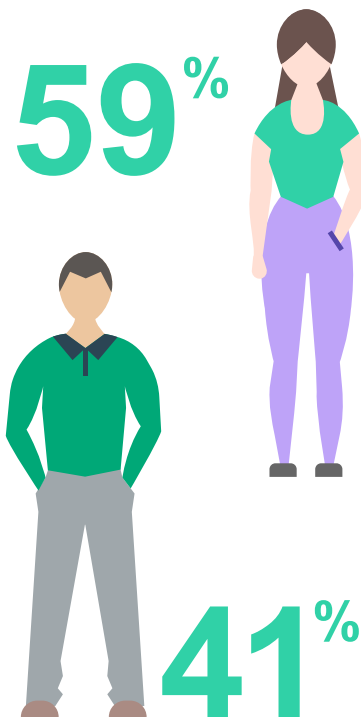
### Helse, miljø og sikkerhet

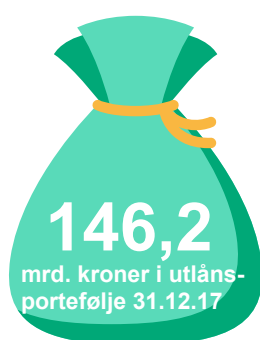
Alle kontorene har etablerte samarbeidsfora mellom ledelsen og ansatte, der helse, miljø og sikkerhetsspørsmål blir diskutert. I tillegg har Husbanken et sentralt arbeidsmiljøutvalg (AMU), hvor ledelsen og de ansatte har to representanter hver, hvorav den ene ansatterepresentanten er hovedverneombud.

# 331

ansatte per 31.12.2017.

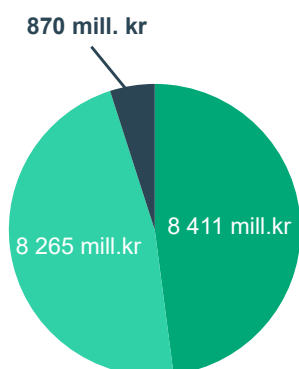
**324 faste ansatte. 3 midlertidige ansatte. 4 lærlinger. 4 personer har permisjon.**





fordelt på 45 900 lån

Av lånerammen på 18 milliarder kroner i 2017 ble 17,6 milliarder kroner benyttet.



Sum 17 546 mill. kroner

#### Sykefravær

Sykefraværet har gått ned med 1,23 prosent. I 2016 var sykefraværet på 6,22 prosent, mens det gikk ned til 4,99 prosent i 2017. Kvinner hadde et sykefravær på 6,17 prosent, og menn på 3,98 prosent. Nærmeste leder følger opp medarbeidere som er syke, og legger til rette for at medarbeiderne skal komme tilbake på jobb så tidlig som mulig etter sykefravær.

#### Tiltak for likestilling og mangfold

Husbanken har i mange år arbeidet aktivt for likestilling og mangfold. Mål om dette er tatt inn i aktuelle strategier og handlingsplaner. Ansatte får fri på sine religiøse høytidsdager.

#### Husbankens lånevirkksomhet

##### Utlånsporteføljen

Utlånsporteføljen er 3,9 milliarder kroner høyere enn på samme tidspunkt i fjor. Antall lån er redusert med 2 700.

##### Status for disponering av lånerammen i 2017

Av lånerammen på 18 milliarder kroner i 2017 ble 17,6 milliarder kroner benyttet. Fordelingen av gitte tilsagn på de ulike låneordningene var følgende:

##### Tap på utlån

Tapene i 2017 er omtrent på samme nivå som i 2016. Netto tap er på ca. ni millioner kroner i 2017, ca. en million kroner lavere enn i 2016. Tapene i 2017 utgjør 0,006 prosent av utlånsporteføljen per 31.12.2017, mot 0,007 prosent året før. Tabeller med en nærmere spesifisering av tapene finnes i note til årsregnskapet.

##### Overføring av oppgaver til Statens Innkrevingsentral (SI)

Regjeringen vurderte i 2016 ulike modeller for framtidig forvaltning av Husbankens lån og tilskudd. Det ble besluttet at Husbanken fortsatt skal forvalte ordinære saker, mens Statens innkrevingsentral (SI) skal overta forvaltningen av misligholdte saker. Husbanken og SI er også blitt enige om overføring av restkrav til SI. Oppgaver knyttet til mislighold og grensesnittet mellom etatene krever flere avklaringsrunder. Prosjektet med å overføre oppgaver til SI fortsetter derfor inn i 2018.

#### Saksbehandling i Husbanken

Husbanken har satt i gang et arbeid med å modernisere søknads- og saksbehandlingssprosessen for grunnlån og tilskudd. Målet er å redusere saksbehandlingstiden gjennom tydeligere inngangskriterier, elektronisk søknad og hel- eller delautomatisert saksbehandling.

Tabellen viser at saksbehandlingstiden har gått markert ned for flere ordninger. For grunnlån er noe av forklaringen at antall søknader har gått ned fra året før.

Økt saksbehandlingstid på bostøtte skyldes økt saksmengde i starten av året, på grunn av omleggingen til månedlige inntektsdata. En endring i tilskudd til tilstandsvurdering i 2016 krevde tilvenning både for søkerne og saksbehandlerne i Husbanken. I 2017 er ny praksis som følge av endringen etablert, og saksbehandlingstiden har derfor falt kraftig.

#### Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for utvalgte ordninger

	Antall dager 2016	Antall dager 2017	Endring fra 2016 (antall dager)
Grunnlån til oppføring	57	38	-19
Grunnlån til oppgradering	49	43	-6
Grunnlån til kjøp av utleieboliger	72	51	-21
Prosjekteringstilskudd	16	23	7
Tilskudd til tilstandsvurdering	59	26	-33
Bostøtte (klager og etterbehandling)	16	20	4

\* Virkemidler med søknadsfrister har ikke blitt inkludert i beregningen

#### Klimaarbeid nytter - Grønn Husbank i 2017

Husbanken bidrar til bærekraftige boliger og satser på internt klimaarbeid gjennom Grønn Husbank. Blant annet har areal- og energieffektive kontorer, digitalisering av søknader, saksbehandling og kundekontakt, samt flere Skype-møter gitt resultater. Husbankens klimaavtrykk er redusert med nær 200 tonn Co2 på fem år. I 2017 hadde Husbanken 680 tonn i Co2-utslipp.



# Husbandens økonomiske virkemidler



### 3.3 Husbankens økonomiske virkemidler

Sidene som følger gir en oversikt over bruken av Husbankens økonomiske virkemidler i 2017. Mer informasjon finnes på [www.husbanken.no/statistikk](http://www.husbanken.no/statistikk).

#### Oversikt per økonomiske virkemiddel 2017

Virkemiddel	Antall mottakere/ boliger/barnehageplasser	Beløp (i mill. kroner)
Bostøtte	140 696	2 674
Startlån*	6 905	8 465
Grunnlån	5 197	8 411
• <i>Oppføring</i>	3 180	6 721
• <i>Oppgradering</i>	1 662	898
• <i>Kjøp av utleieboliger</i>	355	792
Tilskudd til utleieboliger	1 334	756
Investeringsstilskudd	2 942	5 124
Barnehagelån	2 290	870
Tilskudd til etablering*	1 583	396
Tilskudd til tilpasning*	969	96
Tilskudd til heis**	x	70
• <i>Prosjektering</i>	1 578	4
• <i>Etterinstallering</i>	446	66
Tilskudd til prosjektering	357	9
Tilskudd til tilstandsvurdering	7 421	6
Boligsosialt kompetansetilskudd	30	11
Tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling	8	30
Tilskudd til studentboliger***	2 500	686
Rentekompensasjonsordningen for kirkebygg	x	696

\* Gjelder kommunenes videretildeling, ikke hva Husbanken har gitt til hver enkelt kommune.

\*\* Enkelte prosjekter kan ha fått tilskudd til både prosjektering og etterinstallering, slik at en summering av delsummene vil medføre dobbelttelling. Tabellen knyttet til heilstilskuddet i vedlegget tar hensyn til dette

\*\*\* Tallet på 686 mill. kroner er beregnet ut fra den reelle fordelingen av de 2 500 hybelenhetene.

# BOSTØTTE 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

2017 var et år med store endringer for bostøtten, med overgang til månedlige inntektsdata og en ny modell for prisjustering. Husbanken har prioritert å sørge for god og forsvarlig implementering av disse endringene, å følge endringene tett og å bistå mottakere som fikk store endringer i bostøtten som følge av dette. Automatisk igjenprøving av søknader i 3 måneder gjør at mottakere, som mister retten til bostøtte en måned, slipper å søke på nytt de neste månedene.

## Resultater

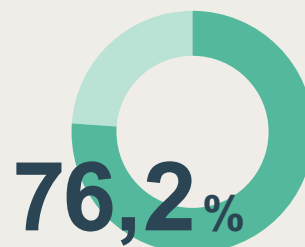
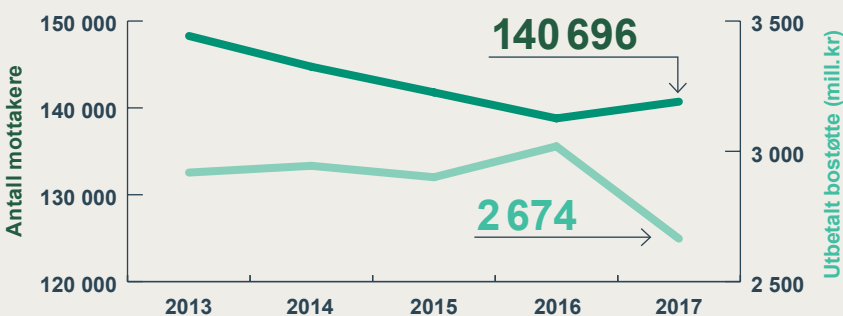
Gjennomsnittlig antall mottakere i 2017 var 90 897, ned fra 105 409 i 2016. Det totale antall mottakere gjennom året er derimot på nivå med tidligere år. Et annet resultat av omleggingen har vært at mottakere av arbeidsavklaringspenger (AAP) har falt ut i måneder der de har fått tre utbetalinger av AAP.

## Analyse og vurderinger

Nedgangen i gjennomsnittlig antall mottakere per måned skyldes primært at en del mottakere fikk bostøtte selv om årsinntekten var for høy, fordi bostøtten baserte seg på fjorårets likning. Disse vil nå få avslag umiddelbart og ikke få krav om å betale tilbake penger året etter. Prisjusteringen i juni sørget også for å opprettholde realverdien av bostøtte i 2017.

En grundigere analyse av bostøtten ligger som vedlegg til årsrapporten.

Tidsserie 2013–2017



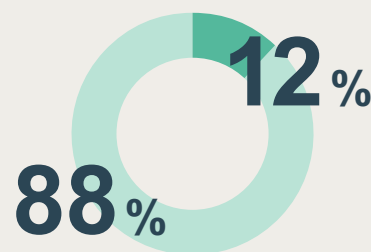
Andelen mottakere som har boutgifter over tak, boutgifter de ikke får inkludert i beregningen.



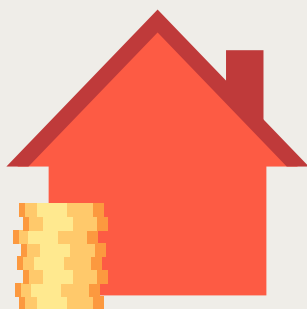
# 41 514

41 514 barnefamilier mottok bostøtte én eller flere måneder i løpet av 2017.

Dette er en økning på 2 567 barnefamilier fra 2016.



Andel i eid bolig: 12%  
Andel i leid bolig: 88%



Kr 2 442 er gjennomsnittlig bostøtteutbetaling per måned.

Dette tilsvarer 32% blant bostøttemottakernes gjennomsnittlige boutgifter.

# Kr 2 442



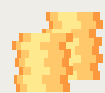
# 162 719

Antall søknader totalt



# 140 696

Antall bostøttemottakere totalt



# 2 674 mill. kr

Utbetalt bostøtte

# STARTLÅN 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Startlånet ble prioritert innenfor Husbankens låneramme i 2017, og Husbanken tildelte ca. 8,3 mrd. kroner til kommunene (tallene nedenfor er hva kommunen har tildelt videre). Kommunene har hatt ubenyttede midler fra tidligere år, som vises i høyere tildeling videre fra kommunene enn Husbankens tildeling. Startlånet skal gå til varig vanskeligstilte, og vanskelig stilte barnefamilier skal prioriteres.

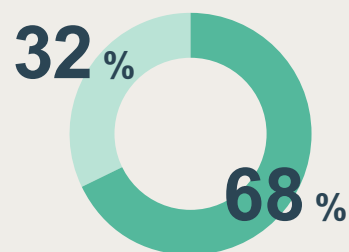
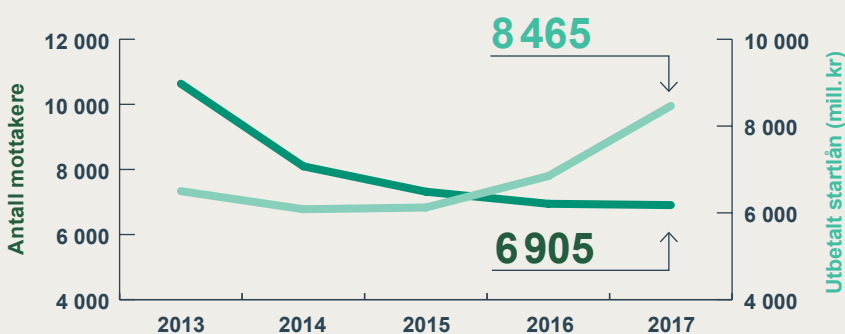
## Resultater

Antall mottakere ble noe redusert sammenliknet med 2016. Kommunene utbetalte i overkant av 23% mer til mottakerne enn i 2016. 53% av mottakerne var barnefamilier, noe som er over måltallet på 50% i 2017.

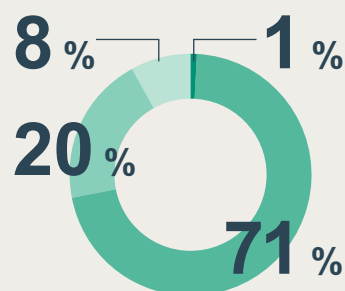
## Analyse og vurderinger

Bruken av startlånet tyder på at man stadig ser en vridning av bruken i retning av mottakere som anses som varig vanskeligstilte på boligmarkedet. At antallet er noe redusert sammenliknet med fjoråret, når utbetalingene har økt såpass kraftig, sammenfaller med at en større andel av mottakerne får tildelt startlån som fullfinansierer kostnadene. Husbanken ser også tendenser til at kommunene utnytter startlån bedre, og prioriterer barnefamilier. En utvidet analyse av startlånet ligger som vedlegg til årsrapporten.

Tidsserie 2013–2017



Andel i eid bolig: 32%  
Andel i leid bolig: 68%



Bygging av ny bolig: 1%  
Kjøp av bolig: 71%  
Refinansiering: 20%  
Utbedring/tilpasning: 8%



# 3 666

3 666 barnefamilier mottok startlån i 2017.  
Andelen mottakere med barn på 53%, mot 51% i 2016.



# 1 279

1 279 startlåns-mottakere i 2017 fikk også tilskudd til etablering i egen bolig.



# 19 402

Antall søknader totalt



# 6 905

Antall startlånsmottakere totalt



# 8 465 mill. kr

Utbetalt startlån

# GRUNNLÅN 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Husbanken har i 2017 prioritert lån til boligsosiale prosjekter, pilot- og for-bildeprosjekter, oppgraderingsprosjekter og studentboliger i tråd med Husbankens veileder. Gjenstående lånemidler har gått til finansiering av oppføring av ordinære boliger innenfor gitte arealgrenser per kvalitetskrav.

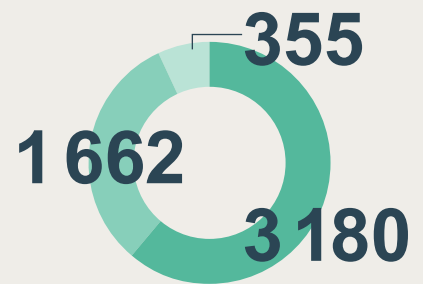
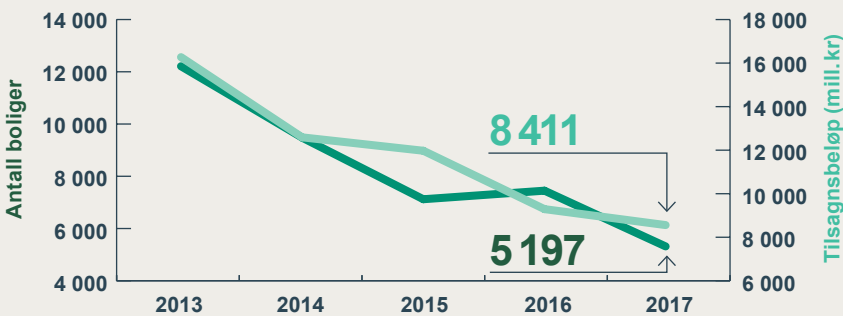
## Resultater

Det ble gitt tilsagn om grunnlån til i alt 5 197 boliger i 2017 for i overkant av 8,4 mrd. kr. Færre boliger fikk tilsagn i alle tiltakskategorier (oppføring, oppgradering og kjøp) sammenliknet med 2016. 12 av prosjektene som fikk lån var forbilde- og pilotprosjekter. Disse består av tilsammen 629 boligenheter. I 2016 gikk omtrent halvparten av grunnlånsrammen til boligsosiale prosjekter og studentboliger, i 2017 er denne andelen redusert til 36%. Det er imidlertid en økning i etter-spørselen på grunnlån i prosjekter med tilvisingsavtaler.

## Analyse og vurderinger

De siste fem årene har antallet boliger med tilsagn om lån til oppføring fra Husbanken blitt halvert, fra 8 169 boliger i 2013 til 3 180 boliger i 2017. Dette skyldes blant annet god tilgang på lånemidler i private banker, at normrenten økte i 2015 Husbankens kvalitetskrav. Det vises gjennom økningen i andelen av finansiering av forbilde – og pilot-prosjekter.

Tidsserie 2013–2017

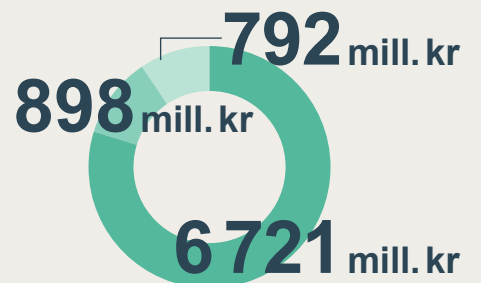


Antall boliger – oppføring: 3 180  
Antall boliger – oppgradering: 1 662  
Antall boliger – kjøp av utleieboliger: 355

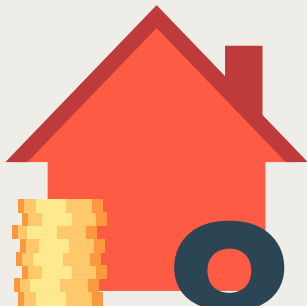


# 629

629 boliger var i prosjekter med status som forbilde- og pilotprosjekt.



Oppføring: 6 721 mill. kr  
Oppgradering: 898 mill. kr  
Kjøp av utleieboliger: 792 mill. kr



836 utleieboliger (eks. studentboliger) fikk tilsagn om grunnlån for kjøp, oppføring og oppgradering i 2017.

# 836



# 11 468

 mill. kr

Søkt beløp



# 5 197

Antall boliger med grunnlån



# 8 411

 mill. kr

Tilsagnsbeløp

# TILSKUDD TIL UMLEIEBOLIGER 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Husbanken har høy prioritet i arbeidet med å få kommunene og private utbyggere til å skaffe egnede utleieboliger til vanskeligstilte i gode bomiljøer.

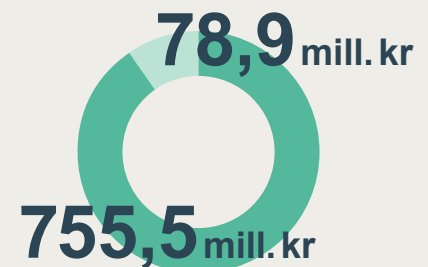
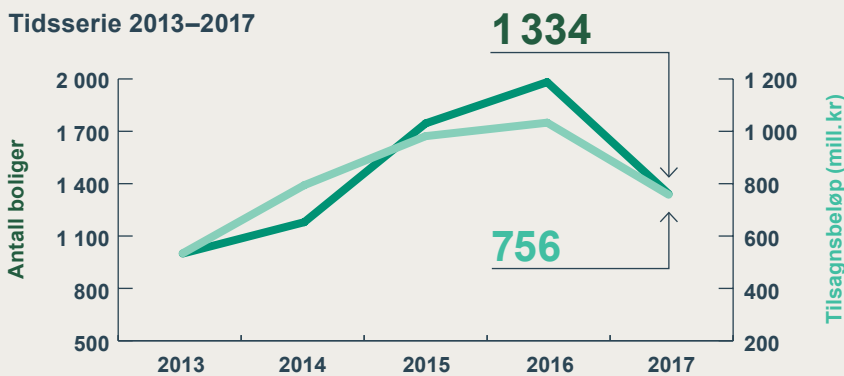
## Resultater

I 2017 ga Husbanken tilsagn om tilskudd til utleieboliger for om lag 755,5 mill. kr til 1334 utleieboliger, mot 1044,9 mill. kr til 1998 utleieboliger i 2016. Dette var 226 boliger lavere enn resultatmålet på 1560 boliger. Tilsagnsrammen ble ikke benyttet fullt ut i 2017.

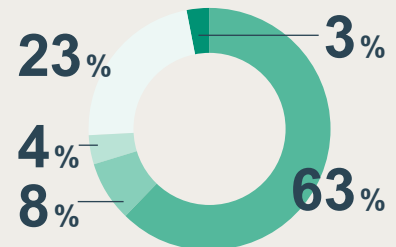
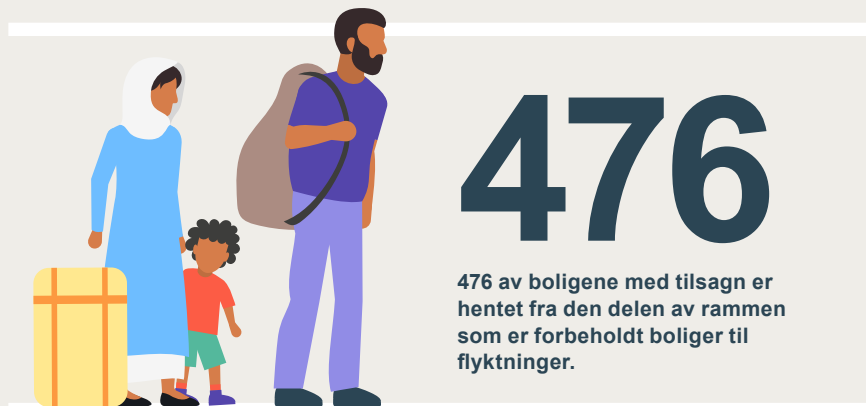
## Analyse og vurderinger

Tilsagnsrammen for tilskuddet var ekstraordinært høyt i 2015 og 2016 blant annet for å kunne bosette flere flyktninger. Søkt beløp er høyere i 2017 enn tilsagnsrammen. Noen søknader ble avslått og noen søknader er holdt igjen i påvente av mer utfyllende informasjon. Husbanken har registrert en nedgang i søknader fra kommunene siden sommeren 2016. Nedgangen fortsatte 2017. Kommunene har investert mye i utleiesektoren de siste årene, behovet nå har avtatt noe.

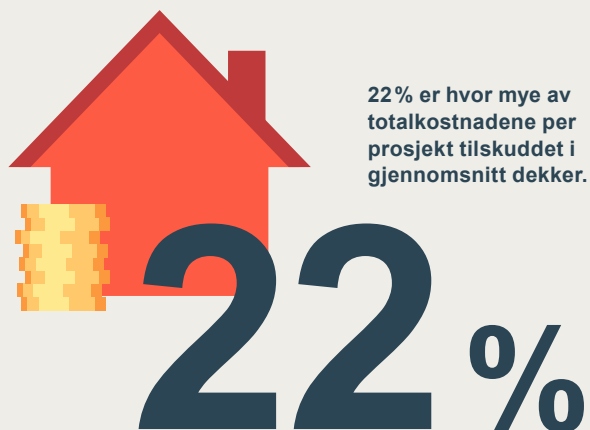
Tidsserie 2013–2017



Benyttet tilsagnsramme: 755,5 mill. kr  
Gjenstående tilsagnsramme: 78,9 mill. kr



Kjøp: 63 %  
Kjøp og oppgradering: 8 %  
Oppbygging til boligformål: 4 %  
Oppføring: 23 %  
Oppgradering: 3 %



**1 017** mill. kr

Søkt beløp



**1 334**

Antall boliger



**756** mill. kr

Tilsagnsbeløp

# INVESTERINGSTILSKUDET 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Husbanken arbeider tett med kommunene for å sørge for at hvert prosjekt blir best mulig, og følger prinsippene om normalisering og integrering. 2017 var første året med krav om netto tilvekst, og minst 20 % av boligene skulle gi netto tilvekst (flere omsorgsplasser i kommunen). Dette ble integrert som en del av saksbehandlingen til Husbanken. En økning på 2 mrd. kr i revidert nasjonalbudsjett 2017 ble tilsagnsrammen 5124 mrd. kr. Husbanken har jobbet sammen med kommunene for å få inn gode prosjekter.

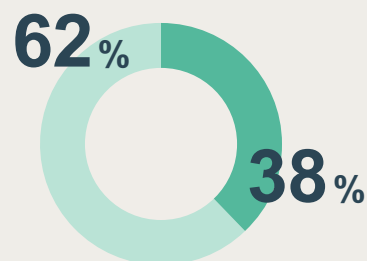
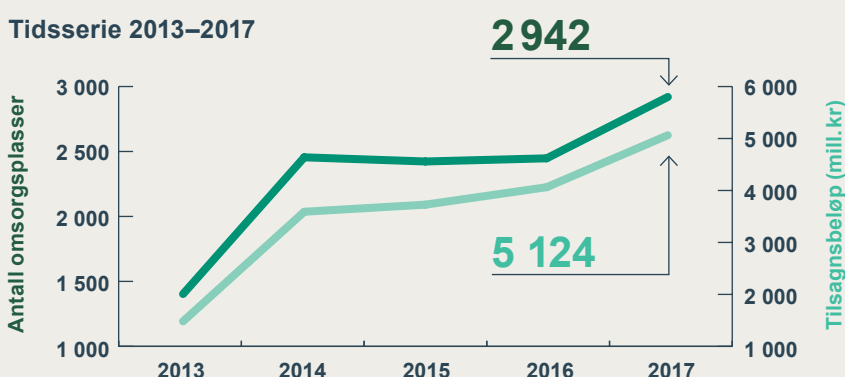
## Resultater

Tilsagnsrammen ble benyttet fullt ut, og det ble gitt tilsagn om tilskudd til 2942 omsorgsplasser for til sammen 5124 mill. kr. Kravet om 20 % netto tilvekst ble oppnådd med god margin ved at 41 % av plassene ga netto tilvekst.

## Analyse og vurderinger

Gjennom et tett og godt samarbeid mellom kommunene og Husbanken ble hele tilsagnsrammen benyttet. Blant annet foretok man endringer i regelverket knyttet til frist for oppstart, noe som ga kommunene mer fleksibilitet. Husbanken måtte på slutten av året overføre flere saker til 2018 på grunn av manglende ramme.

Tidsserie 2013–2017

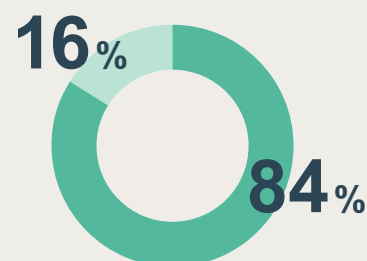


Andel omsorgsboliger: 38%  
Andel sykehjemsplasser: 62%  
Omsorgsboliger med tilsagn: 1131  
Sykehjemsplasser med tilsagn: 1811

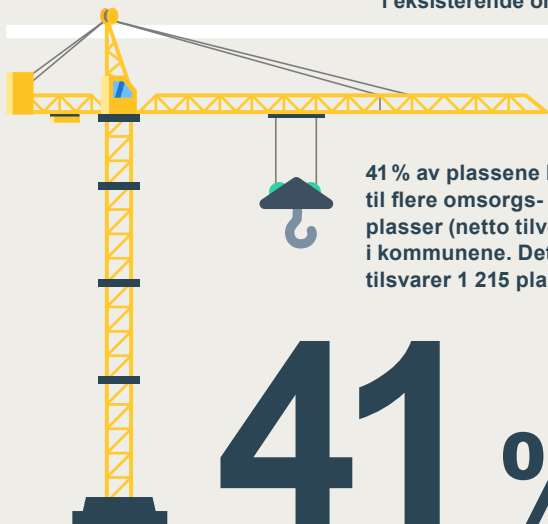


## 2 362 kvm

2 362 kvm fellesareal har fått tilsagn om tilskudd. Dette er nødvendig for å oppnå heldøgntjeneste i eksisterende omsorgsboliger.



Andel langtidsplasser: 84%  
Andel korttidsplasser: 16%



41 % av plassene bidro til flere omsorgsplasser (netto tilvekst) i kommunene. Det tilsvarer 1 215 plasser.

## 41 %



## 4 030

Antall omsorgsplasser med forespørsel om tilskudd



## 2 942

Antall omsorgsplasser med tilsagn



## 5 124 mill. kr

Tilsagnsbeløp

# BARNEHAGELÅN 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Barnehagelånet skal medvirke til å dekke behovet for gode barnehager. Lånet skal fremme gode kvaliteter i barnehager, med særlig fokus på universell utforming, trygghet og funksjonalitet. Husbanken gir lån til oppføring, tilbygg, kjøp, og oppgradering av barnehager som er eldre enn 15 år.

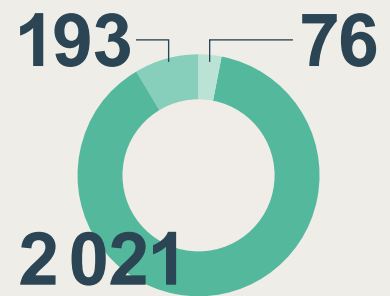
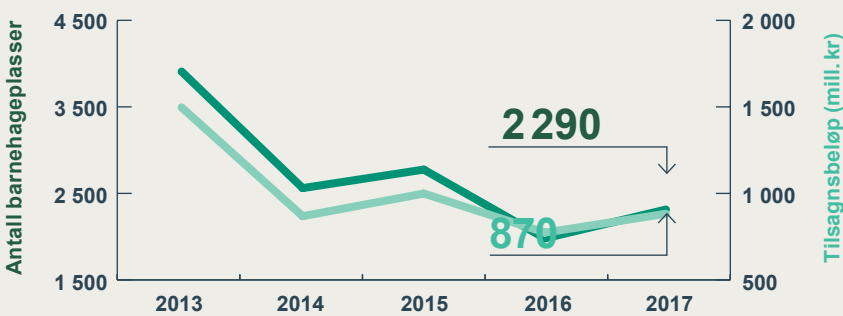
## Resultater

Det ble gitt tilsagn om 870 mill. kr i barnehagelån til 2 290 barnehageplasser. Av disse var 2 021 plasser i helt nye barnehager, 76 plasser var knyttet til kjøp og 193 plasser ble oppgradert.

## Analyse og vurderinger

Det ble gitt noe mer lån til barnehager i 2017, sammenliknet med 2016.

Tidsserie 2013–2017



Antall plasser – kjøp: 76  
Antall plasser – oppføring: 193  
Antall plasser – oppgradering: 193

# TILSKUDD TIL ETABLERING 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Tilskudd til etablering, sammen med startlån, bidrar til at vanskeligstilte kan skaffe seg egen eid bolig. I 2017 har Husbanken bedt kommunene prioritere barnefamilier ved tildeling av tilskudd.

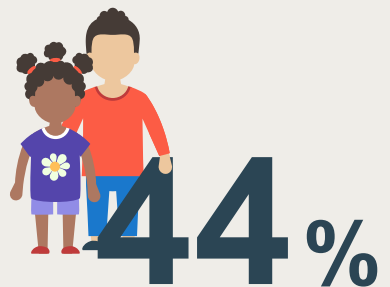
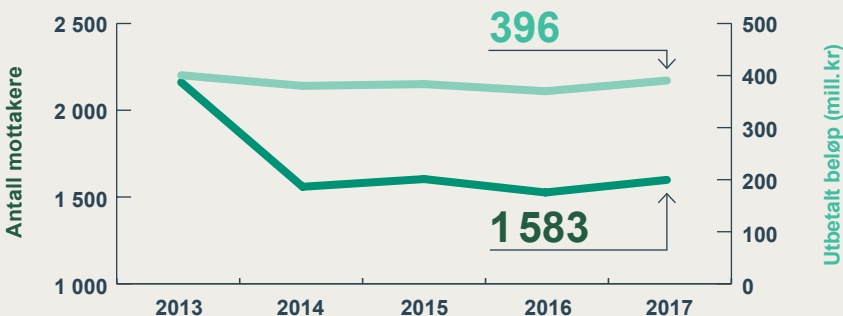
## Resultater

I 2017 ga kommunene 1 583 tilskudd til etablering for 396 mill. kr, mot 1 506 tilskudd for 390 mill. kr i 2016. 44 % av tilskuddene gikk til barnefamilier i 2017, mot 40 % i 2016.

## Analyse og vurderinger

Gjennomsnittlig utmåling av tilskudd har gått ned fra 2016 til 2017 på tross av at boligprisene økte i samme periode. Kommunene har blitt bedre på å utnytte handlingsrommet på startlån blant annet ved fastrente og lang løpetid.

Tidsserie 2013–2017



44 % av mottakerne var barnefamilier, som var 6 % under måltallet på 50 %. I alt mottok 699 barnefamilier tilskudd til etablering i 2017.

# TILSKUDD TIL TILPASNING 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Tilskudd til tilpasning blir videreført til kommunene fra Husbanken. Innenfor tilskuddsrammen er barnefamilier med foreliggende behov for tilpasning og personer med nedsatt funksjonsevne og dårlig økonomi, prioritert. Tilskuddet kan også gis til eldre som vil tilpasse boligen for fremtidig behov. Dette blir gitt om det er restmidler ved utgangen av året.

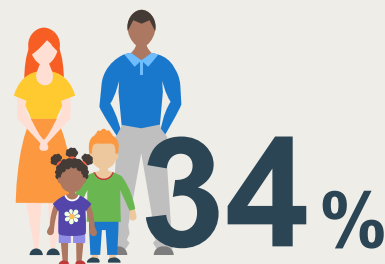
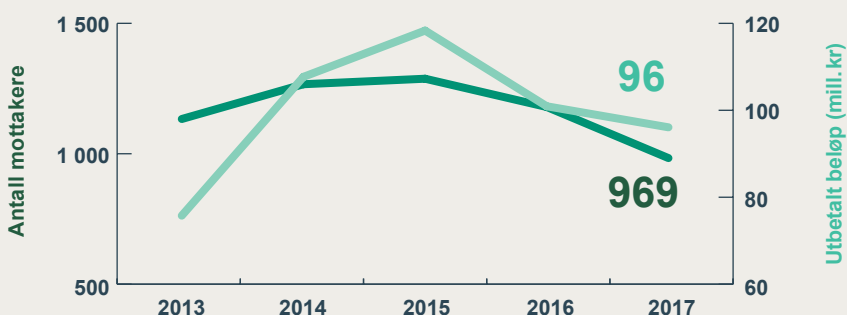
## Resultater

I 2017 utbetalte kommunene 96 mill. kr til 969 mottakere. Målet for tilpasnings-tilskuddet var at kommunene skulle øke bruken av tilskuddet i 2017, og at 40 % skulle gå til barnefamilier. I 2017 gikk ca. halvparten av tilskuddsmidlene til barnefamilier. Kommunene brukte i tillegg mer enn de fikk tildelt.

## Analyse og vurderinger

Mange kommuner, som har hatt midler stående ubenyttet fra tidligere år, har begynt å bruke av disse. Tettere oppfølging av kommuner som har midler stående igjen og bevisstgjøring gjennom behovsmeldingen for programkommuner, har gjort at flere kommuner bruker tilskuddet.

Tidsserie 2013–2017



34% mottakere av tilskudd til tilpasning var barnefamilier. Dette var en økning på 4 % fra 2016, men under måltallet på 40% for 2017.

# TILSKUDD TIL HEIS 2017

## Ressursbruk og prioritering

I 2017 hadde Husbanken enn tilsagnsramme på 67,5 mill. kr for heistilskuddet, og en søknadsinngang på mer enn det tredoble. I tillegg ble det på slutten av året overført midler fra rammen for tilskudd til tilstandsvurdering til heistilskuddet. Innenfor rammen er prosjektering, prosjektets generell tilgjengelighet og antall leiligheter prioritert.

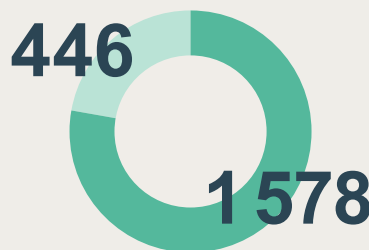
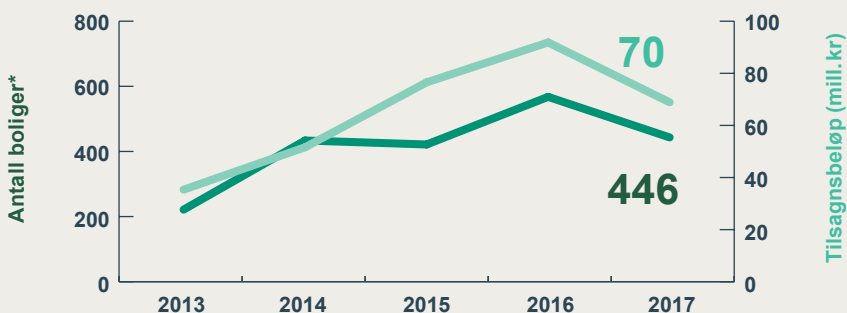
## Resultater

Totalt ble det gitt tilskudd til etterinstallering av 37 heiser til 446 leiligheter, som var 6 boliger over måltallet. Til prosjektering av heiser ble det gitt tilskudd til 1 578 boliger, som var måltallet for 2017.

## Analyse og vurderinger

Rammen for tilskuddet er redusert med 22,5 mill. kroner siden 2016, og det blir derfor finansiert færre leiligheter. Den høye søknadsinngangen har gjort det mulig å prioritere heiser av høyere kvalitet som når flere leiligheter. Tilskuddsandelen er også blitt lavere siden 2016. Tilskuddskrone per etterinstallert heis har følgelig blitt redusert fra kr. 183 000 i 2015 til kr. 56 000 i 2017.

Tidsserie 2013–2017



Prosjektering heis: 1 578  
Etterinstallering heis: 446

\* Gjelder kun boliger som har fått etterinstallert heis



# TILSKUDD TIL PROSJEKTERING 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Tilskuddet blir gitt til husstander med personer med funksjonsnedsettelse med foreliggende behov.

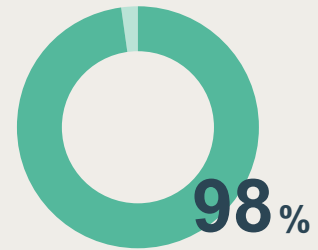
## Resultater

I 2017 ble det gitt tilsagn for 9 mill. kr til 357 husstander. For 2017 ble det annullert 171 boliger på slutten av året, siden det ikke er mulig å overføre midler

fra ordningen til neste år. De annullerte midlene ble overført til tilskudd til tilpasning, og utbetalt til kommuner med konkret behov.

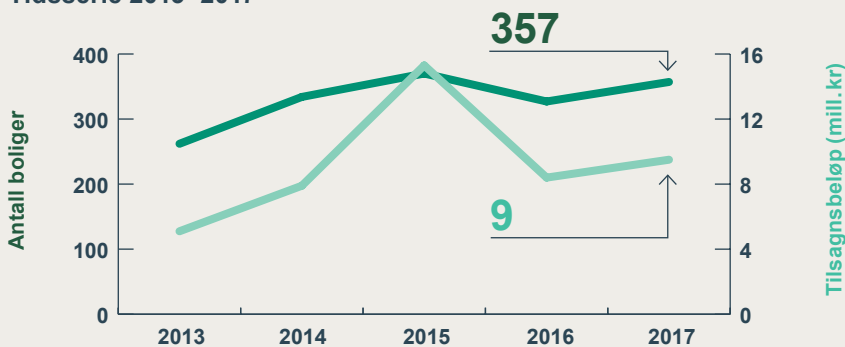
## Analyse og vurderinger

Bruken av tilskuddet har endret seg lite fra 2016 til 2017. Tilskudd per sak økte med ca kr. 1 000, fra kr. 25 700 i 2016 til kr. 26 600 i 2017.



Gjennomsnitt tilskudd som andel av kostnader: 98%

Tidsserie 2013–2017



# TILSKUDD TIL TILSTANDSVURDERING 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Etter lavere etterspørsel i 2016, har Husbanken utarbeidet og publisert tre eksempelmaler på Husbanken.no for å øke søknadsinngangen og kvaliteten på de endelige rapportene. Husbanken har vært i kontakt med flere boligbyggelag, for informasjon om ordningen generelt og diskusjon om enkeltsaker.

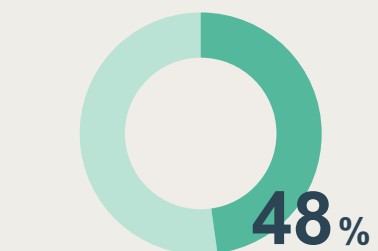
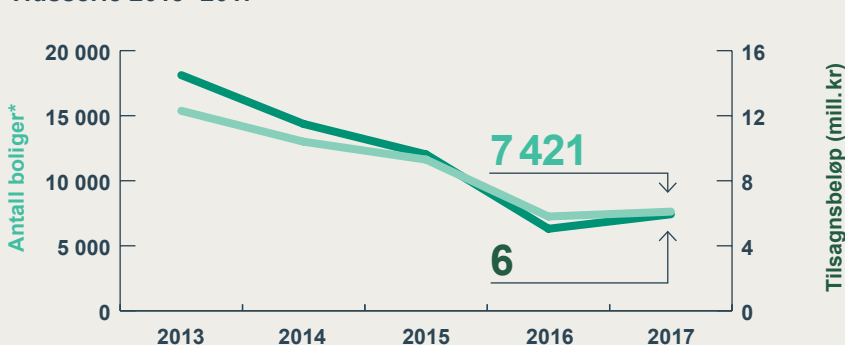
## Resultater

Husbanken har i 2017 gitt tilsagn om tilstandsvurdering til 7 421 boliger for til sammen 6 mill. kr. Alle boligene har fått tilskudd på trinn 1, og i tillegg har ett prosjekt med 69 boliger også fått tilsagn om tilskudd for trinn 2.

## Analyse og vurderinger

Enhetskostnadene per boenhet i 2017 ble noe lavere enn forventet. Det har derfor vært mulig å overføre cirka 1,4 mill. kr av tilskuddsrammen på 7,6 mill. kr til kontoen for heis. Det har vært tilnærmet ingen etterspørsel fra borettslagene etter tilskuddsordningen på trinn 2.

Tidsserie 2013–2017



48% er hvor mye tilskudd som ble gitt i gjennomsnitt som andel av kostnader.

# BOLIGSOSIALT KOMPETANSETILSKUDD 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Fra 2017 ble en stor del av kompetanse tilskuddet lagt inn i kommunenes rammetilskudd. Gjenstående ramme ble tildelt frivillige aktører, organisasjoner, stiftelser, sosiale entreprenører og andre. En forutsetning har vært at tilskuddsmottaker samarbeider med Husbanken og/eller kommuner som er med i Husbankens kommuneprogram. Det ble lagt særlig vekt på å understøtte arbeidet innenfor Bolig for Velferd generelt og bidrag til utvikling av [www.veiviseren.no](http://www.veiviseren.no)

## Resultater

I 2017 ble det gitt 11 mill. kr til 30 prosjekter, som har bidratt til å øke kompetansen innenfor boligsosialt arbeid.

## Analyse og vurderinger

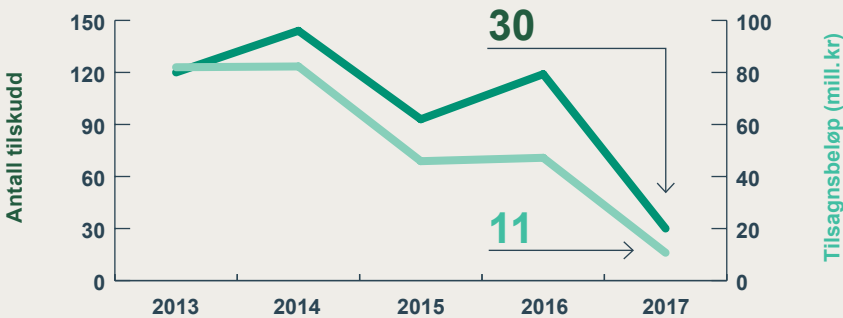
Husbanken mener kompetansetilskuddet har bidratt til økt interesse og kompetanse på boligsosialt arbeid i kommunene, med bedre tverrfaglig og tverretattlig samarbeid. Flere aktører er involvert og formidling av arbeidet er styrket gjennom [www.veiviseren.no](http://www.veiviseren.no).



# 356 667 kr

356 667 kr var gjennomsnittlig tilskuddsbeløpet per prosjekt.

## Tidsserie 2013–2017



# 20,6 mill. kr

Søkt beløp



# 30

Antall prosjekter



# 11 mill. kr

Tilsagnsbeløp

# TILSKUDD TIL BOLIG-, BY- OG OMRÅDEUTVIKLING 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

I 2017 var tilsagnsrammen på ordningen 29,7 mill. kr. Dette omfatter en økning på 10 mil. kr i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett til områderettet arbeid i Trondheim. Husbanken har støttet kommunens områderettede innsats gjennom tildelingen av tilskuddet og bidratt med kunnskap, kompetanse og erfaringer. Det har vært en særskilt oppmerksomhet på å utnytte potensialet ved bruk av Husbankens øvrige økono-

miske virkemidler inn i de levekårsutsatte områdene.

## Resultater

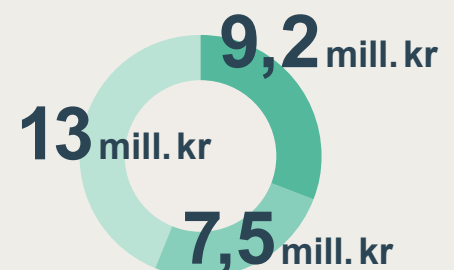
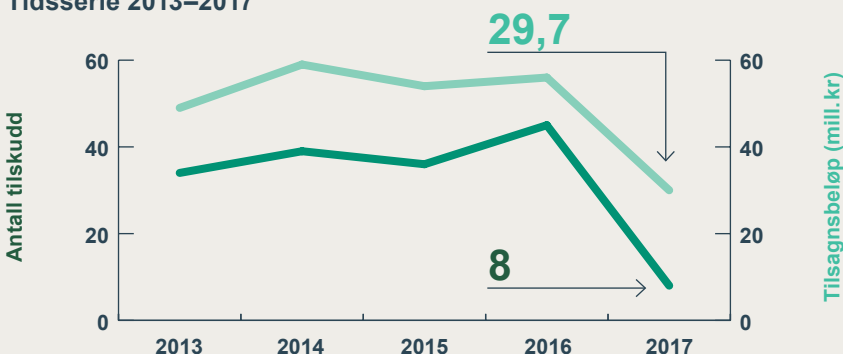
I 2017 ga Husbanken tilsagn om tilskudd for 9,2 mill. kr til Oslo, 7,5 mill. kr til Bergen og 13 mill. kr til Trondheim.

## Analyse og vurderinger

Tilskuddene har bidratt til kunnskapsutvikling, utvikling av kommunens tjenester og gjennomføring av konkrete prosjekter, relatert til Husbankens mål om

at alle skal bo trygt og godt. Fra og med 2017 gis det ikke støtte til områderettet arbeid i Grouddalen over ordningen, som følge av at 2016 var det siste året i den tiårige intensjonsavtalen. Dette forklarer nedgangen i tilsagnsbeløp. I tillegg gir Husbanken all støtte i ett tilsagn hver til Bergen og indre Oslo øst fra og med 2017. Dette forklarer nedgangen i antall tilskudd.

## Tidsserie 2013–2017



Oslo: 9,2 mill. kr  
Bergen: 7,5 mill. kr  
Trondheim: 13 mill. kr

# TILSKUDD TIL STUDENTBOLIGER 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Tilskudd til studentboliger fordeles årlig av Kunnskapsdepartementet, og det er Husbanken som behandler søknadene fra samskipnadene.

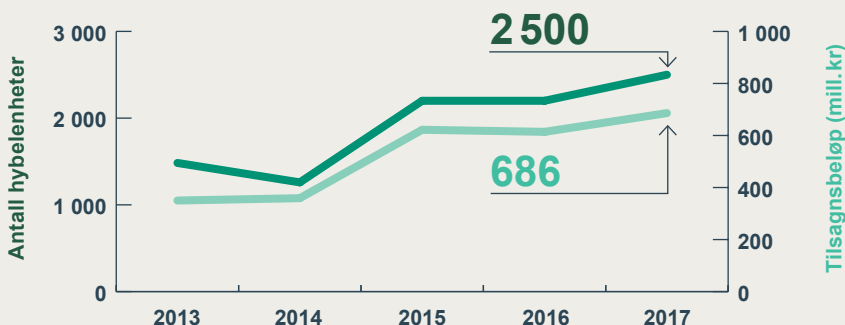
## Resultater

I 2017 ble 2 500 hybelenheter tildelt tilskudd ved starten av året. 1 303 hybelenheter ferdigstilt, som betyr at siste 20 % av tilskuddet ble utbetalt. 1 718 hybelenheter var igangsatt ved utgangen av 2017, som betyr at inntil 80% tilskudd er utbetalt.

## Analyse og vurderinger

Det har i 2017 vært en nedgang i nye søknader om godkjenning, og dermed utbetaling av tilskudd. Dette skyldes at utbyggere mener prosjektkostnader per hybelenhet er for høye i forhold til maks prosjektkostnader i retningslinjene for tilskudd.

Tidsserie 2013–2017



11

Antall studentsamskipnader med tilsagn



2 500

Antall hybelenheter med tilsagn



686,2 mill. kr

Tilsagnsbeløp

# RENTEKOMPENSASJONSORDNINGEN FOR KIRKEBYGG 2017

## Ressursbruk og prioriteringer

Rentekompensasjon skal stimulere til sikring og bevaring av kirkene, kirkenes utsmykning og inventar. Ordningen administreres av Husbanken, på vegne av Kulturdepartementet. Husbanken har tidligere hatt andre rentekompensasjonsordninger, men alle disse ordningene ble avsluttet før 2017.

## Resultater

Av investeringsrammen på 1 mrd. kr, ble det gitt tilsagn for i alt 696 mill. kr. Av gitte tilsagn ble 603 mill. kr gitt til arbeider i fredede/listeførte kirker og 93 mill. kr til ordinære. Det ble utbetalt 31,1 mill. kr.

## Analyse og vurderinger

Fra ordningens begynnelse i 2005 til og med 2017, er det gitt tilsagn om rentekompensasjon til i alt 964 kirker i 343 kommuner. Det samlede totale brutto tilsagnsbeløpet utgjør 4,4 mrd. kr, og av disse er 3,2 mrd. kr kommet til utbetaling og løper med rentekompensasjon.



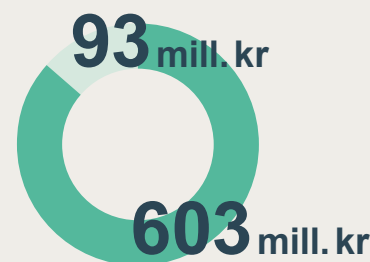
964

964 kirker i 343 kommuner har fått tilsagn om rentekompensasjon siden ordningens begynnelse i 2005.

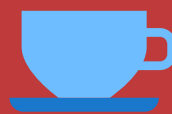
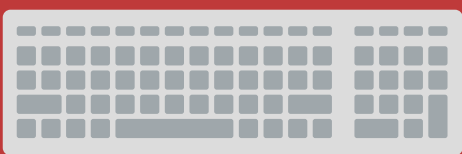
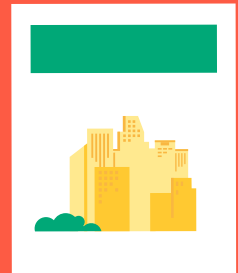
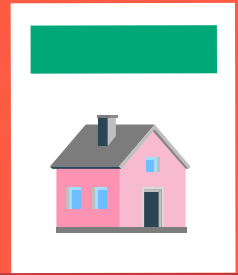
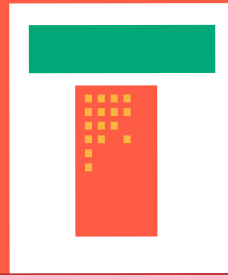


26%

26% av alle prosjektene har tiltak for brann- og tyverisikring i 2017.



Fredede/listeførte kirker: 603 mill. kr  
Ordinære kirker: 93 mill. kr



# 4

## **Styring og kontroll i virksomheten**

## 4 Styring og kontroll av virksomheten

Husbanken benytter mål- og resultatstyring som grunnleggende styringsprinsipp. Rutiner for internkontroll er utarbeidet etter sentralt økonomiregelverk og DFØs veiledningsmateriale. Husbanken har ikke hatt vesentlige endringer i systemene eller rutinene som brukes til å planlegge, gjennomføre og følge opp virksomhetsstyringen.

Husbanken har i 2017 anskaffet Qlik som verktøy for datavisualisering. Dette innebærer at ledere og ansatte vil få hyppige oppdateringer på lån- og tilskuddsstatistikk. Verktøyet vil også bidra til å automatisere styringsrapporteringen, og forenkle statistikkarbeidet, noe som vil frigjøre ressurser til analyse.

### *Internkontroll og iverksatte tiltak*

Det er ingen vesentlig endring i risikobildet når det gjelder Husbankens ikt-systemer.

### *Husbanken jobber kontinuerlig med å styrke og forbedre sine bankfaglige rutiner.*

Økonomisk kriminalitet innen fast eiendom rammer også Husbanken. Husbanken erfarer at økt bruk av tilskudd til utleieboliger tiltrekker seg aktører som utnytter virkemiddelbruken for egen vinning. Clyron-rettsaken og Boligbygg KF i Oslo er to eksempler som har fått mye oppmerksomhet i 2017. På slutten av 2016 ble det tatt ut stevning mot Husbanken med påstand om erstatning etter at Husbanken hadde omgjort vedtak om tildeling av lån. Husbanken fremmet motkrav. Dom i saken kom i 2017. Husbanken ble frifunnet og tilkjent erstatning. Saken er anket til Borgarting lagmannsrett, og vil bli behandlet i 2019. Husbanken gransker alle saker hvor det er utbetalt for mye i lån eller tilskudd, og sender ut krav om tilbakebetaling. Husbanken vurderer også anmeldelse i hver enkelt sak.

Husbanken jobber kontinuerlig med å forbedre og styrke bankfaglige rutiner for å sikre korrekt saksbehandling, kredittvurdering av søkere og å flagge mistenkelige aktører. Bedre rutiner skal øke forutsetningene for å gjøre gode vurderinger av risiko i prosjektene, samt forebygge og avdekke misligheter og økonomisk kriminalitet. Høsten 2017 ble det satt i gang et eget prosjekt for å styrke de bankfaglige rutinene. Dette videreføres i 2018.

Å videreutvikle kvaliteten og effektiviteten i saksbehandlingen er en naturlig del av organisasjonsutviklingen. Det er også viktig for å forbedre internkontrollen.

#### *Kontrollstab*

Høsten 2016 ble det besluttet å organisere de uavhengige kontrolloppgavene i egen enhet direkte underlagt administrerende direktør. Kontrollstab ble etablert 1. februar 2017, og ny leder ble tilsatt høsten 2017.

Kontrollstab skal gjennomgå og vurdere sentrale dokumenter, systemer, prosesser og praksis i hele Husbanken ut fra en risikobasert tilnærming. Ressursene har i 2017 i stor grad vært prioritert mot konkrete risikoområder. Dette arbeidet videreføres i 2018.

#### *Husbanken 2018 og ny organisasjonsmodell*

Den nye organiseringen skal legge til rette for bankfaglig utvikling, god kontroll og effektivt arbeid med lån, tilskudd og bostøtte. Husbanken skal ha en tydelig definert rolle i samarbeidet med ulike kommuner, statlige velferdsaktører og andre samarbeidspartnere. Husbanken skal ha en organisering som raskt skal kunne håndtere endringer i rammebetingelser, virkemidler og digital utvikling. Organiseringen skal være enkel å forstå med tydelig ansvars plassering og legge til rette for god internkontroll.

#### *Oppfølging av Riksrevisjonens merknader*

Riksrevisjonen har ikke hatt vesentlige merknader til Husbankens årsregnskap, eller øvrige virksomhet i 2016. Resultatene fra revisjonen for 2017 vil foreligge våren 2018.

#### *Forvaltning av eiendeler, innkjøpsrutiner mm.*

Det er ingen endringer i risikovurderinger når det gjelder forvaltning av eiendeler. Husbanken har ikke avdekket avvik ved kontroll av rutiner for registrering og avhending av eiendeler.

Husbanken har en sentral 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

#### *Stikkprøvekontroll og kommunal rapportering*

Husbanken gjennomfører stikkprøvekontroller for å sikre at prosjekter som har fått lån og tilskudd har kvaliteter som det ble planlagt med. Husbanken har gjennomført stikkprøvekontroller i litt over fem prosent av grunnlåns-sakene i 2017. Det er ikke avdekket avvik av betydning.

For å sørge for at utleieboliger med tilskudd forvaltes i tråd med retningslinjene, følger Husbanken opp prosjektene i forvaltningsperioden. Kommunene skal rapportere på boliger som har mottatt tilskudd. Dette gjelder både boliger kommunen selv eier, og boliger eid av private aktører som har tildelingsavtale med kommunen.

I kommunenes rapportering skal de blant annet opplyse 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 2017 inkluderte denne rapporteringen alle kommuner som har mottatt tilskudd siden 2011, i tillegg til et utvalg fra perioden mellom 2004 og 2011. Svarprosenten ligger på over 98, og Husbanken betrakter rapporteringen som veldig god.

Husbanken har avdekket avvik i om lag 20 saker som følges opp individuelt. Husbanken har også foretatt stikkprøvekontroller gjennom befaringer, uten å avdekke vesentlige avvik.

#### *Tilbakekrav bostøtte*

I 2017 fikk mer enn 9 000 søkere krav om å betale tilbake bostøtte for 2016. Når Husbanken bruker faktiske månedlige inntekter og ny beregning måned for måned, er det kun kapital-, nærings- og utenlandsinntekter og netto formue som blir etterkontrollert. Husbanken forventer derfor en nedgang i antall tilbakekrav i etterkontrollen for 2017. Denne blir klar høsten 2018. Størrelsen på kravene ventes også å bli kraftig redusert.

#### **Klagenemnda for Husbanken**

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 199 saker i 2017. I 2016 var antallet 229 saker. Bostøttesakene utgjorde 97,5 prosent av sakene i 2017, og grunnlån/tilskudd utgjorde 2,5 prosent. Totalt fikk to saker medhold,



mens administrasjonens opprinnelige avgjørelse ble stående i 197 saker. Klagenemnda avgir egen årsrapport til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### Ressursbruk

Husbanken gjennomfører kvartalsvis rapportering på ressursbruk. Imidlertid er dagens ressurskartlegging mangelfull, og kan i liten grad benyttes til analyse- og produktivitetsformål. I 2018 vil Husbanken forbedre kartleggingen. Dette skal gi et bedre grunnlag for å vurdere produktivitetsutvikling, gevinstrealisering og ressursbehov.

Tabellene viser ressursbruk fordelt på fagområder og hovedmål i tildelingsbrevet. Fordelt på fagområder viser tallene en liten nedgang for 2017 i arbeidet med økonomiske virkemidler, mens mesteparten av veksten under "Styring, ledelse og kontroll" skyldes styrking av analyseområdet. Tallene indikerer også at Husbankens ressurser i 2017 i enda større grad ble prioritert mot hovedmål 2 i tildelingsbrevet.

### Ressursbruk (årsverk) fordelt på fagområder - 2016 og 2017

	2016	Andel 2016	2017****	Andel 2017
Økonomiske virkemidler*	99	35 %	98	34 %
Kompetansetjenester**	52	18 %	53	18 %
Utviklingsprodukter***	31	11 %	28	10 %
Styring, ledelse og kontroll	44	15 %	52	18 %
Støttefunksjoner	40	14 %	35	12 %
IT-tjenester (drift)	20	7 %	24	8 %
<b>Totalt</b>	<b>288</b>	<b>100 %</b>	<b>289</b>	<b>100 %</b>

\* Økonomiske virkemidler er f.eks. startlån, grunnlån, bostøtte, 50% kommunikasjon (ny) mm.

\*\* Kompetansetjenester f. eks. boligsosialt arbeid, bolig for velferd, kommunesatsing, kvaliteter, mm.

\*\*\* Husbankens prosjektportefølje.

\*\*\*\* Det er benyttet DFØs anbefalte uttrekksmåte for beregning av årsverk.

### Ressursbruk (årsverk) per hovedmål - 2016 og 2017

	2016*	Andel 2016	2017*	Andel 2017
1. Raskere boligbygging og gode byggkvaliteter	44	15 %	39	14 %
2. Vanskeligstilte skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig	176	61 %	180	62 %
3. Forvaltning av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet	69	24 %	70	24 %
<b>Totalt</b>	<b>288</b>	<b>100 %</b>	<b>289</b>	<b>100 %</b>

\* Ressurskartleggingen er på flere områder fordelt forholdsmessig mellom flere hovedmål.

### Mer- og mindreutgifter/inntekter

Regnskapet for 2017 viser i hovedsak kun mindre avvik fra budsjettet. Av poster med vesentlige avvik kan nevnes post "01 Driftsutgifter" der Husbanken har brukt fem prosent mindre enn budsjettet. Husbanken har vurdert fremtidig organisering av virksomheten dette året, og dette har ført til at en rekke tiltak innenfor ledelse, kultur og medarbeiderutvikling har blitt utsatt i påvente av konklusjonene fra dette arbeidet. Dette har også ført til et høyere nivå på vakanser enn forventet i årsbudsjettet.

Lån fra Husbanken viser en merutgift på fire prosent av bevilgningen. Merutgiften skyldes dels et høyere forbruk av startlån i 2017. Husbanken utbetaler disse lånene til kommunene tilnærmet fullt ut i tilsagnsåret. Videre hadde Husbanken et visst etterslep på grunnlånsutbetalinger, på grunn av lave utbetalinger året før.

Husbanken har hatt lavere forbruk enn budsjettet på noen tilskuddsordninger. Men selv om det kan se ut til at avvikene er store, så er det forhold som kan forklare dette.

- For tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling utgjør mindreutgiften om lag 49 prosent av samlet bevilgning i 2017. Det lavere forbruket av tilskuddet skyldes at prosjekter og utbetalinger ofte går over flere år. Fra 2018 legger vi inn en treårig utbetalingsprofil for tilskuddsordningen for å bedre budsjetteringen på denne budsjettposten.
- For tilskudd til utleieboliger er mindreutgiften 24 prosent av samlet bevilgning. Årsaken er hovedsakelig at Husbanken stanset utbetalingene til Boligbygg KF i Oslo kommune høsten 2017, i tillegg til at tilsagnsrammen for ordningen ikke ble fullt utnyttet i 2017.
- Boligsosialt kompetansetilskudd viser en mindreutgift på 38 prosent av samlet bevilgning. Dette skyldes at enkelte utviklingsprosjekter går over en lengre tidsperiode enn hva som har vært lagt til grunn i budsjettanslagene. Ordningen er fra 2018 omgjort til et ettårig tilskudd, noe som vil bidra til å redusere avvik og overføringer på denne budsjettposten.
- Tilskudd til heis og tilstandsvurdering viser en mindreutgift på 60 prosent av disponibel bevilgning i 2017. Dette skyldes i hovedsak at en betydelig andel av heisprosjektene tar lenger tid å gjennomføre, og slutføre, enn hva som er lagt til grunn i budsjetteringen. Fra 2018-budsjettet har Husbanken derfor innført en budsjettmodell med tilsagnsramme, tilsagnsfullmakt og bevilgning. Husbanken har også her lagt til grunn en treårig utbetalingsprofil for ordningen.

Husbanken har fått inn tre prosent mer i avdrag på utlån enn budsjettet i 2017. Det skyldes i all hovedsak at de ekstraordinære innbetalingene fra låntakerne ble noe høyere enn forventet mot slutten av året.





# 5

## Vurdering av framtidssutsikter

## 5 Vurdering av fremtidsutsikter

**Husbankens samfunnsoppdrag om å bidra til at alle skal bo trygt og godt står fast, også i et samfunn med store endringer. For å oppfylle denne visjonen må Husbanken ha kunnskap om trender, om hvordan disse vil påvirke boligsosiale problemer, og om effekten av våre eksisterende virkemidler.**

### Økende gjeldsbelastning

Den siste tidens boligprisnedgang, særlig i Oslo, har skapt usikkerhet om hva som vil skje med boliginvesteringene. Det er forventet en viss nedgang i nybyggingen i forhold til de siste årenes høye igangsettingstall.

En reduksjon i boligprisene fører til at flere får råd til å skaffe seg en bolig. Dette er, isolert sett, en fordel for vanskeligstilte. Samtidig vil pantesikkerheten også reduseres, og dette vil føre til en mer restriktiv utlånspraksis fra bankenes side enn når boligprisene stiger. Da vil nemlig panteverdien øke, slik at risikoen for tap blir liten, selv om det er usikkerhet knyttet til låntakers betalingsevne. Hvis også renten går opp, vil dette kunne svekke vanskeligstiltes lånemuligheter enda mer. I en situasjon med lavere boligpriser, men ikke bedre tilgang på privat boliglån, er det viktig at offentlige virkemidler som startlån, tilskudd til etablering og bostøtte blir gode supplementer til private bankers boligfinansiering.

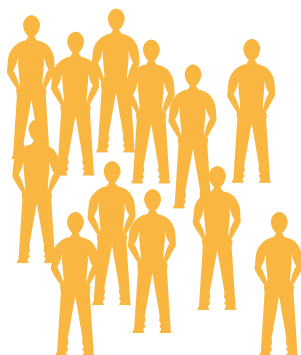
Husholdningenes gjeld, som i hovedsak består av boliglån, har økt markant gjennom flere år. Foreløpig er rentebelastningen lav som følge av lav rente. Men mange husstander med høy gjeldsbelastning er sårbare for eventuelle renteøkninger. Og de yngste aldersgruppene er også ekstra sårbare fordi de ofte har gjeld som er svært høy i forhold til boligens verdi. De fleste har lave bankinnskudd sammenliknet med gjeld og inntekt. Sosiale sikkerhetsnett, som arbeidsledighetstrygd og bostøtte, vil kunne redusere sårbarheten til de med lavest inntekt.

Reduserte boligpriser, og dermed redusert panteverdi, er ikke i seg selv problematisk for husstandene så lenge inntektene holder tritt med boligkostnadene. Foreløpig ser det ut til at renten forblir lav i nærmeste fremtid. Ifølge prognosene fra SSB kan husstandene også forvente vekst i inntektene. Boligpolitikken må innrettes slik at den bidrar til å hjelpe husstander som kommer i vanskeligheter.

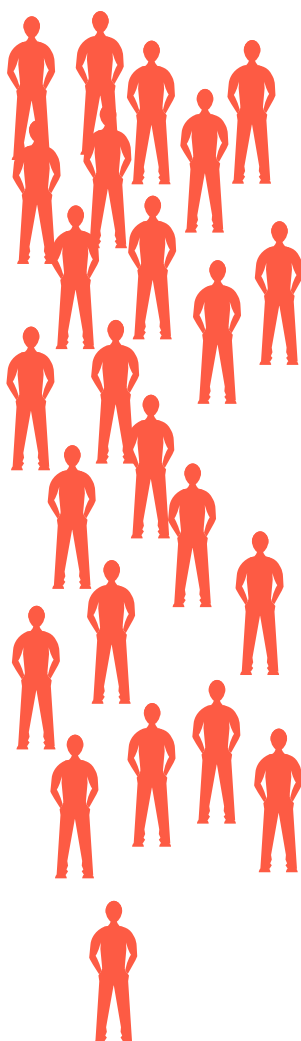
## Utvikling - boligpriser, leiepriser og inntekt (2000-2017)\*

År	Prisindeks nye boliger	Prisindeks bruktboliger	Betalt husleie (KPI-indeks)	Beregnet husleie (KPI-indeks)	Lønn	Folketrygdens grunnbeløp (G)
2000	8,9 %	16,1 %	4,0 %	4,4 %	5,2 %	4,9 %
2001	7,7 %	6,7 %	3,9 %	4,4 %	4,5 %	4,6 %
2002	6,9 %	5,1 %	4,5 %	4,9 %	6,7 %	5,5 %
2003	3,9 %	1,5 %	4,0 %	4,0 %	3,3 %	5,0 %
2004	2,9 %	10,2 %	2,0 %	1,9 %	3,6 %	3,4 %
2005	7,5 %	8,3 %	2,0 %	2,0 %	3,4 %	3,3 %
2006	5,5 %	13,7 %	2,3 %	2,2 %	5,0 %	3,6 %
2007	11,6 %	12,5 %	1,9 %	1,5 %	5,7 %	6,2 %
2008	8,5 %	-1,0 %	3,0 %	2,7 %	2,1 %	5,2 %
2009	3,1 %	1,9 %	3,4 %	3,3 %	3,5 %	3,7 %
2010	1,6 %	8,2 %	2,8 %	2,8 %	4,0 %	3,8 %
2011	3,4 %	8,0 %	2,2 %	2,0 %	3,8 %	4,7 %
2012	6,6 %	6,8 %	1,9 %	1,7 %	3,9 %	3,7 %
2013	4,6 %	4,1 %	3,1 %	2,9 %	3,5 %	3,8 %
2014	2,9 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	3,2 %	3,7 %
2015	5,3 %	6,0 %	2,8 %	2,3 %	2,6 %	1,9 %
2016	6,3 %	7,0 %	1,9 %	1,8 %	-0,2 %	2,8 %
2017	4,2 %	5,0 %	2,1 %	1,8 %	2,3 %	1,1 %

\* Kilder: SSB og NAV



Antall eldre fordobles  
frem mot 2040



### Flere eldre

Antallet eldre har ikke økt like mye i Norge som i mange andre land. Men de nærmeste tiårene vil den eldste befolkningen øke sterkt, både i antall og andel. Flere faktorer bidrar til dette. Det dreier seg om lavere fruktbarhet, de store barnekullene fra etterkrigstida, mindre innvandring og økende levealder. I 2040 anslår SSB<sup>(1)</sup> at det vil være i overkant av 1,4 millioner over 65 år mot 875 000 i dag. Andelen eldre forventes å øke fra nesten 17 prosent til noe over 22 prosent av befolkningen.

I dette bildet er det store regionale forskjeller. Aldringen går forttere i mindre sentrale strøk enn den gjør i byene. Det er særlig kvinnes flytting til mer sentrale områder som forsterker forskjellen mellom by og land. I enkelte distriktskommuner med befolkningsnedgang kan dette bli dramatisk, fordi nedgangen kommer av at de yngre aldersgruppene flytter.

Boligsituasjonen har stor betydning både for de eldres opplevde livskvalitet, og for presset på helse- og omsorgssektoren. Mange eldre ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Men dette krever et tilstrekkelig tilbud av universelt utformede boliger, gode møteplasser og et velutbygd tilbud av hjemmetjenester. Samtidig skal kommunene også kunne tilby omsorgsboliger og sykehjem for de som trenger det.

Mange boliger kan bli mer universelle med små og store grep. Tiltak kan være å lage terskelfritt inngangsparti, etterinstallere heis, bygge om bad eller lage bredere dører.

Å tilpasse boligmassen for eldre, krever innsats fra mange aktører. Her må både kommuner, stat, byggebransjen og - ikke minst - de eldre selv på banen. Tiltak kan være å

- tilpasse eksisterende boliger, for eksempel etterinstallere heis i boligblokker
- bygge universelt utformede leiligheter med god tilgang til offentlig og privat service, gjerne også med ulike fellesfunksjoner
- planlegge universelt utformede boligområder med gode møteplasser
- legge til rette for at de eldre selv flytter fra uhensiktsmessige boliger til boliger med trinnfri atkomst

### Barnefattigdommen øker

Barn i husholdninger med vedvarende lav inntekt har økt de siste årene. I 2016 gjaldt dette 101 000 barn, som utgjør 10 prosent av alle barn i landet. Nesten 40 prosent av disse bodde med en enslig forsørger, litt under 50 prosent bodde trangt, og rundt 60 prosent bodde i leid bolig.

Barn i lavinntektsfamilier bor altså ofte dårligere og trangere enn andre, og de bor sjeldnere i en bolig som familien selv eier. Barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger, bor ofte i dårligere standard og i mindre trygge bomiljøer enn andre lavinntektsfamilier som eier boligen sin<sup>(2)</sup>.



Bekjempelse av barnefattigdom krever en samordnet offentlig innsats. I den nasjonale strategien Bolig for velferd vil et viktig tiltak fram mot 2020 være å tilrettelegge for at vanskeligstilte barnefamilier skal bo i en egnet bolig.

Sluttrapporten om arbeidet med regjeringens strategi fra 2015-2017, "Barn som lever i fattigdom", slår fast at omforente og samtidige tiltak og tjenester fra ulike sektorer er nødvendig for å lykkes med å bekjempe barnefattigdom. Arbeid mot fattigdom i barnefamilier krever helhetlig og langsiktig fokus, og tverrfaglig og tverrsektorielt samarbeid.

### Velferdsstaten under press

Perspektivmeldingen som ble lagt frem i 2017 peker på at Norge er godt rustet til å møte fremtiden, men at norsk økonomi står overfor betydelige utfordringer. Lavere produktivitetsvekst det siste tiåret, som forverres av utfordringene i olje- og gasssektoren, stiller krav til samfunnets veivalg i årene fremover.

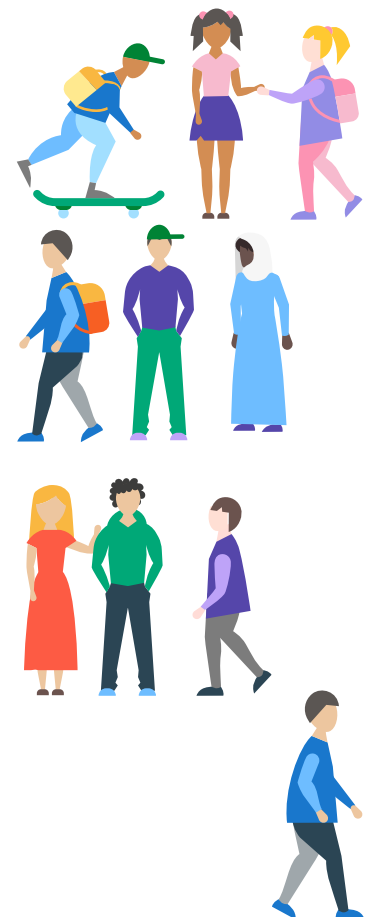
Offentlige tjenester settes under press av den demografiske utviklingen. Den voksende eldregruppen vil gjøre krav på en relativt høyere andel av helse- og omsorgstjenestene, i tillegg til at pensjonsutbetalingene vil øke.

Dette vil selvsagt også prege boligpolitikken. Offentlige tjenesteutøvere vil oppleve økte krav om å prioritere tiltak som gir kostnadsbesparelser uten å redusere kvaliteten. Det offentlige må forenkle tilgangen til offentlig tjenester og virkemidler. Innbyggerne forventer at det offentlige opptrer samordnet, deler informasjon og legger til rette for helhetlige og sømløse digitale tjenester.

Husbanken fortsetter digitaliseringen av våre tjenester, og arbeider med å identifisere nye områder der digitalisering kan gi effektiviseringsgevinster, og bidra til en mer enhetlig praksis.

Gjennom at husstander får tilbud om varige og gode boliger med tilpassede oppfølgingstjenester, vil de etter hvert mestre bosituasjonen selv, uten å være avhengig av hjelp fra det offentlige. Dermed vil stat og kommune på sikt spare inn utgiftene. Nye måter å tenke samarbeid mellom privat og offentlig vil kunne bidra til å løse boligsosiale problemer.

- 1 «Framtidens eldre i bygd og by – Befolkningsframskrivinger, sosiodemografiske mønstre og helse», Farner Rogne/Syse, SSB Rapport 2017/32, oktober 2017
- 2 NOU 2011: 15: Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden



**10 % av alle barn er i kategorien barnefattigdom**



6

**Årsregnskap**

## Ledelseskommentar årsregnskap 2017

### Formål

Husbanken er regjeringens viktigste organ for gjennomføring av boligpolitikken. 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 (2016-2017) og revidert nasjonalbudsjett og belastningsfullmakter, samt overført bevilgning fra 2016, er på 26,7 milliarder kroner på utgiftssiden og 15,2 milliarder kroner på inntektssiden.

Mindreutgiften for kapittel/post 241201 driftsutgifter ble på 22,3 millioner kroner. Husbanken har i 2017 styrt mot et mindreforbruk for å finansiere engangskostnader i en omfattende omstilling av organisasjonen, samt økende forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV) for egenutviklede fagsystemer. 5,0 millioner kroner er omdisponert fra kapittel/post 241201 til kapittel/post 241245. I samsvar med 5-prosentregelen, søkes 17,3 millioner kroner overført til 2018 på post 01.

Mindreutgiften for kapittel/post 241245 større utstyrsanskaffelser ble 19,4 millioner kroner. Mindreutgiften skyldes planlagt overføring av øremerkede midler i hovedsak til utsetting av

låneforvaltningen. Videre er det en forskyvning av noen kostnader knyttet til e-søknad grunnlån ut i 1. kvartal 2018 for lansering av denne tjenesten. Mindreutgiften søkes overført til 2018.

Merutgiften på kapittel/post 241290 ble på 661,1 millioner kroner. De høyere låneutbetalingene skyldes bl.a. at startlånsandelen av benyttet låneramme i 2017 ble høyere enn tidligere år, samt etterslep fra de lave utbetalingene i 2016.

### Resultatregnskap og balanse

#### Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2017 er 403,5 millioner kroner. Beløpet relaterer seg i all hovedsak til bevilgninger.

Bevilgningen er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 11,7 millioner kroner mer fra bevilgning i 2017 sammenlignet med 2016.

#### Driftskostnader

Samlede driftskostnader utgjør 403,5 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 252,2 millioner kroner. Avskrivninger av anleggsmidler utgjør 36,7 millioner kroner, og andre driftskostnader utgjør 114,6 millioner kroner.

Lønnskostnadene er økt med 0,8 millioner kroner fra 2016. Avsetninger for kostnader som gjelder fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid er på 9,6 millioner kroner, sammenlignet med 7,4 millioner kroner i fjorårets regnskap. Refusjonene er redusert med 2,4 millioner kroner fra 2016.

Antall årsverk målt i ressursinnsats er i 2017 på 289, mot 288 i 2016.

Avskrivninger er økt med 5,8 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Det er i løpet av 2017 investert for 43,7 millioner kroner. Investeringene er i stor grad knyttet til pågående prosjekter vedrørende e-søknad startlån og faktisk inntekt bostøtte.

Andre driftskostnader er økt med 5,2 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Dette har blant annet sammenheng med økende forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader for egenutviklede fagsystemer.

#### *Innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordninger*

Sum inntekter vedrørende låneordning utgjør 2 959,3 millioner kroner. Renteinntekter utgjør 2 942,0 millioner kroner. Renteinntekter – rentestøtte utgjør 6,3 millioner kroner, og gebyrinntekter utgjør 11,0 millioner kroner.

Renteinntekter er redusert med 121,3 millioner kroner sammenlignet mot fjoråret. Nedgangen skyldes lavere rente. Den gjennomsnittlige utlånsrenten har i 2017 vært 2,01 prosent sammenlignet med 2,10 prosent i 2016.

*Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten*  
Regnskapsførte utbetalinger av tilskudd til andre utgjør 9 070,7 millioner kroner. Dette er en økning sammenlignet med fjoråret på 708,9 millioner kroner.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er det totalt en mindreutgift på 1 547 millioner kroner. Dette utgjør 14,6 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindreutgiften knytter seg i all hovedsak til at utbetalingene av gitte tilsagn kommer noe senere enn forutsatt i budsjetteringen.

Det søkes om overføring av 943,9 millioner kroner av tilskuddspostene til 2018.

Tilfeldige inntekter utgjør 125,4 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte. Dette er en økning fra fjoråret på 23,1 millioner kroner og skyldes økning i antall tilbakebetalingskrav og innbetalinger som følge av tidligere års etterkontroller.

#### *Balansen*

Balansen pr. 31.12.2017 sett i forhold til balansen pr. 31.12.2016 har i løpet av 2017 økt med 3,9 milliarder kroner, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån i 2017 er på 45 871, som er en nedgang på 2 709 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 38,1 prosent, lån til borettslag 20,8 prosent, lån til personlige låntakere 19,0 prosent, lån til private aksjeselskap 13,8 prosent og lån til ideelle organisasjoner, stiftelser mv. 8,3 prosent.

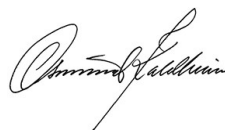
Antall lån med fast rente utgjør omlag 25 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen høyere med 37 prosent på fast rente og 63 prosent på flytende rente.

Netto utlån har i 2017 økt med 3,9 milliarder kroner og utgjør nå 146,2 milliarder kroner. Det er i 2017 utbetalt 15,9 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør grunnlån 6,8 milliarder kroner, startlån 8,2 milliarder kroner og barnehagelån 0,9 milliarder kroner. Til sammenligning ble det utbetalt 14,2 milliarder kroner i nye lån for 2016.

#### **Tilleggsopplysninger**

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2018, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 7. mars 2018



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 artskontorapporteringen 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 artskontorapportering 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.

### Artskontorapporteringen

Oppstillingen av artskontorapporteringen 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. Artskonto-rapporteringen 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, 31.12.2017 (hele 1 000) kroner)

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst
540	Difi-medfinansieringsordning 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	Boligsosialt kompetansetilskudd
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Tilskudd til tilpasning av bolig
590	Planlegging og byutvikling	72	Tilskudd til bolig, by og områdeutvikling
225	Tilskudd 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	Investeringsstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter
2412	Husbanken	45	Større utstyrskjøp og vedlikehold
2412	Husbanken	71	Tap på utlånsvirksomhet
2412	Husbanken	72	Rentestøtte
2412	Husbanken	90	Lån til Husbanken
Sum utgiftsført			

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
Sum inntektsført			

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 2017	Merutgift (-) og mindretgift
B		3 404	
A,B	695 539	234 438	461 101
A,B	2 724 500	2 674 446	50 054
A,B	466 534	463 746	2 788
A,B	1 031 995	786 690	245 305
A,B	35 066	20 979	14 087
A,B	38 922	24 124	14 798
A,B	207 350	81 729	125 621
A,B	82 286	41 727	40 559
A,B	233 186	232 643	543
A,B	31 708	31 081	627
A,B	851 700	850 305	1 395
A,B	4 212 595	3 622 500	590 095
A,B	365 827	343 527	22 300
A,B	11 584	11 022	562
A,B	70 885	51 478	19 407
A,B	13 000	9 158	3 842
A,B	6 400	6 325	75
A,B	15 659 000	16 320 145	-661 145
	26 738 077	25 809 466	

	Samlet tildeling	Regnskap 2017	Merinntekt og mindreinntekt (-)
B	10 898	10 962	64
B	112 240	125 481	13 241
B	12 066 000	12 418 232	352 232
B	3 000 000	2 948 311	-51 689
	0	28 001	28 001
	15 189 138	15 530 988	
		10 278 478	
		15 051 043	
		-25 326 727	
		-2 793	
		0	
	2017	2016	Endring
	12 229	9 437	2 793

**Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter**

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	33 883	661 656	695 539
58070 Bostøtte	0	2 724 500	2 724 500
58175 Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig	0	466 534	466 534
58176 Tilskudd til utleieboliger	144 535	887 460	1 031 995
58177 Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet	12 946	22 120	35 066
58178 Boligsosialt kompetansetilskudd	57	38 865	38 922
58179 Tilskudd til tilpasning av bolig	131 300	76 050	207 350
59072 Tilskudd til bolig, by- og områdeutvikling	42 115	40 171	82 286
22565 Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg	0	233 186	233 186
34260 Kirkebygg og gravplasser	0	31 708	31 708
76164 Tilskudd til kompensasjon for utgifter til renter og avdrag	0	851 700	851 700
76163 Investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger	806 895	3 405 700	4 212 595
241201 Driftsutgifter	17 436	348 391	365 827
241221 Spesielle driftsutgifter	541	11 043	11 584
241245 Større utstyrskjøp og vedlikehold	7 925	62 960	70 885
241271 Tap på utlånsvirksomhet	0	13 000	13 000
241272 Rentestøtte	0	6 400	6 400
241290 Lån til Husbanken	0	15 659 000	15 659 000



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 belastnings- fullmakter(-)	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastnings- fullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht merinntektsfullmakt (justert for eventuell mva.)
27075	kan overføres	461 101	0	461 101	0
241201/531201		22 300	0	22 300	64
241221		562	0	562	0
241245	kan overføres	19 407	0	19 407	0
241271		3 842	265	4 107	0
241272		75	0	75	0
241290	overslagsbevilgning	-661 145	0	-661 145	0
58070	overslagsbevilgning	50 054	0	50 054	0
58175		2 788	0	2 788	0
58176	kan overføres	245 305	0	245 305	0
58177	kan overføres	14 087	0	14 087	0
58178	kan overføres	14 798	0	14 798	0
58179	kan overføres	125 621	0	125 621	0
59072	kan overføres	40 559	0	40 559	0
531211		13 241	0	13 241	0
531290		352 232	0	352 232	0
561580		-51 689	0	-51 689	0
34260	kan overføres	627	0	627	0
76164		1 395	0	1 395	0
76163	kan overføres	590 095	0	590 095	0
22565	kan overføres	543	0	543	0
54025	belastningsfullmakt	2 596	0	2 596	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	461 101		461 101
-5 000	0	17 364	17 420	17 364
0	0	562	552	552
5 000	0	24 407		24 407
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	245 305		245 305
0	0	14 087		14 087
0	0	14 798		14 798
0	0	125 621		125 621
0	0	40 559		40 559
0	0	13 241		0
0	0	0		0
0	0	0		0
0	0	627		627
0	0	0		0
0	0	590 095		590 095
0	0	543		543
0	0	2 596		2 596

## Forklaring til bruk av budsjettfullmakter

### *Mottatte belastningsfullmakter*

Husbanken har mottatt belastningsfullmakt på DIFI sitt kapittel/post 054025 på 6,0 millioner kroner. 3,4 millioner kroner er belastet fullmakten i 2017. DIFI har bekreftet at de kan overføre eventuelle ubrukte midler til 2018.

### *Stikkordet «kan overføres»*

Husbankens bevilgninger på kapittel/post 58176 Tilskudd til utleieboliger, kapittel/post 58177 Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet, kapittel/post 58178 Boligsosialt kompetansetilskudd, 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 Investeringsstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger, kapittel/post 22565 Tilskudd til 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 245,3 millioner kroner på kapittel/post 58176 til 2018.

Av mindreutgiften på kapittel/post 58177 er 4,6 millioner kroner bundet til tidligere gitte tilsagn. Ordningen er avvirket fra og med 2017 og det gjenstår kun å utbetale allerede gitte tilsagn. Av mindreutgiften på 14,1 millioner kroner, søker Husbanken derfor om overføring av 4,6 millioner kroner til 2018.

Av mindreutgiften på 14,8 millioner kroner på kapittel 58178, søker Husbanken om overføring av 13,7 millioner kroner til 2018. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 125,6 millioner kroner på kapittel 58179, søker Husbanken om overføring av 124,2 millioner kroner til 2018. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 40,6 millioner kroner på kapittel 59072, søker Husbanken om overføring av 38,7 millioner kroner til 2018. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 590,1 millioner kroner på kapittel 76163, søker Husbanken om overføring av 517,4 millioner kroner til 2018. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241245 er på 24,4 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til neste år.

Husbanken søker ikke om overføring av ubrukt bevilgning på kapittel/post 22565 og 34260 til 2018.

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 2017 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 2017 omdisponeres 5,0 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 17,4 millioner kroner. Husbanken søker om overføring av 17,3 millioner kroner. Dette er under grensen på 5 % for overføring.

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241221 er på 0,56 millioner kroner. Dette er over grensen på 5 % for overføring. Husbanken søker om overføring av 0,55 millioner kroner, som er innenfor grensen på 5 %.

## Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2017 (hele 1 000 kroner)

	2017	2016
<b>Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Salgs- og leieinnbetalinger	122	116
Andre innbetalinger		
<i>Sum innbetalinger fra drift</i>	122	116
<b>Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetalinger til lønn	249 630	244 456
Andre utbetalinger til drift	115 431	110 164
<i>Sum utbetalinger til drift</i>	365 061	354 620
<b>Netto rapporterte driftsutgifter</b>	<b>364 939</b>	<b>354 504</b>
<b>Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
<i>Sum investerings- og finansinntekter</i>	0	0
<b>Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetaling til investeringer	44 370	50 318
<i>Sum investerings- og finansutgifter</i>	44 370	50 318
<b>Netto rapporterte investerings- og finansutgifter</b>	<b>44 370</b>	<b>50 318</b>
<b>Netto utbetalt utlån</b>		
Netto utbetalt utlån	3 901 913	2 166 004
<i>Sum netto utbetalt utlån</i>	3 901 913	2 166 004
<b>Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning</b>		
<b>Inntekter vedrørende låneordning</b>		
Renteinntekter*	2 941 986	3 063 245
Renteinntekter - rentestøtte	6 325	7 715
Gebyrinntekter	10 962	11 538
<i>Sum inntekter vedrørende låneordning (A)</i>	2 959 274	3 082 497
<b>Kostnader vedrørende låneordning</b>		
Tap på utlån	9 158	10 423
<i>Sum kostnader vedrørende låneordning (B)</i>	9 158	10 423
<i>Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)</i>	2 950 115	3 072 074
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		
Utbetalinger av tilskudd og stønader	8 945 374	8 259 559
<i>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</i>	8 945 374	8 259 559
<b>Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler</b>		
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	28 001	27 500
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	0	175
<i>Netto rapporterte utgifter på felleskapitler</i>	-28 001	-27 325
<b>Netto rapportert til bevilgningsregnskapet</b>	<b>10 278 478</b>	<b>7 730 986</b>

	2017	2016
<b>Oversikt over mellomværende med statskassen</b>		
<b>Eiendeler og gjeld</b>		
Fordringer	579	211
Skyldig skattetrekk	-9 588	-9 535
Annen gjeld	-3 221	-113
<b>Sum mellomværende med statskassen</b>	<b>-12 229</b>	<b>-9 437</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 resultatteffekt.

## 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

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.

## 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 konstaterte tapene har holdt seg stabil og på et lavt nivå over flere år.

#### **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**

Balanseført verdi av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler har motpost i regnskapslinjen statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler.

#### **Kontantstrømoppstilling**

Det er ikke utarbeidet kontantstrømoppstilling. Tilnærmet lik informasjon er presentert i artskontorapporteringen som en del av årsregnskapet.

### **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	31.12.2017	31.12.2016
<b>Driftsinntekter</b>			
Inntekt fra bevilgninger	1	403 405	391 658
Salgs- og leieinntekter	1	122	116
Sum driftsinntekter		403 527	391 775
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader	2	252 218	251 382
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	36 727	30 967
Andre driftskostnader	3	114 583	109 426
Sum driftskostnader		403 527	391 775
<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	2 941 986	3 063 245
Renteinntekter - rentestøtte	7	6 325	7 715
Gebyrinntekter	7	10 962	11 538
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)		2 959 274	3 082 497
Kostnader vedrørende låneordning			
Tap på utlån	9	9 158	10 423
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)		9 158	10 423
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7	2 950 115	3 072 074
Avregning med statskassen låneordning		2 950 115	3 072 074
Sum netto innkreving vedrørende låneordning		0	0
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>			
Utbetalinger av tilskudd til andre	10	9 070 733	8 361 817
Tilfeldige inntekter - tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	10	125 359	102 258
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		8 945 374	8 259 559
<b>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

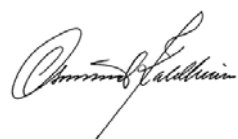
**Balanse (hele 1 000 kroner)**

EIENDELER	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Anleggsmidler</b>			
<b>I Immaterielle eiendeler</b>			
Programvare og lignende rettigheter	4	108 985	86 415
Immaterielle eiendeler under utførelse	4	1 679	11 734
Sum immaterielle eiendeler		110 664	98 150
<b>II Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 000	2 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	16 065	10 732
Sum varige driftsmidler		18 065	12 732
<b>III Finansielle anleggsmidler</b>			
Rentebærende utlån	8	146 157 535	142 277 185
Sum finansielle anleggsmidler		146 157 535	142 277 185
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>146 286 264</b>	<b>142 388 067</b>
<b>B. Omløpsmidler</b>			
<b>I Beholdninger av varer og driftsmateriell</b>			
<b>II Fordringer</b>			
Kundefordringer		56	101
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	12	612 588	608 521
Andre fordringer	11	3 795	4 299
Sum fordringer		616 439	612 921
<b>III Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>616 439</b>	<b>612 921</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>146 902 703</b>	<b>143 000 988</b>

## Balanse (hele 1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>C. Statens kapital</b>			
<b>I Virksomhetskapskapital</b>			
<b>II Avregninger</b>			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6 A,B	-62 707	-47 756
Sum avregninger		-62 707	-47 756
<b>III Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler</b>			
Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	6 A,B	128 729	110 882
Sum statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler		128 729	110 882
<b>IIII Lånemellomværende med staten</b>			
Lånemellomværende med staten	14	146 157 535	142 277 185
Sum lånemellomværende med staten		146 157 535	142 277 185
<b>Sum statens kapital</b>		<b>146 223 557</b>	<b>142 340 310</b>
<b>D. Gjeld</b>			
<b>I Avsetning for langsiktige forpliktelser</b>			
<b>II Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>III Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 261	7 677
Skyldig skattetrekk		8 946	8 904
Skyldige offentlige avgifter		4 321	4 056
Avsatte feriepenger		22 123	21 287
Mottatt forskuddsbetaling	12	135 300	149 688
Innlån til dekning av renter	14	480 509	458 946
Annen kortsiktig gjeld	13	15 686	10 119
Sum kortsiktig gjeld		679 146	660 677
<b>Sum gjeld</b>		<b>679 146</b>	<b>660 677</b>
<b>Sum statens kapital og gjeld</b>		<b>146 902 703</b>	<b>143 000 988</b>

Husbanken har pr. 31.12.2017 utbetalingsforpliktelser for lån, tilskudd og tilskudd Husbanken forvalter for andre på henholdsvis 20,6 milliarder kroner, 1,2 milliarder kroner og 11,0 milliarder kroner.



Osmund Kaldheim  
administrerende direktør

Drammen, 7. mars 2018



Berit Wilhelmsen  
avdelingsdirektør

**Note 1 Driftsinntekter (hele 1 000 kroner)**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Inntekt fra bevilgninger</b>		
Inntekt fra bevilgning (kapittel og post 241201/ 241245/ 054025)	421 253	409 132
- brutto benyttet til investeringer i immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	-54 574	-48 440
+ utsatt inntekt fra avsetning knyttet til investeringer (avskrivninger)	36 727	30 967
<b>Sum inntekt fra bevilgninger</b>	<b>403 405</b>	<b>391 658</b>
<b>Salgs- og leieinntekter</b>		
Husleieinntekter	122	116
<b>Sum salgs- og leieinntekter</b>	<b>122</b>	<b>116</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>403 527</b>	<b>391 775</b>

**Grunnlag for inntektsføring av utgiftsbevilgning**

Kapittel og post	Kontantprinsippet			Periodiserings - prinsippet	
	Utgiftsbevilgning (samlet tildeling)	Inntektsbevilgning	Rapportert inntekt	Maksimalt beregnet grunnlag for inntektsføring	Inntektsført bevilgning
241201/531201	365 827	10 898	10 962	354 929	
241221	11 584			11 584	
241245	70 885			70 885	
054025	3 404			3 404	
<b>Sum</b>				<b>440 802</b>	<b>421 253</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)**

	31.12.2017	31.12.2016
Lønn*	179 895	182 907
Feriepenger*	22 282	21 584
Arbeidsgiveravgift	28 241	28 255
Pensjonskostnader**	20 991	20 392
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-4 502	-6 935
Andre ytelser	5 310	5 180
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>252 218</b>	<b>251 382</b>

**Antall årsverk:** **289** **288**

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

\* Sammenligningstallene for 2016 er endret for Lønn og Feriepenger.

\*\* Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2017 er 10,80 prosent. Premiesatsen for 2016 var 11,95 prosent.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Husleie	30 771	30 015
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	109	204
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler*	7 322	7 002
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	34	16
Mindre utstyrsanskaffelser	-168	949
Leie av maskiner, inventar og lignende	10 160	5 507
Konsulenter og andre kjøp fra eksterne	34 042	33 488
Kurs og konferanser	6 597	6 472
Reiser og diett	9 697	8 455
Porto, kontor- og IKT-tjenester	14 949	15 970
Øvrige driftskostnader	1 068	1 348
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>114 583</b>	<b>109 426</b>

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

	Varighet mellom ett og fem år	Varighet over fem år	Sum
Husleieavtaler	6 290	26 925	33 215
<b>Sum leieavtaler</b>	<b>6 290</b>	<b>26 925</b>	<b>33 215</b>

\* Årlig leiebeløp i henhold til leieavtaler består av husleie samt felleskostnader. Beløp som gjelder felleskostnader ligger under andre kostnader til drift av eiendom og lokaler.

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

	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2017</b>	<b>180 133</b>	<b>11 734</b>	<b>191 867</b>
Tilgang i 2017	39 629	4 120	43 749
Avgang anskaffelseskost i 2017 (-)	-8 866	0	-8 866
Fra immaterielle eiendeler under utførelse til annen gruppe i 2017	14 175	-14 175	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2017</b>	<b>225 071</b>	<b>1 679</b>	<b>226 750</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2017	93 717	0	93 717
Ordinære avskrivninger i 2017	31 235	0	31 235
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2017 (-)	-8 866	0	-8 866
<b>Balanseført verdi 31.12.2017</b>	<b>108 985</b>	<b>1 679</b>	<b>110 664</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 01.01.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>32 348</b>	<b>34 348</b>
Tilgang i 2017	0	10 825	10 825
Avgang anskaffelseskost i 2017 (-)	0	-12 409	-12 409
<b>Anskaffelseskost 31.12.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>30 764</b>	<b>32 764</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2017	0	21 616	21 616
Ordinære avskrivninger i 2017	0	5 492	5 492
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2017 (-)	0	-12 409	-12 409
<b>Balanseført verdi 31.12.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>16 065</b>	<b>18 065</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)**

**A) Avregnet med statskassen**

	31.12.2017	31.12.2016	Endring
<b>Immaterielle eiendeler, varige driftsmidler og finansiering av disse</b>			
Immaterielle eiendeler	110 664	98 150	12 514
Varige driftsmidler	18 065	12 732	5 333
Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	-128 729	-110 882	-17 847
Sum	0	0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	56	101	-45
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	612 588	608 521	4 067
Andre fordringer	3 795	4 299	-504
Sum	616 439	612 921	3 518
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	-12 261	-7 677	-4 584
Skyldig skattetrekk	-8 946	-8 904	-42
Skyldige offentlige avgifter	-4 321	-4 056	-265
Avsatte feriepenger	-22 123	-21 287	-836
Mottatt forskuddsbetaling	-135 300	-149 688	14 388
Innlån til dekning av renter	-480 509	-458 946	-21 563
Annen kortsiktig gjeld	-15 686	-10 119	-5 567
Sum	-679 146	-660 677	-18 469
<b>Avregnet med statskassen</b>	<b>-62 707</b>	<b>-47 756</b>	<b>-14 951</b>

**Avstemming av endring i avregnet med statskassen (kongruensavvik)**

Konsernkonto utbetaling	-25 326 727
Konsernkonto innbetaling	15 051 043
<b>Netto trekk konsernkonto</b>	<b>-10 275 685</b>
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer	-2 959 274
- Innbetaling/utbetaling lånevirkosomhet	3 901 913
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer	8 954 532
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)	421 253
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)	-28 001
Korrigerig av avsetning for feriepenger (ansatte som går over i annen statlig stilling)	214
<b>Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto</b>	<b>14 951</b>
<b>Sum endring i avregnet med statskassen</b>	<b>14 951</b>

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

**B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen**

	31.12.2017	31.12.2017
	Spesifisering av bokført avregning med statskassen	Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen
<b>Immaterielle eiendeler, varige driftsmidler og finansiering av disse</b>		
Immaterielle eiendeler	110 664	0
Varige driftsmidler	18 065	0
Statens finansiering av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler	-128 729	0
Sum	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Kundefordringer	56	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	612 588	0
Andre fordringer	3 795	575
Sum	616 439	575
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-12 261	0
Skyldig skattetrekk	-8 946	-9 588
Skyldige offentlige avgifter	-4 321	0
Avsatte feriepenger	-22 123	0
Mottatt forskuddsbetaling	-135 300	0
Innlån til dekning av renter	-480 509	0
Annen kortsiktig gjeld	-15 686	-3 216
Sum	-679 146	-12 804
<b>Avregnet med statskassen</b>	<b>-62 707</b>	<b>-12 229</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)**

	31.12.2017	31.12.2016
Renteinntekter	2 941 986	3 063 245
Rentestøtte	6 325	7 715
<b>Gebyr</b>		
Etableringsgebyr	935	1 085
Forvaltningsgebyr	8 844	9 198
Varslingsgebyr	1 165	1 229
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	18	26
<b>Sum gebyrinntekter</b>	<b>10 962</b>	<b>11 538</b>
<b>Sum inntekter vedrørende låneordning</b>	<b>2 959 274</b>	<b>3 082 497</b>
Tap	-9 158	-10 423
<b>Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen</b>	<b>2 950 115</b>	<b>3 072 074</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.

	31.12.2017	31.12.2016
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet	2,01	2,10
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	1,58	1,63
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, %		
3 års løpetid	1,63	1,40
5 års løpetid	1,88	1,71
10 års løpetid	2,45	2,35
20 års løpetid	2,75	2,63
<b>Fordeling av utlånsporteføljen etter rentenivå</b>		
Utlånsvolum med flytende rente	91 367 669	80 277 135
Utlånsvolum med fast rente	54 242 876	61 302 930
Utlånsvolum med særvilkår	546 990	697 120
<b>Sum rentebærende utlån</b>	<b>146 157 535</b>	<b>142 277 185</b>

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

Tap pr formål	31.12.2017	31.12.2016
Startlån	5 407	5 664
Grunnlån	3 205	5 206
Oppføringslån	7	800
Utbedringslån	414	6
Kjøpslån	370	306
Andre formål/tilbakeførte tap	-245	-1 559
<b>Sum</b>	<b>9 158</b>	<b>10 423</b>
<b>Netto tap pr sektor</b>		
Tap husholdninger	3 751	595
Tap ikke-finansielle foretak	0	4 144
Tap kommune*	5 407	5 684
<b>Sum</b>	<b>9 158</b>	<b>10 423</b>

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

Tapsførte lån etter realisering av pant (eksklusiv startlån), hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt, er fra oktober 2017 overført til Statens innkrevingsentral på permanent basis. Husbanken avskriver fordringen når den overføres til Statens innkrevingsentral.

Statens innkrevingsentral har fått belastningsfullmakt på Husbankens kapittel/post 241271 for inntektsføring av innbetalinger på tapsførte lån. I 2017 er det innbetalt 265 000 kroner via Statens innkrevingsentral.

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 2017 utgjør 0,006 prosent av utestående lån.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Bostøtte	2 674 446	3 037 199
Tilskudd til etablering i egen bolig	382 190	375 700
Tilskudd til tilpasning av bolig	163 285	136 482
Tilskudd til utleieboliger	786 690	1 028 271
Bolig-, by- og stedsutvikling	41 727	55 734
Boligsosialt kompetansetilskudd	24 124	64 261
Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig og byggkvalitet	20 979	25 001
Kompensasjon renter/avdrag lån omsorgsbolig/sykehjem***	850 305	912 979
Rentekompensasjon lån til skoleanlegg*	232 643	350 232
Rentekompensasjon lån til kirkebygg**	31 081	43 566
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser***	3 622 500	1 738 543
Bygging av studentboliger*	234 438	586 134
Rentestøtte fra staten	6 325	7 715
<b>Sum utbetalinger av tilskudd til andre</b>	<b>9 070 733</b>	<b>8 361 817</b>
Innbetalte tilbakekrav bostøtte	-111 496	-80 675
Andre innbetalinger	-13 863	-21 583
<b>Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>-125 359</b>	<b>-102 258</b>
<b>Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>8 945 374</b>	<b>8 259 559</b>

\* 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)**

	31.12.2017	31.12.2016
Forskuddsbetalt lønn	13	0
Personallån	170	124
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 202	4 079
Andre fordringer	411	95
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>3 795</b>	<b>4 299</b>

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

Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)	31.12.2017	31.12.2016
Påløpte, ikke forfalte renter	612 588	608 521
<b>Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter</b>	<b>612 588</b>	<b>608 521</b>

Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)	31.12.2017	31.12.2016
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	55	85
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	129 088	149 454
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	6 156	149
<b>Sum mottatt forskuddsbetaling</b>	<b>135 300</b>	<b>149 688</b>

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

	31.12.2017	31.12.2016
Skyldig lønn	9 634	7 781
Påløpte kostnader	6 052	2 338
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>15 686</b>	<b>10 119</b>

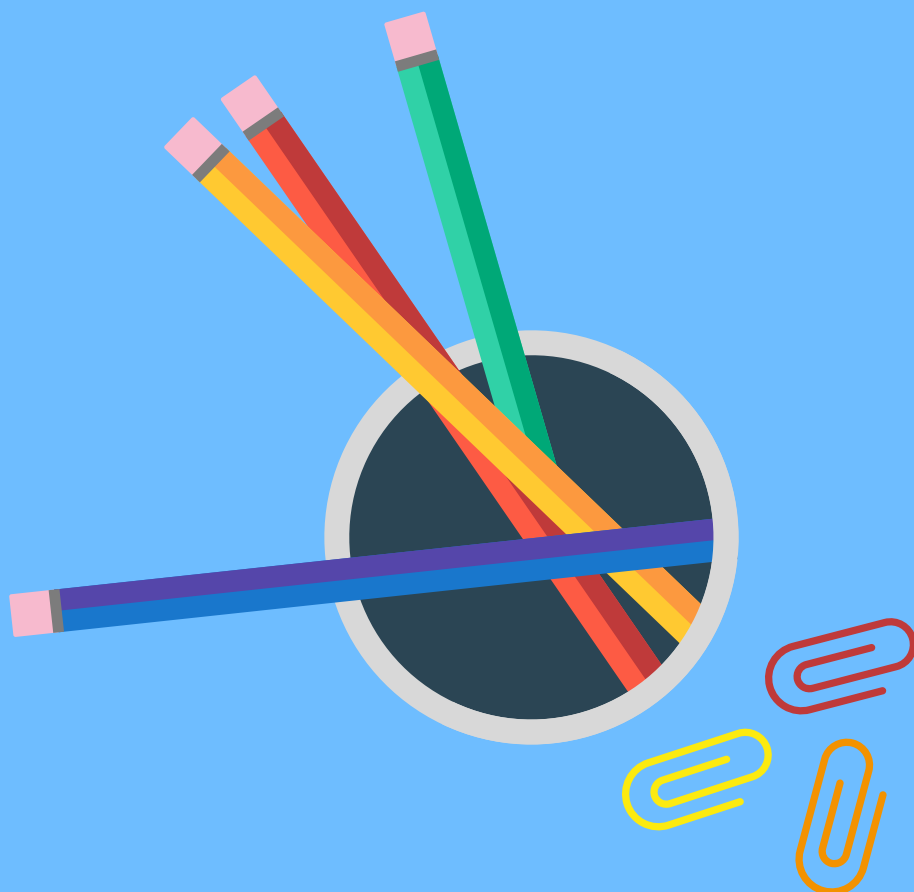
**Note 14 Lånemellomværende med staten (hele 1 000 kroner)**

Lånemellomværende med staten	31.12.2017	31.12.2016
Samlet innlån pr. 01.01	142 277 185	140 042 230
+ Opptak nye lån i året	15 853 963	14 221 873
- Nedbetaling avdrag	11 973 614	11 986 918
<b>Sum</b>	<b>146 157 535</b>	<b>142 277 185</b>

Kortsiktig gjeld		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	458 946	527 898
+ Opptak nye renter i året	466 181	448 492
- Nedbetaling tidligere års renter	444 618	517 444
<b>Sum</b>	<b>480 509</b>	<b>458 946</b>

<b>Netto innlån fra staten</b>	<b>146 638 044</b>	<b>142 736 131</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 til årsrapporten

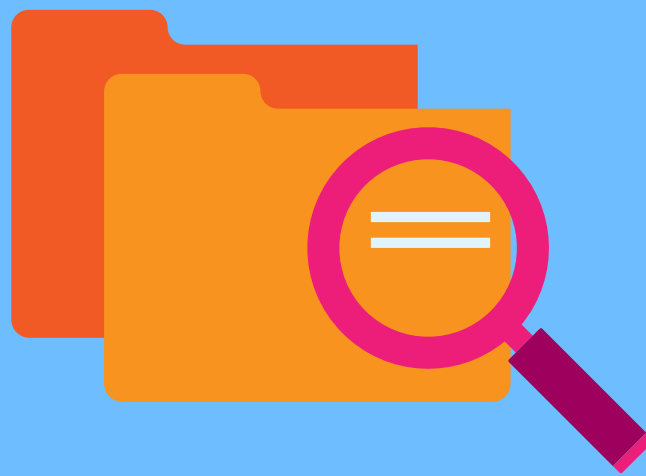
**Vedlegg I:** Oversikt over FoU-oppdrag

**Vedlegg II:** Tabeller til «Oppdrag fra tildelingsbrevet»

**Vedlegg III:** HR – Nøkkeltall

**Vedlegg IV:** Analyse av startlån

**Vedlegg V:** Analyse av bostøtte



**Vedlegg I:**

# **Oversikt over FoU-opppdrag**



## Oversikt over FoU-leveranser 2017

Oppdrag	Oppdragstaker	Mottatt/mottas
Kartlegging av bostedsløshet	NIBR	Juni 2017
Videreutvikling og kvalitetssikring av grunnlaget for løpende evaluering og sluttevaluering av Bolig for velferd	Oslo Economics	Des 2017
Asker Velferdsrab – status og erfaringer	Proba samfunnsanalyse	12.01.18
Gjennomstrømming vs. bostabilitet? Kommunal praksis og virkninger for barnefamilier i kommunale boliger	NTNU Samfunnsforskning	01.02.18
Erfaringer med Husbankens kommuneprogram i 2017. Hvordan mener kommunene og Husbanken at Kommuneprogrammet fungerer?	NTNU Samfunnsforskning	12.02.18
Bosetting av flyktninger – kommunale strategier i lokale boligmarkeder	NIBR/Sintef Byggforsk	15.02.18
Sammenstilling av forskning til storbynettverket	Defacto	
Veiviser for omsorgsboliger og sykehjem – Eksempelsamling	Sintef Byggforsk	31.03.18
Kommunenes bruk av startlånsordningen- Oppfølging av undersøkelsen fra 2015	NIBR	Juni 2018
Metodeutvikling for morgendagens generasjonssamfunn	So central	Ingen dato

Tittel	Oppdragstaker
Bostedsløse i Norge 2016 – en kartlegging	By- og regionforskningsinstituttet NIBR

**Innhold:**

Høsten 2016 ble den sjette landsomfattende kartleggingen av bostedsløse gjennomført i Norge. Den først kartleggingen ble gjennomført i 1996, nøyaktig 20 år før studien som presenteres i denne rapporten. Kartleggingene inngår i en tidsserie. Det vil si at data og informasjon som innhentes skal kunne sammenlignes over de 20 årene. Studiene gir et tverrsnittsbilde av bostedsløshet i Norge i én uke. I alle kartleggingene har tidsvinduet vært satt til månedsskiftet november/desember, vanligvis uke 48. Kartleggingen gjennomføres av ansatte i kommunale tjenester, NAV, helseforetak, fengsler, samt frivillige organisasjoner og andre private som yter tjenester til bostedsløse. Studien omfatter derfor bostedsløse i kontakt med eller som er kjent av hjelpeapparatet.

Bostedsløshet defineres ut fra posisjoner i boligmarkedet, eller mer presist: posisjoner utenfor boligmarkedet. Følgende definisjon er benyttet i alle de seks kartleggingene: Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig og er henvist til tilfeldige og midlertidig botilbud, bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger, er institusjon eller under kriminalomsorgen og skal utskrives/løslates inne to måneder uten å ha egen bolig, samt personer som sover ute/ikke har et sted å sove. Personer som bor varig hos nære pårørende eller i framleid bolig regnes ikke som bostedsløse.

**Hovedmål:**

Hovedmål 2 - Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.

**Måloppnåelse og funn:**

Det absolutt viktigste funnet i kartleggingen i 2016 er en stor reduksjon i antall bostedsløse. Nedgangen har kommet i alle typer kommuner; storbyene, mellomstore byer, mindre kommuner og små kommuner. Antall bostedsløse i Norge i uke 48 i 2016 omfatter 3.909 personer. Det tilsvarer 0,75 bostedsløse per 1000 innbyggere. Personer som oppholder seg midlertidig i Norge, og er bostedsløse, er ikke inkludert i dette tallet. Ved den forrige kartleggingen, uke 48 i 2012, var tallet på bostedsløse 6.259, tilsvarende 1,26 per 1000 innbyggere.

Nedgangen tilsvarer 36 prosent fra 2012 til 2016. Dette er den største reduksjonen i antall bostedsløse i Norge siden den første kartleggingen ble gjennomført i 1996. Det har tvert imot vært en økning i tallet siden 2003 (den andre kartleggingen). Fra 2008 til 2012 økte tallet på bostedsløse marginalt. I samme periode vokste befolkningen i Norge relativt mer, og antall bostedsløse per 1000 innbyggere gikk ned, fra 1,27 per 1000 innbyggere i 2008 til 1,26 i 2012. Utviklingen siden 2003 har altså gått fra en jevn økning til stagnasjon og en kraftig nedgang i 2016.

Bostedsløse oppholder seg i og hører hjemme i alle typer kommuner. Det er bostedsløshet i små kommuner og rurale strøk. Majoriteten både i absolutte og relative tall oppholder seg imidlertid i byene. Dette mønsteret er gjennomgående i store deler av verden inkludert Norge.

Den viktigste forklaringen på den sterke nedgangen i antall bostedsløse er langvarig og bred satsing på boligsosialt arbeid og utvikling av boligsosial kompetanse. Fra den første nasjonale satsingen i arbeidet med bostedsløshet, 'Prosjekt bostedsløse 2001-2004', til påfølgende 'Nasjonal strategi mot bostedsløshet 2005-2007' til brede satsinger gjennom 'Boligsosialt utviklingsprogram' og nå 'Bolig for velferd 2014 – 2020' synes det boligsosiale arbeidet å ha fått en tyngre forankring i kommunene. En annen viktig faktor er at Norge har hatt en boligledet strategi i arbeidet med bostedsløshet. Det innebærer at bostedsløshet blir forstått som et boligproblem og ikke primært eller utelukkende som et sosialt problem, og framskaffelse av boliger med eller uten oppfølging anses som vesentlig for å forebygge og redusere bostedsløshet.

<b>Tittel</b>	<b>Oppdragstaker</b>
«Bolig for velferd 2014-2020» Kvalitetssikring og videreutvikling av styringsinformasjon	Oslo Economics

<p><b>Innhold:</b></p> <p>I mai 2014 fikk direktoratene tilknyttet strategien Bolig for velferd et felles oppdragsbrev, hvor arbeidet med bedre styringsinformasjon inngikk. Prosjektet leverte sluttrapport i april 2016. Kommunene som ga innspill i arbeidet var i arbeidsmøter og høringssvar tydelige på at det var behov for ytterligere styringsinformasjon for å få god og hensiktsmessig dokumentasjon, blant annet for å identifisere resultat for brukeren. Oslo Economics har bistått Husbanken, Helsedirektoratet, Arbeids- og velferdsdirektoratet, Kriminalomsorgsdirektoratet, Integrerings- og mangfoldsdirektoratet samt Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet i arbeidet med å kvalitetssikre og videreutvikle styringsinformasjon for strategien «Bolig for velferd 2014-2020».</p>
<p><b>Hovedmål:</b></p> <p>Hovedmål 2 - Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Hovedmål 3 - Forvaltningen av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet.</p>
<p><b>Måloppnåelse og funn:</b></p> <p>Oslo Economics har sjekket om styringsparameterne synes dekkende og ikke overlappende for å si noe om måloppnåelse, og at det er en logisk sammenheng mellom målene og styringsinformasjonen. I hovedsak viser gjennomgangen at det er en god sammenheng mellom de etablerte målene og styringsinformasjonen. Oslo Economics har i rapporten identifisert noen forbedringsmuligheter, og foreslått endringer og suppleringer.</p> <p>Oslo Economics peker på potensielle forbedringsmuligheter i styringsinformasjonen gjennom anbefalte endringer. Dette gjelder kritisk suksessfaktor, styringsparameter, resultatmål og ansvar. I tillegg foreslås det at en rekke styringsparametere tas ut og avdekker hvor det ikke er tilstrekkelig med styringsparametere for å si noe om sammenheng mellom innsats og resultater på målsettingsnivå.</p>

Tittel	Oppdragstaker
Erfaringer fra forsøk med velferdsrab i Asker kommune	Proba samfunnsanalyse

**Innhold:**

IMDi og Husbanken har samfinansiert en kartlegging av Asker velferdsrab, som er et læringsprosjekt i Bolig for velferd. Asker velferdsrab handler om samordning av tjenester og helhetlig tilnærming til brukere med sammensatte utfordringer. Mange av brukerne får hjelp til å håndtere utfordringer knyttet til bosituasjon. I velferdsraben får hver innbygger eller familie som blir tatt med i prosjektet et investeringsteam de forholder seg til. Modellen bygger på en investeringstenkning, som innebærer en tenkning om at det lønner seg for den enkelte, for kommunen og for samfunnet å bruke ressurser på tiltak for de med sammensatte behov slik at de på sikt kan bli mer selvhjulpne. Det er også et mål å fremme tankegangen om at dersom en sektor investerer mye i en innbygger i dag, kan det være ressursbesparende for en annen sektor om noen år. Målgruppene har så langt vært: familier med barn med nedsatt funksjonsevne, familier med levekårsutfordringer og ungdom. De som blir tatt ut til å være med i prosjektet, skal ha sammensatte behov og ha nytte av en langsiktig plan med mål og tiltak. De skal også samtykke til å oppheve taushetsplikten mellom tjenestene og forplikter seg til å bidra til å finne løsninger.

**Hovedmål:**

Hovedmål 2 - Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.  
Hovedmål 3 - Forvaltningen av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet.

**Måloppnåelse og funn:**

Husbanken vurderer Probas kartlegging som en kilde til kunnskap og dokumentasjon av tverrsektorielle samarbeid, helhetlig tjenesteutvikling og brukermedvirkning. Funnene fra rapporten gir nyttig kunnskap i arbeidet med å skape bedre samhandling i det kommunale tjenestetilbudet. Asker velferdsrab har vært et læringsprosjekt i Bolig for velferd siden 2015. Formålet med et læringsprosjekt er å utvikle gode metoder for tverrsektorielt samarbeid om bolig og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet. Prosjektene skal benyttes aktivt for læring i kommuner og stat om tverrsektorielt samarbeid. Gitt gode resultater skal metodene spres til andre kommuner. Dette gjør evaluering, kvalitetssikring og dokumentasjon av Askers velferdsrab viktig for læring og spredning til andre kommuner.

Tittel	Oppdragstaker
Gjennomstrømming eller bostabilitet? Barnefamilier i kommunale boliger	NTNU Samfunnsforskning

#### Innhold:

Oppdraget ble lyst ut med bakgrunn i et ønske om å få mer innsikt i kommunal praksis rundt bruken av kommunale boliger til vanskeligstilte barnefamilier, som en prioritert målgruppe under Bolig for velferd. Kommunale boliger er i de fleste tilfeller ment å være et midlertidig botilbud eller gjennomgangsboliger. For vanskeligstilte barnefamilier kan imidlertid kommunale boliger representere økt bostabilitet kontra et uforutsigbart privat leiemarked.

Oppdragets hovedmålsetting var å belyse følgende problemstillinger: Hvordan balanserer kommunene mellom på den ene siden hensynet til bostabilitet for barnefamilier, og på den andre siden hensynet til en effektiv bruk av kommunale boliger som en knapp ressurs for flere? Hva er virkningene for barnefamiliene?

Metoden NTNU Samfunnsforskning har benyttet seg av er casestudier, reanalyse av egne kvalitative data, spørreundersøkelse og dokumentgjennomgang.

#### Hovedmål:

Hovedmål 2 - Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.  
Hovedmål 3 - Forvaltningen av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet.

#### Måloppnåelse og funn:

Rapporten viser at det er gjennomgående viktig for barnefamiliene å kunne oppleve stabilitet rundt boforholdet. For en del handler bostabilitet om å få bo lenge i den samme boligen. For andre ligger stabiliteten i det å få leie kommunalt framfor privat. Mange ønsker seg forutsigbarhet i leieforholdet.

Barnefamiliene er opptatt av bostabilitet, mens kommunenes policy gjerne vektlegger gjennomstrømming i de kommunale boligene. Begrepet gjennomstrømming assosieres gjerne med midlertidige kontrakter blant barnefamiliene. Enkelte opplever denne midlertidigheten som stressende, og kunne ønsket seg lengre kontrakter med kommunen. Andre opplever at deres kontrakter nærmest automatisk blir fornyet når den gamle går ut, og opplever derfor ikke utrygghet ved kortvarige kontrakter i samme grad.

Relativt mange av familiene NTNU samfunnsforskning har snakket med håper at de en dag skal kunne kjøpe sin egen bolig. Flere av familiene har prøvd å søke om startlån, men har fått avslag fra kommunen. Enkelte av familiene kunne gjerne tenkt seg å leie på det private markedet, men opplever det som vanskelig å finne en egnet bolig der.

Rapporten vurderes å være svært relevant i forhold arbeidet med barnefamiliene som en prioritert målgruppe. Flere av funnene og anbefalingene er sentrale å ta med videre i utviklingen av kommuneprogrammet, og de økonomiske virkemidlene.

Tittel	Oppdragstaker
Erfaringer med Husbankens kommuneprogram i 2017. Hvordan mener kommunene og Husbanken at Kommuneprogrammet fungerer?	NTNU Samfunnsforskning

<p><b>Innhold:</b></p> <p>I kommuneprogrammet samarbeider Husbanken med kommunene om å løse de boligsosiale problemstillinger de står overfor, og gjennom det bidra til å bistå de som er vanskeligstilte i boligmarkedet. Kommuneprogrammet er Husbankens viktigste redskap for å realisere Bolig for velferd. Det bygger videre på samarbeidet som er etablert med kommuner over hele landet gjennom de boligsosiale utviklingsprogrammene. Denne følgeevalueringen har til hensikt å få fram kunnskap om hvordan kommuneprogrammet fungerer, og hva de som kan gi grunnlag for å se nærmere på for utvikling, læring og forbedringer underveis av hvordan kommuneprogrammet kan utvikles videre. Følgeevalueringen baserer seg i hovedsak på spørreskjemaundersøkelse/survey til kommunene og kvalitative intervjuer av nøkkelpersoner i Husbanken.</p>
<p><b>Hovedmål:</b></p> <p>Hovedmål 1 – Raskere boligbygging og gode byggkvaliteter</p> <p>Hovedmål 2 - Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.</p> <p>Hovedmål 3 - Forvaltningen av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet.</p>
<p><b>Måloppnåelse og funn:</b></p> <p>NTNU samfunnsforskning har hatt fokus i i rapporten på å få fram hva som fungerer bra i kommuneprogrammet. Samtidig som NTNU også får fram det som er utfordringer i kommuneprogrammet.</p> <p>Kommune jevnt over svært godt fornøyd med kommuneprogrammet. Det gir læring, kunnskapsutvikling, og bedre organisering og tilbud overfor brukerne. Kommuner som får grunntilbudet og kommuner som er med i by- og tettstedsprogrammet er mer fornøyd en kommunene som er med i storbyprogrammet.</p> <p>Regionkontorene jobber bra og mer enhetlig enn tidligere. Hovedutfordringen ligger i den sentrale styringen og gjennomføringen av arbeidet med kommuneprogrammet og samarbeid mellom regionkontorene.</p> <p>Rapporten gir Husbanken et kunnskapsgrunnlag og dokumentasjon av status for arbeidet med kommuneprogrammet. Rapporten vil gå inn som en helt sentral del av kunnskapsgrunnlaget knyttet til forbedring og videreutvikling av de ulike tilbudene til kommune i kommuneprogrammet.</p>

Tittel	Oppdragstaker
Flere flyktninger bosatt raskere – Hvordan fikk kommunene det til?	By- og regionforskningsinstituttet NIBR NTNU SINTEF

<p><b>Innhold:</b></p> <p>Oppdraget ble lyst ut på bakgrunn av det faktum at kommunene har klart å øke takten i bosettingsarbeidet betydelig de siste årene. I 2016 ble det bosatt 15 291 flyktninger i norske kommuner. Det er nesten nøyaktig en fordobling fra 2014 (7 784). Samtidig ble 81 prosent bosatt innen seks måneder i 2016. Tilsvarende tall for 2014 var 48 prosent. Hvordan har kommunene klart å bosette så mange flere - og endatil raskere?</p> <p>Oppdraget handlet både om belyse kommunal organisering og praksis, konteksten bosettingsarbeidet har stått i og konsekvenser for de som blir bosatt. Oppdraget ble utviklet og samfinansiert med IMDi. Analysene bygger på en kombinasjon av registerdata, surveydata og oppfølgingsintervjuer i 9 kommuner. Kostradata, SSBs boligdata og befolknings- og innvandringsstatistikk, samt IMDis statistikkbank er tatt i bruk. Videre ble en spørreundersøkelse sendt til alle kommuner som bosatte flyktninger i 2016.</p>
<p><b>Hovedmål:</b></p> <p>Hovedmål 2 - Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Hovedmål 3 - Forvaltningen av bolig- og bygningssektoren skal være effektiv og brukerrettet.</p>
<p><b>Måloppnåelse og funn:</b></p> <p>Rapporten gir en svært bred dekning av hvordan kommunene vurderer bosettingsarbeidet de seneste årene og gir mye nyttig kunnskap for IMDI og Husbankens videre arbeid mot kommunene. God tilgang til boliger i det private leiemarkedet og vilje til å leie ut til flyktninger, er hovedforklaringene på at kommunene klarte å bosette så mange flyktninger i 2015 og 2016. Disse funnene og de ulike strategiene kommunene har benyttet seg av for å mobilisere private utleiere er svært interessant. Kommunene har fått kontakt med en rekke private utleiere, skaffet seg bedre oversikt over utleieboligene i kommunen og fått økt kunnskap om hvordan utleiemarkedet fungerer.</p> <p>Her er det potensielt sett mye å hente i forhold til fremtidige situasjoner med et liknende «akutt» preg. God kunnskap om utleiemarkedet gjør at kommunene vet bedre hvordan behov og tilbud kan tilpasses best mulig. Markedet kan også ha visse barrierer for bosetting. I enkelte mindre kommuner er det f.eks. et problem å finne boliger som er sentrumsnære og/eller med god kollektivdekning. I arbeidet med å finne boliger støter også kommunene på skepsis til å leie ut til visse landgrupper og at noen tar høyere leie av flyktninger.</p> <p>Arbeidet med bosetting av flyktninger kan gi viktig lærdom når det gjelder det mer kontinuerlige boligsosiale arbeidet og bosetting av andre målgrupper. Et lite forbehold er at dette har vært en spesiell situasjon der motivasjonen blant private utleiere har vært høy for å delta i en «nasjonal dugnad». Denne holdningen lar seg ikke nødvendigvis overføre til utleie for andre boligsosiale grupper. Erfaringene med nødvendigheten av et godt oppfølgingsarbeid, både overfor utleier og leietaker, er imidlertid svært nyttig for at privat utleie også skal kunne bli brukt aktivt overfor andre grupper. En viktig lærdom er at det private leiemarkedet er blitt en sentral del av den boligsosiale verktøykassa, og kommunene har opparbeidet seg god kompetanse på bruken av dette virkemiddelet. Det er likevel slik at kommunal bolig oppfattes som mer stabil og forutsigbar, slik at det fremdeles må arbeides med å sikre at også privat leie blir en tilfredsstillende og forutsigbar bosituasjon.</p>



**Vedlegg II:**  
**Tabeller til**  
**«Oppdrag fra tildelingsbrevet»**



**Hovedmål 1:****Styringsparameter: Antall boliger og prosjekter som har fått tilsagn om tilskudd til prosjektering og innstalling av heis og tilstandsvurdering (antall, beløp og tilskuddsandel)**

	2016		2017	
	Heis	Tilstandsvurdering	Heis	Tilstandsvurdering
Antall prosjekter	28	144	38	141
Antall boliger*	1 506	6 308	1 971	7 421
Beløp	94 077 220	5 773 870	69 794 759	6 118 438
Tilskuddsandel	24 %	37 %	15 %	48 %

\* For tilskudd til heis telles både antall boliger i prosjekter med prosjektering og prosjekter med etterinstallering av heis inkludert i denne tabellen. Noen prosjekter kan ha fått begge deler.

**Styringsparameter: Antall husstander som har fått tilpasset boligen gjennom tilskudd til tilpasning av bolig (brukergrupper og type tiltak)**

	2016	2017
<b>Totalt</b>	<b>1 182</b>	<b>969</b>
<b>Brukergruppe*:</b>		
Barn med nedsatt funksjonsevne	217	200
Flyktning	14	21
Psykisk helse	74	43
Rusmiddelavhengig	23	9
Sosiale forhold	16	44
Voksne med nedsatt funksjonsevne	743	597
Økonomisk vanskeligstilt	393	317
Annet	11	0
<b>Tiltak:</b>		
Bygging av ny bolig	13	8
Utbedring/tilpasning	1 169	961

\* Hvert tilskudd kan ha flere avkryssninger på brukergruppe. I tabellen er alle registrerte avkryssninger for hver sak inkludert. Summen av alle tilskudd for brukergruppene er derfor høyere enn totalt antall tilskudd.

**Styringsparameter: Antall utleieboliger finansiert med grunnlån fordelt på kommuner, private aktører etc.**

Type søker*	Antall boliger
Aksjeselskap, ans mm	381
Utbygger	180
Kommune	156
Stiftelse	114
Andre	5
Totalt	836

**Styringsparameter: Antall utleieboliger finansiert med tilskudd til utleieboliger, fordelt på målgrupper\***

Målgruppe:	2016	2017
Andre vanskeligstilte	124	103
Barnefamilier	5	75
Barn med nedsatt funksjonsevne		3
Bevegelseshemmet		5
Boligsosialt	4	12
Bostedsløse	145	247
Enslige mindreårige flyktninger	142	51
Flyktning	584	421
Funksjonshemmet	10	49
Psyisk utviklingshemmet	1	5
Psyiske lidelser	13	25
Rus og psykiske lidelser	29	27
Rusmisbruker	49	93
Sosialt behov / vanskeligstilt	29	30
Ungdom	20	
Varig økonomisk vanskeligstilt	74	200
Mangler registrering	784	27

\* Ett prosjekt kan registrere flere kategorier.

**Styringsparameter: Antall klagesaker for alle sakstyper fordelt på medhold og avslag i nemnd (andel)**

	Antall saker	Medhold	Ikke medhold
Grunnlån	4	0	4
Tilskudd	1	0	1
Bostøtte			
Ordinære saker	104	1	103
Tilbakekrav	90	1	89
<b>Totalt</b>	<b>199</b>	<b>2</b>	<b>197</b>





**Vedlegg III:**  
**HR – Nøkkeltall**

**Deltid, midlertidige stillinger, foreldrepermisjon og legemeldt sykefravær i Husbanken**

	Årstall	Deltid		Midlertidige stillinger		Foreldrepermisjon		Legemeldt sykefravær	
		Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner
Totalt i Husbanken	2017	3,7	10,2	2,2	2	0	100	1,94	3,61
	2016	2,5	11,3	5,0	0,5	14,3	85,7	2,5	4,82

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

\*\* 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

**Gjennomsnittlig lønn menn/kvinner fordelt på stillingsgrupper\***

	Årstall	Kjønnsbalanse			Lønn			Kvinner andel
		Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	Totalt
Totalt i Husbanken	2017	134	196	330	669 046	604 933	630 967	90,4
Totalt i Husbanken	2016	121	203	324	654 296	592 904	615 831	90,6
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger**	2017	25	69	94	495 130	478 574	482 977	96,7
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger**	2016	26	78	104	465 105	468 619	467 740	100,8
Høyere saksbehandlere***	2017	90	107	197	661 928	632 319	645 846	95,5
Høyere saksbehandlere***	2016	81	105	186	639 759	617 952	627 449	96,6
Lederstillinger****	2017	19	20	39	931 600	894 355	912 500	96,0
Lederstillinger****	2016	17	21	38	920 082	892 981	905 105	97,1

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

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

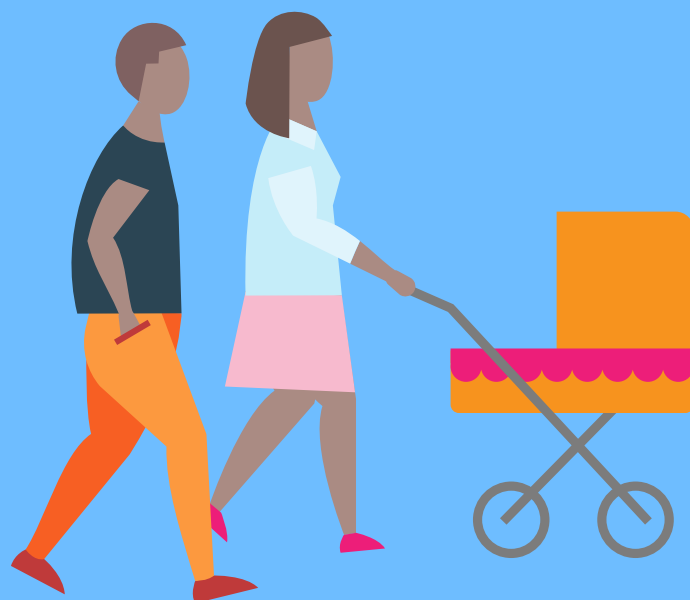
\*\*\* Høyere saksbehandlere: Overingeniør, sjefsingeniør, prosjektleder, senioringeniør, seniorarkitekt, seniorrådgiver, fagdirektører.

\*\*\*\* Lederstillinger: Øvrige

Kvinner andel av menns lønn varierer mellom 95,5 % og 96,7 %. Årsaken til at forskjellen likevel blir så vidt stor mellom kvinner og menns gjennomsnittslønn totalt for Husbanken, skyldes i første rekke at det er flere kvinner enn menn i de lavest lønnede stillingskategoriene.

**Antall ansatte**

	2016	2017	Endring
Antall ansatte,	330	331	1
• herav faste	318	324	6
• herav midlertidige	7	3	-4
• herav lærlinger	5	4	-1
Ansatte i 100 % permisjon	10	4	-6



**Vedlegg IV:**

## **Analyse av startlån**

Startlåneordningen ble etablert i 2003. Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for varig vanskeligstilte på boligmarkedet. 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 samme tidspunkt ble det også anledning til å gi inntil 50 års løpetid i særlige tilfeller.

Bakgrunnen for endringen var blant annet den sterke gjeldsveksten blant husstandene i Norge. Man har da vurdert det 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>.

Startlån gis til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flykninger, 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. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene og ha midler til livsopphold over tid.

I mange tilfeller bidrar også kommunene med hjelp til besiktigelse, budrunder mv. i forbindelse med kjøpet.

### **Utvikling av startlånet**

I 2016 ble et nytt elektronisk søknadssystem for startlån og tilskudd til etablering og tilpasning introdusert. I 2017 ble 58 prosent av søknadene om startlån sendt inn elektronisk. I 2017 ble kommunene tilbudt et elektronisk søknadsbehandlingssystem der søknadsdata fra søknadssystemet importeres automatisk (Startskudd). I tilknytning til dette systemet er det også utviklet en egen e-læringsmodul som blir tilbudt via nettportalen Veiviseren. 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.

I 2017 evaluerte VISTA analyse Husbankens virkemidler, blant annet startlån<sup>(2)</sup>. Konklusjonen fra den første rapporten var at startlånet burde bli mer effektivt eller vurdert avvirket. Målgruppene er ikke godt nok definerte og det ble konstatert betydelige lekkasjer til personer uten langvarige boligfinansieringsproblemer. I VISTAs andre rapport der de foretok en nærmere analyse av startlånedataene ble denne konklusjonen moderert. Man fant da ut at en en betydelig andel av startlånemottakerne har langvarige boligfinansieringsproblemer, men at dette ikke er like alvorlig for alle grupper. For barnefamilier var for eksempel situasjonen mindre alvorlig enn for uføretrygdede. VISTA opprettholder konklusjonen om at det er behov for en mer målretting av ordningen, men anbefaler ikke i sin siste rapport en avvikling av ordningen.

I sin kommentar til rapporten har viste Husbanken til innstramningen i forskriften fra 2014 der unge førstegangsetablerere er tatt ut. Det kan se ut som kommunene gradvis har tilpasset seg denne endringen og at man først i de siste par årene har forbeholdt startlånet varig vanskeligstilte bortsett fra nevnte unntak. Husbanken er imidlertid oppmerksom på at det kan være uklarheter i tolkningen av hvem som bør få startlån, hvilke situasjoner som gir grunn til å vurdere startlån for barnefamilier mv. Det nye saksbehandlingssystemet Startskudd

er en viktig kanal for å tydeliggjøre bruken av startlånet overfor kommunene. Husbanken har også vist til at startlånet har flere formål, blant annet et distriktsformål, noe som fører til at enkelte mottakere ikke er økonomisk vanskeligstilte. De får imidlertid startlån fordi det ikke er alternativ boligfinansieringsmulighet på hjemstedet.

### Viktig boligsosialt virkemiddel for økt eieetablering

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

#### Historisk utvikling av utbetalte startlån - antall og beløp (mill. kr.)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antall lån	6 522	5 980	6 481	7 798	9 492	10 771	12 514	11 310	8 806	7 316	6 945	6 905
Beløp	3 087	3 377	3 999	4 651	5 402	6 057	7 019	6 902	6 089	6 123	6 848	8 465

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 2017 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 2014, da forskriftsendringen kom, fortsatte nedgangen, en tendens som har vedvart i 2017. I tillegg til forskriftsendringen kan Finansdepartementets innstramminger bidratt til nedgangen. Det er imidlertid nå en tendens til utflating. Nedgangen i antall boliger fra 2016 til 2017 er på bare en prosent. Utviklingen i beløp har imidlertid vist et annet forløp. En svak nedgang fra 2012 snudde i 2014 til en oppgang som har skutt fart mellom 2016 og 2017 (økning på 24 prosent.). Dette skyldes at gruppen varig vanskeligstilte i større grad får fullfinansiert boligen med startlån (pluss eventuelt tilskudd til etablering) mens gruppen unge førstegangsetablerende i stor grad benyttet startlån som toplån, jf. 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 tillegg gjelder at hovedmålgruppen for startlån er husstander med langvarige finansieringsproblemer, altså husstander som ikke nå eller seinere vil kunne få et privat banklån. Dermed vil ikke startlån konkurrere med vanlig bankfinansiering. Startlån vil ha en supplerende rolle i kredittmarkedet.

### Startlån – til kjøp av bolig

Startlån benyttes i hovedsak til kjøp av brukt bolig. I 2017 gjaldt dette for 71 prosent av antall lån. Et annet viktig formål er refinansiering av dyre lån slik at husstanden kan bli boende i boligen (20 prosent i 2017). 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. 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 bosituasjon.

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 funksjonshemmede barn kan flytte til en egnet bolig der kostnadene ved tilpasning er overkommelige. Startlån til ren utbedring har blitt noe hyppigere benyttet 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 toplån ved oppføring av ny bolig. Startlån til nyoppføring er imidlertid svært lite benyttet (1 prosent av antall lån i 2017).



**Andel antall utbetalte startlån 2014, 2015, 2016 og 2017 – etter tiltak**

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

**Hvem får startlån?****Startlån 2016 og 2017 fordelt på utvalgte brukergrupper (antall lån)**

	2014	2015	2016	2017
Barn med nedsatt funksjonsevne	207	238	289	280
Voksne med nedsatt funksjonsevne	899	895	1 187	1 161
Flyktning	366	346	450	460
Psykisk helse	568	621	762	759
Rusmiddelavhengig	150	170	164	148
Økonomisk vanskeligstilt	3 014	2 865	4 585	5 003

\* Brukergruppene er delvis overlappende slik at enkelte startlånemottakere har blitt registrert med flere brukergrupper.

Den største brukergruppen er økonomisk vanskeligstilte. Tidligere har førstegangsetablerere vært den største gruppen. Denne gruppen er nå tatt ut i tråd med forskriftsendringen. Når det gjelder de øvrige gruppene er det ganske stabilt mellom 2016 og 2017. En stor gruppe er personer med nedsatt funksjonsevne. Dette vil i stor grad gjelde personer med uføretrygd. En annen stor gruppe som har fått hjelp til boligkjøp med startlån er personer med psykisk helseutfordringer. Det er en liten økning i antall flyktninger som får startlån. Det er rimelig å forvente at etter hvert som det store antallet som ble bosatt i 2016 og 2017 ønsker å kjøpe bolig, så vil mange av disse være kvalifiserte for startlån.

**Startlån 2015, 2016 og 2017 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 %

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 93 prosent av husstandene under 400 000 kr. (2017) og 72 pst. under 300 000 kr. Disse andelene har vært stabile de tre siste åra. Vi kan dermed konkludere med at startlån er en ordning som i stor 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>(3)</sup> viser at man ved en kompetent bankfaglig vurdering kombinert med gode kartleggings- og oppfølgingsrutiner kan gi startlån til lavinntektsgrupper.

**Startlån 2014, 2015, 2016 og 2017 fordelt på husstandstyper (antall lån og andeler)**

	Antall 2014	Andel 2014	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017
Enslige	1 913	22 %	2 976	41 %	2 907	42 %	2 747	40 %
Enslige med barn	849	9 %	1 792	24 %	1 717	25 %	1 874	27 %
Flere voksne	2 792	32 %	652	9 %	523	8 %	492	7 %
Flere voksne m/ barn	3 252	37 %	1 895	26 %	1 798	26 %	1 792	26 %

I 2017 gikk litt over halvparten av alle startlån til barnefamilier. Denne andelen har vært ganske stabil de siste tre åra. Sammenholdt med en økning mellom 2014 og 2015, tyder dette på en prioritering av vanskeligstilte barnefamilier innenfor startlån og i tråd med målet i tildelingsbrevet om minst 50 prosent til barnefamilier. Antallet startlån til barnefamilier går imidlertid noe ned på linje med den generelle utviklingen av antall startlån, men synes nå å ha stabilisert seg på 3 700.

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

Den gruppen som har økt sin andel mest fra 2014 er gruppen enslige, med og uten barn. Dette tyder også på at man har vridt startlåntildelingen mot de svakeste gruppene.

**Startlån 2014 til 2017 fordelt på aldersgrupper (antall lån og andeler)**

Aldersgruppe	Antall 2014	Andel 2014	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017
0-24	1 045	12 %	629	9 %	554	8 %	539	8 %
25-34	2 856	32 %	2 152	29 %	1 918	28 %	1 903	28 %
35-66	4 638	53 %	4 281	59 %	4 193	60 %	4 201	61 %
Over 67	259	3 %	252	3 %	273	4 %	256	4 %
Ukjent	8	0 %	2	0 %	7	0 %	6	0 %

Andelen 35 år og over var i 2017 på 65 prosent. Det har vært en forskyvning fra yngre mot eldre aldersgrupper med 9 prosentpoeng fra 2014. En forklaring kan være forskriftsendringen der unge førstegangsetablerende med gode inntektsmuligheter ikke lenger er en målgruppe for startlån.

**Lånebetingelser**

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 beregningen 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.

### Startlån 2014, 2015, 2016 og 2017 – Løpetid ved utbetalingstidspunkt (andeler)

Avtalt løpetid	2014	2015	2016	2017
Under 10 år	1,3 %	1,6 %	1,5 %	1,4 %
10 år	3,1 %	3,2 %	2,3 %	2,5 %
15 år	2,7 %	2,4 %	2,1 %	2,0 %
18 år	5,6 %	2,9 %	1,9 %	1,0 %
20 år	16,2 %	10,3 %	9,0 %	7,5 %
25 år	30,5 %	21,7 %	17,7 %	13,7 %
30 år	34,3 %	45,0 %	44,1 %	45,2 %
35 år	1,2 %	1,8 %	2,6 %	3,7 %
40 år	1,3 %	3,8 %	1,2 %	8,1 %
45 år	0,2 %	1,4 %	3,1 %	4,5 %
50 år	1,8 %	4,2 %	8,7 %	10,4 %

Som vi ser har det skjedd en sterk forskyvning mot økte løpetider for startlån. Fra 2014 til 2017 har andel lån med løpetid 30 år og mer økt med hele 33 prosentpoeng, og andel med løpetid 40 år og over har økt med 20 prosentpoeng. Vi ser også at man i økende grad benytter den lengste løpetiden på 50 år (10 prosent i 2017). Dette kan skyldes økte boligpriser i perioden, men også at ordningen har rettet seg mot mer vanskeligstilte husstander, som har behov for lengre nedbetalingstid for å oppnå betjeningsevne.

### Utbetalte startlån 2014, 2015, 2016 og 2017 – Rentetype ved utbetalingstidspunkt (andeler)

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

Det er en økende bruk av fastrente; fra 2014 en økning på 15 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 en positiv margin for flere lavinntektshushold. Men fremdeles gis altså den overveiende andelen av startlån som lån med flytende rente. Her er det sannsynligvis et potensial for en enda større bruk av fastrente.

### Samfinansiering

En sentral del i startlånordningen har vært at private banker tar grunnfinansieringen og kommunene tar toppfinansieringen med startlån. Det er et viktig 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.

Etter forskriftsendringen er imidlertid samfinansiering med bank blitt et mindre brukt 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.

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.

#### Samfinansiering og fullfinansiering – antall og andel utbetalte startlån (2008 – 2017)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antall saker med bare startlån	3 468	3 793	4 950	5 604	5 660	5 635	5 143	5 077	5 532	5 921
Antall saker med samfinansiering	2 402	3 183	4 487	5 201	6 581	5 675	3 663	2 239	1 413	981
Andel med samfinansiering	41 %	46 %	48 %	48 %	54 %	50 %	42 %	31 %	20 %	14 %

Andelen samfinansiering har gått ned siden 2012. Fra en topp på 54 pst. er den nå nede i 14 pst. Dette har nesten utelukkende skjedd ved at antallet av samfinansierte saker har blitt kraftig redusert, mens antall saker med fullfinansiering av startlån har i hele perioden fra 2011 vært på rundt 5 000 – 5 900. Det er vanskelig å si om andelen vil gå ytterligere ned. Mange banker har vist liten interesse i samfinansiering med startlån. I enkelte kommuner kan imidlertid et langvarig godt samarbeid med lokal bank fortsatt gi rom for samfinansiering.

Samtidig bør det være et poeng 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.

#### Gjennomsnittlig utbetalt startlån, kjøpesum og andel startlån av kjøpesum (2008-2017)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gjennomsnittlig utbetalt startlån	613 502	599 313	571 837	561 472	561 583	617 953	691 458	836 920	986 071	1 225 897
Gjennomsnittlig kjøpssum	1 145 957	1 210 693	1 233 418	1 311 904	1 413 612	1 436 847	1 396 532	1 384 281	1 390 770	1 566 716
Andel startlån av kjøpesum	54 %	50 %	46 %	43 %	40 %	43 %	50 %	60 %	71 %	78 %

Etter forskriftsendringen i 2014 har som nevnt andelen av lån som fullfinansieres økt. Denne andelen var i 2017 økt til 86 prosent. Dette bekreftes av tabellen over der det har en vært en sterk økning i gjennomsnittlig utbetalt startlån de siste åra sammen med en tilsvarende økning av startlånets andel av total kjøpesum. Når det gjelder utviklingen av gjennomsnittlig kjøpssum, ser vi en stagnasjon fra 2012 til 2016, og det til tross for at det har vært en sterk prisstigning på boliger i denne perioden. Når vanskeligstilte med lave inntekter etter hvert utgjør hoveddelen av startlånemottakerne, vil denne gruppen rette seg inn mot relativt rimelige boliger for at ikke boutgiftene skal bli for høye. Fra 2016 til 2017 er det imidlertid en økning i gjennomsnittlig kjøpssum. Det er mulig at da bare har med en priseffekt å gjøre.

## Fra leie til eie

### Utbetalte startlån 2014, 2015, 2016 og 2017 fordelt etter boforhold når det søkes startlån (andel og antall)

	Antall 2014	Andel 2014	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017
Eier egen bolig/Andel i borettslag	2 165	25 %	2 025	28 %	2 213	32 %	2 192	32 %
Familie/kjente	947	11 %	639	9 %	570	8 %	654	9 %
Leid bolig	4 286	49 %	3 344	46 %	2 978	43 %	3 050	44 %
Leid kommunal bolig	936	11 %	889	12 %	926	13 %	888	13 %
Uten fast bolig	248	3 %	230	3 %	160	2 %	71	1 %
Annet (bl.a. institusjon)	224	2 %	189	3 %	98	1 %	50	1 %

Størstedelen av startlånsmottakerne flytter fra privat, leid bolig. Her har det imidlertid vært en reduksjon både i antall og andel til 2016, men i 2017 var det en ganske liten økning i både andel og antall. En betydelig andel flytter også fra egen, eid bolig. Sistnevnte gruppe økte både relativt og absolutt til 2016, men ser nå ut til å ha stabilisert seg. Dette er husstander som trenger en mer egnet bolig, for eksempel en større bolig som følge av barn i familien. Det har vært en liten økning i andelen som flytter fra kommunal bolig, men antallet har holdt seg noenlunde stabilt rundt 900. Leie-til-eie er dermed en viktig del av kommunenes boligsosiale innsats. Det stabile antallet kan tyde på at kommunene tar ut det potensiale som finnes blant kommunale leietakere for å kjøpe en bolig, enten den de leier eller en annen. Men Husbanken har grunn til å tro at også kommuner som har vært aktive for å promotere leie-til-eie kan jobbe enda bedre (jf. bl.a. 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 boutgiftene.

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

### Startlån 2014 til 2017 - samspill med tilskudd til etablering og bostøtte (antall og andel)

	Antall 2014	Andel 2014	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017
Bare startlån	7 129	81 %	5 695	78 %	5 463	79 %	5 416	78 %
Startlån og tilskudd	817	9 %	985	14 %	1 050	15 %	1 180	17 %
Startlån og bostøtte	403	5 %	347	5 %	245	3 %	205	3 %
Startlån, tilskudd og bostøtte	457	5 %	289	4 %	187	3 %	104	2 %

Andelen startlån der også tilskudd og/eller bostøtte er benyttet økte med 7 prosentpoeng fra 2013 til 2014. Denne utviklingen fortsatte i 2015 (en økning på 3 prosentpoeng). I 2016 ser vi imidlertid en stagnering, en liten økning på bruk av boligtilskudd, men mindre bruk av bostøtte. I 2017 øker bruken av boligtilskudd til etablering, men sambruken med bostøtte reduseres. Satsene i bostøtten har ikke i de siste åra blitt justert etter bokostnads- og inntektsutviklingen, noe som kan føre til at flere potensielle startlånemottakere ikke kvalifiserer for bostøtte. Men Husbanken bør uansett påpeke overfor kommunene at muligheten for bostøtte skal vurderes.

## Avslag

### Avslagsårsaker 2014 til 2017 – antall og andel

	Antall 2014	Andel 2014	Antall 2015	Andel 2015	Antall 2016	Andel 2016	Antall 2017	Andel 2017
Annet, spesifiser	2 104	20 %	2 042	22 %	2 300	22 %	3 033	23 %
Anses ikke som økonomisk vanskeligstilt	3 117	29 %	2 865	30 %	2 977	28 %	3 393	26 %
For dyr bolig	192	2 %	108	1 %	100	1 %	104	1 %
Høy formue	78	1 %	59	1 %	62	1 %	77	1 %
Høy inntekt	1 053	10 %	536	6 %	532	5 %	566	4 %
Låne-/tilskuddsrammen er brukt opp	237	2 %	256	3 %	273	3 %	525	4 %
Manglende betjeningsevne	3 984	37 %	3 549	38 %	4 207	40 %	5 362	41 %
Uegnet bolig	35	0 %	35	0 %	32	0 %	43	0 %
Ukjent	5	0 %	5	0 %	9	0 %	3	0 %

Andelen og antall med avslag på grunn av for god økonomi (inkluderer kategoriene «anses ikke som økonomisk vanskeligstilt», «høy formue» og «høy inntekt») gikk vesentlig opp i perioden 2011 – 2014. Denne økningen kan ha hatt noe med økte egenkapitalkrav i bankene der husstander med god fremtidig inntekt og som vanligvis ville ha fått banklån, søkte startlån. Fra 2014 til 2017 gikk andelen ned med 8 prosentpoeng, mens antallet gikk ned med 19 pst. mellom 2014 og 2015 og stabiliserte seg mellom 2015 og 2016 for så å øke igjen i 2017. Det kan tyde på at forskriftsendringen er godt kommunisert til potensielle lånsøkere som ikke befinner seg i målgruppen, men det er likevel ganske mange som får avslag fordi de ikke er innenfor målgruppen. Det nye digitale saksbehandlersystemet som ble introdusert i 2017 vil muligens endre på dette.

Andelen med avslag på grunn av manglende betjeningsevne sank i perioden 2011 - 2014, men fra 2014 til 2016 har den økt noe. Antall avslag som følge av manglende betjeningsevne er også redusert gjennom hele perioden til og med 2015, men økte i 2016 og 2017. Økningen fra 2015 kan skyldes at når man fokuserer på å utnytte potensialet for at vanskeligstilte skal kunne få startlån, så vil antall søknader gå opp, også blant dem som ikke kvalifiserer for startlån. Antall avslag som følge av manglende betjeningsevne kan dermed stige samtidig.

### Låneforvaltning

Husbanken kan i år presentere tall fra Lindorff som forvalter storparten av de lånene kommunene bevilger. I 2017 gjaldt det 318 kommuner (samme som for 2016), 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 51 799 lån med en saldo ved årsskiftet på 35,6 milliarder kroner. 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 9 623, det vil si 19 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, vil det sannsynligvis det bli en økning både i antall og andel, noe økningen fra 2016 til 2017 bekrefter. Lånesaldoen for disse lånene utgjorde 35 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 2017 ble 5 240 av lånene som Lindorff forvalter innfridd, en nedgang på 6 prosent. Gjennomsnittlig antall år fra utbetaling til innfrielse var 6 år mot 5,5 år. I 2016 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 6 år siden ble i stor grad gitt til unge i etableringsfasen. Det er helt naturlig at disse vil gå videre i boligkarrieren. Nå som målgruppen er mer langvarig vanskeligstilte kan vi nok forvente at gjennomsnittlig nedbetalingstid vil øke fra år til år.

1 133 lån (2 prosent) har eller har hatt status inkasso i 2017. Dette er en nedgang fra 2016 på 10 prosent. Det er vanskelig å si hvorvidt dette er mye eller et rimelig nivå. Utviklingen her vil bli fulgt opp.

- 1 Kristin Aarland: «Eieetablering blant hushold med lave inntekter», NOVA Notat 8/12
- 2 Ekhaugen m.fl.: «Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens boligsosiale virkemidler», VISTA Analyse, Rapport 2017/20
- 3 Ekhaugen m.fl.: «Mer boligvelferd for pengene – Måletting av de statlige boligsosiale virkemidlene», VISTA Analyse, Rapport 2017/33
- 3 «Hva er god startlånpraksis? Kommunenes praksis før forskriftsendringen.», Astrup/Monkerud/Ekne Ruud/Barlindhaug/Aarland, NIBR-rapport 2014-27



**Vedlegg V:**  
**Analyse av bostøtte**



Formålet med bostøtten er ifølge lov om bustøtte «... å sikre personer med låge inntekter og høge buutgifter 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.

Bostøtteordningen gjennomgikk store endringer i 2017. Statsbudsjettet for 2017 inneholdt to vesentlige endringer for bostøtteordningen:

- Overgang til bruk av månedlige inntektsdata fra a-ordningen
- Innføring av ny prisjusteringsmodell

I tillegg ga det nye regelverket for 2017 to mindre, men positive endringer for søkerne:

- Ved avslag blir søknaden automatisk overført til neste måned. Det er først når søker har fått avslag tre måneder på rad at hun eller han må søke på nytt.
- Inntekten og formuen til barn under 18 år, er ikke lenger med i beregningen.

Som den videre gjennomgangen vil vise har spesielt overgangen til månedlige inntektsdata gitt noen utfordringer for enkelte mottakere. Totalt sett har derimot endringene vært av positiv karakter, og lagt et godt grunnlag for en bedre og mer presis bostøtteordning i årene fremover. 2017 har vært et år der bostøtten har snudd de siste årenes trend med nedgang i realverdi, antall berettigede mottakere og bostøttemottakeres boutgiftsbelastning.

#### Overgang til bruk av månedlige inntektsdata fra a-ordningen

Fra januar 2017 gikk Husbanken over til å beregne bostøtten ut fra den faktiske inntekten til søker med data fra a-ordningen, og ikke ut fra siste skatteoppgjør slik reglene var før. Søker man bostøtte for januar, så bruker Husbanken inntekten husstanden får utbetalt i januar. Søkere vil dermed motta bostøtte i måneder med lav inntekt, men miste bostøtten i måneder med høyere inntekt.

Med det nye inntektsgrunnlaget ville de aller fleste søkerne ha noe høyere inntekt enn i vedtaket for desember 2016, som baserte seg på likningen for 2015. For at denne inntektsforskjellen ikke skulle føre til en generell reduksjon i bostøtten ble egenandelssatsene tilpasset veksten i folketrygdens grunnbeløp, G, fra 2015 til januar 2017. Som vi ser av tabellen nedenfor medførte overgangen til det nye regelverket likevel store endringer for en rekke bostøttemottakere.

#### Nøkkeltall ved overgangen til nye inntektsdata – desember 2016 og januar 2017

	Desember 2016	Januar 2017
Antall bostøttemottakere	105 207	84 879
Utbetalt bostøtte	kr 256 462 600	kr 201 469 938
Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte	kr 2 438	kr 2 374
Gjennomsnittlig månedlig inntekt	kr 10 235	kr 11 069

Nedgangen i antall mottakere og utbetalt bostøtte skyldes i all hovedsak to faktorer.

Tidligere mottok mange husstander bostøtte basert på et lavere inntektsgrunnlag enn hva de egentlig hadde. Når likningsinntekten for det aktuelle året ble tilgjengelig fikk dermed mange krav om å tilbakebetale bostøtten dersom inntekten var minst 50 000 kroner over øvre inntektsgrense, og utbetalt bostøtte var mer enn 10 000 kroner. I tillegg vil nå mottakere som tidligere hadde oppgitt for lav inntekt, men var under grensen for tilbakekrav, få redusert bostøtte eller miste den helt. Reduksjon i bostøtte eller avslag for disse mottakerne er derfor med på å øke treffsikkerheten i ordningen.

Den andre faktoren er at mottakere av arbeidsavklaringspenger (AAP) eller dagpenger i en del måneder vil miste bostøtten. Dette skyldes at AAP og dagpenger blir beregnet på bakgrunn av hva den enkelte melder inn på meldekortet hver 14. dag, og når meldekortet blir sendt inn. Utbetalingen skjer 2-3 dager etter innsending. Forutsatt at meldekortet er sendt inn til rett tid, vil en del mottakere få tre utbetalinger på én måned. I disse månedene, for de fleste 2-3 ganger i året, er inntekten for høy til å motta bostøtte.

Som følge av dette ble inntektsgrunnlaget til en rekke mottakere av bostøtte i desember 2016, så mye høyere ved vedtaket i januar 2017, at søknaden ble avslått.

### Avslagsårsak – desember 2016 og januar 2017

Avslagsårsak	Desember 2016	Januar 2017
For høy inntekt i forhold til boutgift	1 982	26 114
Andre årsaker	2 419	2 553
<b>Totalt</b>	<b>4 401</b>	<b>28 667</b>

#### Endring i brukergrupper

Brukergruppene i bostøttestatistikken baserer seg på hvilken type skattbar ytelse husstanden har. Tabellen under viser hvilke ytelsestyper som fører til hvilken brukergruppe. Inntektsklassifiseringen fungerer som et hierarki; dersom én i husstanden er ung ufør blir hele husstanden registret som ung ufør selv om den også mottar en annen ytelse/inntekt.

Bruk av inntektsdata fra a-ordningen gir et mer presist tallgrunnlag for ytelsestypene introduksjonsstønad og kvalifiseringsstønad. Dette medfører en økning i antall mottakere i gruppen med midlertidige ytelser og en reduksjon i antall mottakere i gruppen uten ytelser fra januar 2017. I tillegg ble bostøttmottakere med dagpenger flyttet fra brukergruppe 5 til brukergruppe 4, noe som utgjør ca. 2 000 mottakere. Tallene fra og med vedtaket i januar 2017 vil for disse brukergruppene derfor ikke være direkte sammenliknbare med tidligere publiserte tall.

**Tabell 1 Kategorisering av brukergrupper fra 1.1.2017**

Brukergruppe	Inntekt
<b>1. Unge uføre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uføretrygd med innvilget rettighet som ung ufør</li> </ul>
<b>2. Uføre</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. Husstander med 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. Husstander uten trygdeytelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbeidsinntekt</li> <li>Øvrig inntekt/ingen inntekt</li> </ul>

#### Innføring av ny prisjusteringsmodell

De seneste årene har justeringen av satsene ved beregning av bostøtte ikke holdt tritt med inntekts- og boutgiftsutviklingen ellers i samfunnet. Behovsprøvingen mot inntekt har blitt stadig strengere og en raskt økende andel mottakere har boutgifter som er høyere enn boutgiftstaket.

Den nye prisjusteringsmodellen legger opp til at ordningen skal videreføres med uendret realverdi 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 bostøtteregleverket vil skje 1. juni hvert år. I 2017 medførte dette at alle egenandelsrelaterte størrelser økte med 3,3 prosent, mens alle boutgiftsrelaterte størrelser ble justert med 2 prosent. Tall fra SSB og NAV viser at den forventede veksten i KPI var høyere enn den reelle inntektsutviklingen i 2017. Utviklingen i boutgiftsnivået ble omtrent på nivå med prisjusteringen. Dette kan tyde på at prisjusteringen for 2017 har medført en realvekst for bostøtten.

**Gjennomsnittlig inntekt- og boutgiftsvekst i 2017**

	Vekst i prosent
Lønnsinntekter*	2,3
Trygder**	1,14
Minste alderspensjon**	1,14
Boutgifter - betalt husleie (leid bolig)***	2,2
Boutgifter - beregnet husleie (eid bolig)***	1,8

\* Økning i månedslønn fra 2016-2017 (SSB)

\*\* NAV - Regulering av grunnbeløpet og ytelser fra 1. mai 2017

\*\*\* Konsumprisindeks - årsending 2017

En av brukergruppene som fikk en gunstig utvikling i bostøtten som følge av prisjusteringen i 2017 er alderspensjonister. Veksten i egenandelsrelaterte størrelser i bostøtteberegningen økte klart mer enn minstepensjonen, og fra mai til juni økte den gjennomsnittlige bostøtteutbetalingen for denne gruppen med 10 prosent.

**Gjennomsnittlig bostøtte i mai og juni for brukergruppen "eldre"**

Brukergruppe	Gjennomsnitt bostøtte - mai 2017	Gjennomsnitt bostøtte - juni 2017
Eldre	kr 1 510	kr 1 662

**Nøkkeltall og utvikling i 2017****Nøkkeltall for bostøtteordningen (2013 – 2017)**

	2013	2014	2015	2016	2017	
Året som helhet	Antall søknader	168 627	165 111	161 884	158 360	162 719
	Antall mottakere	148 305	144 740	141 770	138 760	140 696
	Utbetalt bostøtte (mill. kr)	2 919	2 945	2 901	3 020	2 664
	Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte	2 127	2 185	2 253	2 387	2 442
	Gjennomsnitt boutgifter per år	78 226	81 864	85 702	88 952	92 028
	Gjennomsnitt inntekter per år	140 453	138 580	133 988	128 028	134 001
Desember*	Andel med boutgifter over tak	65 %	71 %	74 %	76 %	76 %
	Andel barnefamilier	24 %	25 %	26 %	28 %	26 %
	Andel i eid bolig	18 %	16 %	14 %	12 %	12 %
	Andel i leid bolig	82 %	84 %	86 %	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. Tar derfor utgangspunkt i desember-måned.

Antall husstander som mottok bostøtte minst én gang i løpet av året økte fra 2016 til 2017. Dette skyldes primært at tallene for hele året tar utgangspunkt i budsjettåret 2017. I og med at bostøtten blir utbetalt etterskuddsvis i måneden etter den måneden vedtaket gjelder for, er også vedtaket for desember 2016 inkludert i disse tallene. Desember-vedtaket ble kjørt på det gamle regelverket, og dermed inkluderer tallene for hele året også en rekke husstander som falt permanent ut ved overgangen til nytt regelverk i januar.

Basert på vedtaks månedene i 2017 ville det totale antall mottakere være 130 669. Selv om dette er en nedgang fra 2016, så er det om lag 9 000 mottakere i 2016 som fikk varsel om tilbakekrav fordi de hadde fått bostøtte de ikke hadde krav på. Det er derfor sannsynlig at det uansett er en økning i antall *berettigede* mottakere fra 2016 til 2017.

I flere år har de gjennomsnittlige inntektene per bostøttemottaker falt. Dette skyldes blant annet at andelen mottakere med svært lav inntekt, har økt. Denne gruppen, der de fleste tilhører brukergruppen *Husstander uten trygdeytelser*, er i mindre grad blitt påvirket av strengere behovsprøving av inntekt ved beregningen av bostøtte.

I 2017 er trenden snudd. I tillegg til den positive utviklingen som følge av prisjusteringen i juni, skyldes økningen også bedre og nyere inntektsdata om mottakerne ved bruk av a-registeret.

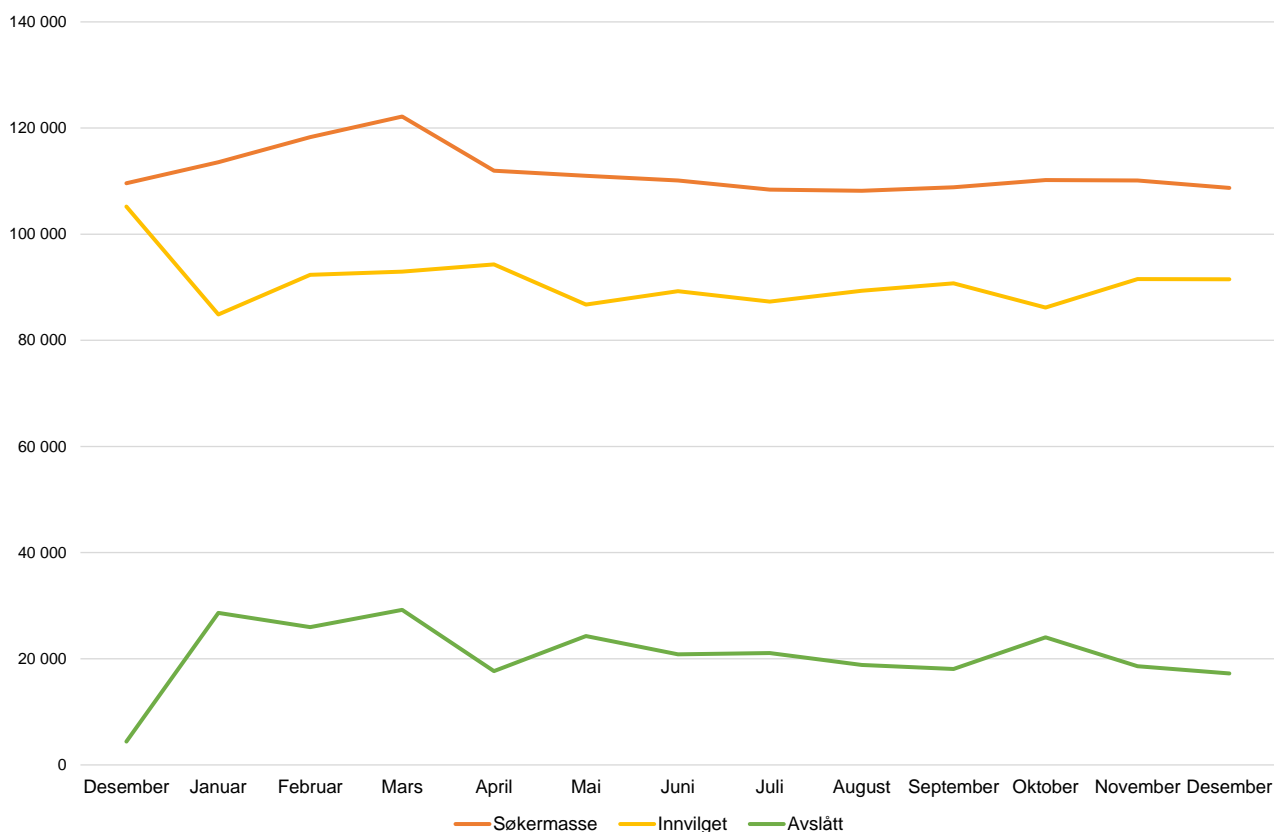
### Gjennomsnittlig årsinntekt per mottaker, før/etter overgang til a-ordning og etter prisjustering

	Desember 2016	Januar til mai 2017	Mai til desember 2017
Gjennomsnittlig årsinntekt per husstand	122 823	134 437	135 887

#### Utvikling gjennom året

Tidligere hadde bostøtten en mer forutsigbar utvikling i antall mottakere gjennom året, med en markant nedgang når nye likningsopplysninger ble tilgjengelig i vedtaket for juli. Overgangen til månedlige inntektsdata gjør bostøtten langt mer følsom for endringer fra måned til måned.

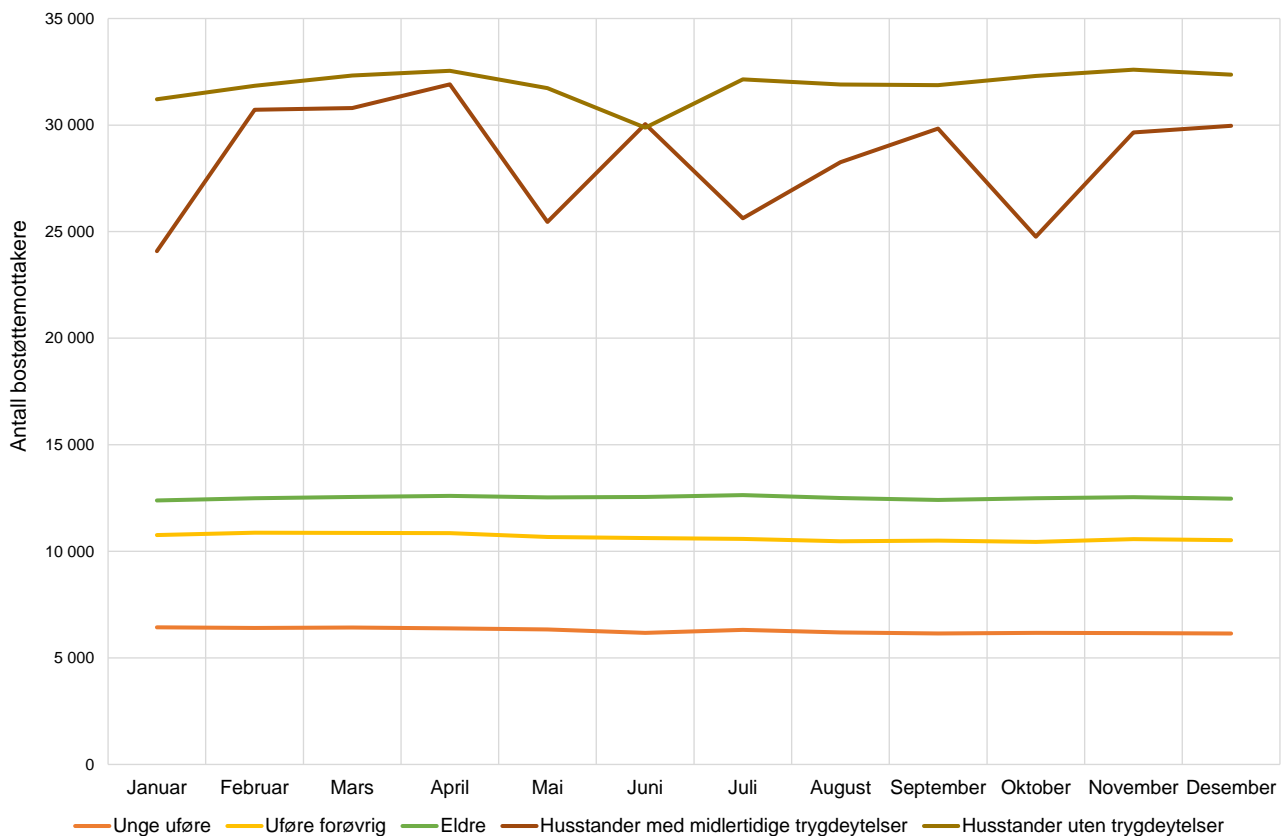
Den sterke veksten i søkermassen fra desember til mars skyldes at søknaden til mottakere i desember 2016, som fikk avslag i januar 2017, ble automatisk gjenprøvd i systemet frem til mars. I april var disse igjen falt ut, og antall søkere stabiliserte seg etter dette.



#### Utvikling i antall fra desember 2016 til desember 2017 (vedtaksmåned) etter søkermasse og vedtaksutfall

Vedtaket for januar medførte som ventet at en rekke mottakere mistet bostøtten fordi månedsinntekten var for høy for å motta bostøtte. Nedgangen ble ytterligere forsterket av at januar er en måned der mange mottakere av arbeidsavklaringspenger (AAP) får tre utbetalinger, og dermed mistet retten til bostøtte. I 2017 var denne effekten spesielt synlig i vedtaksmånedene januar, mai, juli og oktober.

For brukergruppene med mer stabile inntekter, som eks. trygd og pensjon, var utviklingen i antall mottakere gjennom året jevn. Fig.



#### Utvikling i antall mottakere fra januar til desember 2017 fordelt etter brukergrupper (vedtaksmåned)

Selv med prisjustering av satsene, falt en rekke mottakere i gruppen «Husstander uten trygdeytelser» ut i juni. Dette skyldes i hovedsak utbetaling av feriepenger, noe som ga økt månedsinntekt for en rekke mottakere. Utbetaling av feriepenger gjøres også i flere måneder, men effekten er sterkest i juni-måned.

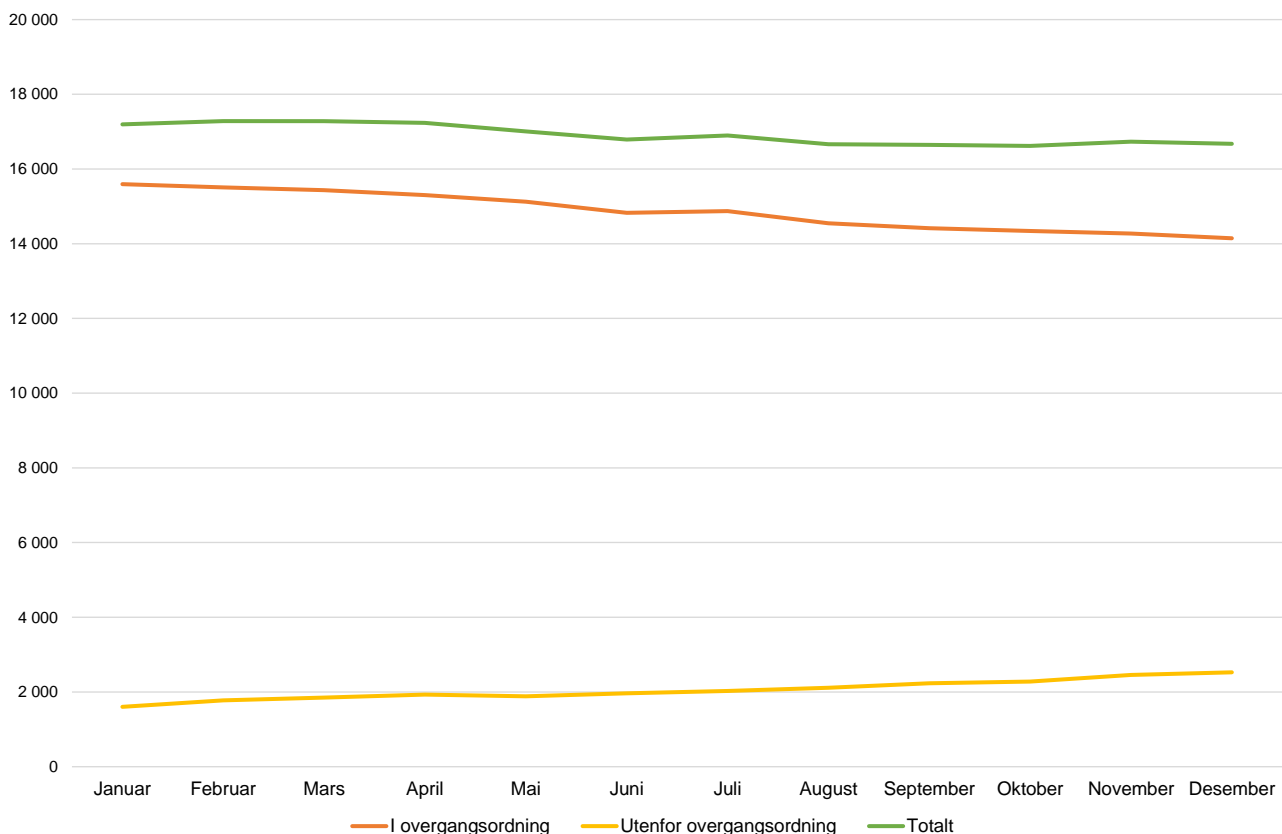
#### Antall husstander med bostøtte som mottok feriepenger i mai, juni og juli, etter brukergruppe

	Mai	Juni	Juli
Eldre	7	94	15
Husstander med midlertidige trygdeytelser	299	2 435	322
Husstander uten trygdeytelser	940	5 606	1 008
Uføre forøvrig	32	290	41
Unge uføre	9	167	14
<b>Totalt</b>	<b>1 287</b>	<b>8 592</b>	<b>1 400</b>

#### Uføre

Kompensasjonsordningen for uføre, som gjelder uføre som mottok bostøtte før uføreforhøringen trådte i kraft 1. januar 2015, ble videreført i 2017. Husstandene får et fradrag i inntekt før bostøtten beregnes, for å kompensere for inntektsøkningen som følge av reformen. Uføre som ikke er omfattet av reformen har i de fleste tilfeller for høy inntekt til å motta bostøtte. Minste årlige ytelse for en enslig ung ufør er på 2,91 ganger folketrygdens grunnbeløp, noe som tilsvarer i overkant av 22 700 kroner i måneden. Til sammenlikning var øvre inntektsgrense for enslige unge uføre, uten barn, etter prisjusteringen i juni mellom 20 032 kroner og 21 990 kroner i måneden, avhengig av kommunegruppe.

Ettersom antall mottakere med overgangsordning gradvis blir redusert har det medført at antall mottakere med uføretrygd har blitt redusert de seneste årene, men utviklingen har stabilisert seg noe i 2017.



**Utvikling i antall uføre bostøttemottakere fra januar til desember 2017, etter om de er del av overgangsordning eller ikke**

*Bokollektiv*

For å forenkle bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet åpnet regjeringen i 2016 for at vanskeligstilte i bokollektiv kunne motta bostøtte. Tiltaket ble videreført i 2017, men ga lavere utbetaling enn estimert i statsbudsjettet:

**Nøkkeltall for mottakere i private bokollektiv i 2017**

	Antall husstander	Sum bostøtte	Gjennomsnitt bostøtte	Gjennomsnitt boutgifter pr. år	Gjennomsnitt inntekter pr. år	Andel med boutgifter over tak
Godkjent privat bokollektiv	2 495	kr 29 106 588	kr 2 138	kr 65 189	kr 92 589	19,7 %

**Bostøttens måloppnåelse**

I statsbudsjettet for 2017 ble det lagt noen kriterier til grunn for å se på bostøttens måloppnåelse:

- Boutgiftsbelastning før og etter bostøtte, sammenliknet med gjennomsnittet for hele befolkningen.
- Inntektsgrenser i bostøtten sammenliknet med lavinntektsgrensen i henhold til EUs definisjon.
- Boutgiftstak sammenliknet med tall fra leiemarkedsundersøkelsen.

Tallene viser at 2017 har vært et år der bostøtten har snudd de siste årenes trend med nedgang i realverdi

*Boutgiftsbelastning*

Husbanken beregner boutgiftsbelastning ved å se på gjennomsnittlige boutgifter som andel av gjennomsnittlig bruttoinntekt, som ligger til grunn for bostøtteberegningen. Bostøtten legges så til bruttoinntekten for å beregne boutgiftsbelastningen med bostøtte.

SSB presenterte i 2017 tall fra 2015 basert på data fra EU-SILC. Her er utvalget gruppert ut fra om de har lav, middels eller høy boutgiftsbelastning:

#### Andel av utvalget, fordelt etter beregningsmetode av inntektsgrunnlag og lav, middels og høy boutgiftsbelastning\*

	Lav	Middels		Høy			
	Under 10 %	10 - 25 %	Over 25%	Over 30%	Over 40%	Over 50%	Over 75%
Belastning, husleie, renter og avdrag mot samlet inntekt før skatt (med bostøtte).	46	37,7	16,3	11,6	6,6	4,0	2,2
...inntekt eksklusive bostøtte	45,9	37,6	16,5	11,9	7,0	4,3	2,3
...inntekt eksklusive bostøtte og sosialhjelp	45,9	37,5	16,6	12,2	7,3	4,9	2,8

\* SSB: «Hvordan måle boutgiftsbelastning?» (Normann, 2015)

Tabellen viser at nesten 84 prosent av utvalget har en boutgiftsbelastning, før skatt, som er lavere enn 25 prosent. Tall fra Husbanken viser at bostøttemottakere i gjennomsnitt har veldig høy boutgiftsbelastning, og dette har også økt med 13 prosentpoeng siden 2013, uten bostøtte. I 2017 har derimot trenden snudd, og for første gang på flere år er boutgiftsbelastningen *med* bostøtte for mottakerne lavere enn året før.

#### Boutgiftsbelastning blant bostøttemottakere (2013-2017)

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

#### Inntektsgrenser

Inntektsgrensene 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 som bor der, uten å skille mellom barn/voksne.

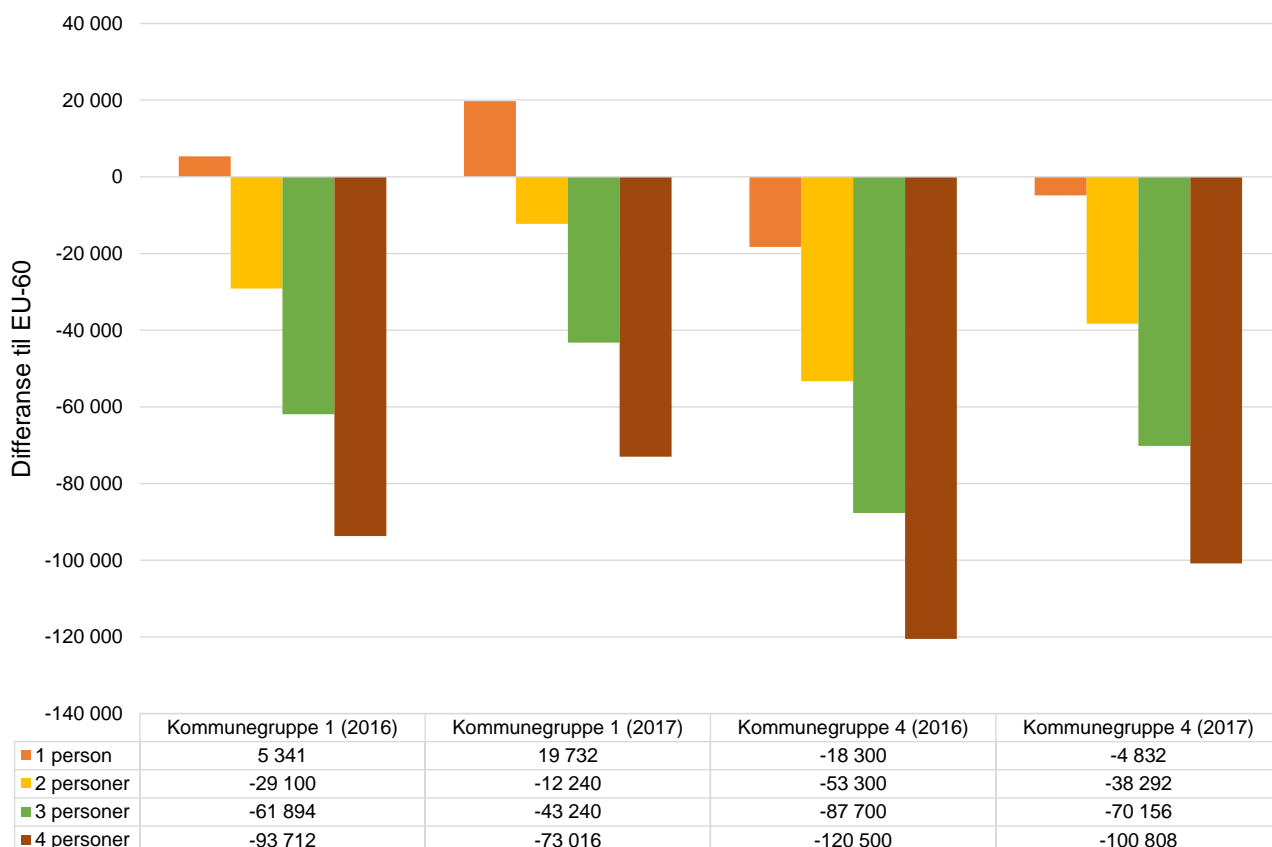
EU-60 er et mål på fattigdom som viser en grense basert på 60 prosent av medianinntekten, *etter* skatt, i befolkningen. For å kunne sammenlikne inntekten til husholdninger med ulik størrelse og sammensetning, justerer man vanligvis husholdningsinntekten ved hjelp av en såkalt ekvivalensskala, eller forbruksvekter. EU-60 skiller også på hvorvidt det er én eller to voksne i husstanden.

Det er dermed noen elementer som gjør at inntektsgrensene i bostøtten og fattigdomsgrensen EU-60 ikke er direkte sammenliknbare. Uansett kan det være interessant å sammenlikne grensene mellom de to, for å se nivået på bostøtten opp mot mål på fattigdom.

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

EU 60 kategorisering	EU 60 - inntektsgrense 2016	Tilsvarende bostøttekategorisering
Enslig	215 300	1 person
Aleneforelder med 1 barn	279 900	2 personer
Aleneforelder med 2 barn	344 500	3 personer
Aleneforelder med 3 barn	409 100	4 personer

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

**Differanse mellom inntektsgrense i EU-60 og inntektsgrenser i bostøtten per 2. halvår 2016 og 2. halvår 2017.**

Med bakgrunn i definisjonsulikhetene mellom grensene skal man være forsiktig med å trekke konklusjoner. Allikevel kan man observere en tydelig negativ tendens når husstandsstørrelsen øker. Dersom tabellen hadde tatt utgangspunkt i definisjonen fra EU-60 med to voksne i husstanden ville differansen blitt enda større.

**Boutgiftstak**

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.

Boutgiftstakene har de seneste årene ikke blitt regulert i takt med boutgiftsutviklingen, og som vist i tabellen med nøkkeltall har andelen med boutgifter over tak økt kraftig.



**Boutgiftstak per måned, 2. halvår 2017**

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer eller flere
Kommunegruppe 1	7 284	7 956	8 627	9 299	9 970
Kommunegruppe 2	6 689	7 361	8 032	8 704	9 375
Kommunegruppe 3	6 264	6 936	7 607	8 279	8 950
Kommunegruppe 4	5 414	6 086	6 757	7 429	8 100

Leiemarkedsundersøkelsen opererer med noen andre definisjoner, både med tanke på geografi og størrelse på husstanden. Tallene gir allikevel grunnlag for sammenlikning av boutgiftsnivåer.

**Gjennomsnittlig månedlig leie i 2017 (leiemarkedsundersøkelsen)**

	Hele landet	Oslo og Bærum kommune	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>	7 150	8 160	7 240	5 920	6 990	:	6 140	5 490	:
<b>2 rom</b>	8 450	10 710	8 500	8 530	8 960	8 160	7 180	6 440	5 630
<b>3 rom</b>	9 880	13 120	9 480	10 340	10 600	10 000	8 470	7 470	6 320
<b>4 rom</b>	10 800	15 900	11 110	12 190	13 330	9 950	9 350	7 900	6 500
<b>5 rom eller flere</b>	11 740	18 410	:	15 100	18 330	:	11 530	8 700	6 710

En klar tendens er at avstanden mellom boutgiftstaket og gjennomsnittlige leiepriser i de store byene øker jo større bolig man har behov for. Bostøtten kompensere relativt sett mindre for boutgifter i husholdninger med flere personer i husstanden.

