

Hvordan få til mer boligbygging sett fra Husbanken?

Osmund Kaldheim, adm. dir.

Boligpolitisk rundebordskonferanse i Bodø
2. februar 2023

SAMFUNNS- OPPDRAGET



ALLE SKAL BO
GODT OG
TRYGT

ROLLER



- Sikker og effektiv forvalter
- Digital pådriver
- Faglig støttespiller
- Nasjonal kunnskapsrolle

VIRKEMIDLER 2023

Låneramme: 21 mrd kr

Tilskudd:

- Bostøtte – 4,1 mrd kr (inkl. strøm)
- Tilskudd til utleieboliger – avviklet
- Investeringsstilskudd – 950 mill kr
- Tilskudd til studentboliger – 871,4 mill kr
- Tilskudd til heis – avviklet
- Tilskudd til boligtiltak – 21,7 mill kr
- Energiltak (post 60) – 160 mill kr
- FoU – 11, 8 mill kr

Digitale tjenester (2021)

- 4 600 saksbehandlere/brukere i kommunene
- «Mitt kundeforhold»: 47 500 brukere
- Startskudd: 37 000 søknader om startlån
- 81 % digitale bostøttesøknader
- Husbanken.no: 1,4 mill brukere



ORGANISASJON



Ansatte:

287

Driftsbudsjett 2023:
360,7 mill. kr

DISTRIKTS- SATSING

- Nettverk 12 kommuner
- Informasjonstiltak
- Samarbeid med Distriktsenteret
- Økt virkemiddelbruk i distriktskommuner

8 NASJONALE KONTOR

- Lån og tilskudd
- Kommune og marked
- Digitalisering
- Kunnskap
- Styring og utvikling
- Kontroll
- Økonomi og fellestjenester
- Kommunikasjon

4 REGION- KONTOR

Tett på kommunene
over hele landet

- Kommunestrategien
- Lån og tilskudd

DIGITALISERING & INNOVASJON



- E-søknader
- Startskudd
- Bostøttesystemet
- Boligsosial monitor
- Behovsmeldingen
- Kobo



Barna først

– barnas behov som
utgangspunkt for
vanskeligstilte familier

UTVIKLINGS-
PORTEFØLJE –
63,5 MILL KR I
BEVILGNING I
2023 (POST 45)



- Nytt lånesystem
- Kobo
- Energiltak

Dagens finansieringsordninger

- lån til utleieboliger
- investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger
- lån til boligkvalitet
- startlån
- tilskudd til boligtiltak



Statsbudsjettet 2023

Husbankens økonomiske virkemidler	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2022	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2023
Lånerammen	21 mrd. kroner	21 mrd. kroner
Bostøtte (inkl. strøm)	4,4 mrd. kroner	4,1 mrd. kroner
Utleieboliger (post 76)	154 mill. kroner	0 kroner
Investeringstilskudd (HOD: post 63 og 69)	951 mill. kroner	950 mill. kroner
Boligtiltak (post 78) – endret innretning	12,6 mill. kroner	21,7 mill. kroner
Heis og tilstandsvurdering (post 79)	55,6 mill. kroner	0 kroner
Bolig-, by- og områdeutvikling (post 72)	21,1 mill. kroner	20,6 mill. kroner
Tilskudd til bygging av studentboliger (KD: post 75) (ny kostnadsramme 1,45 mill. kr)	1650 hybelenheter 959,2 mill. kroner	1650 hybelenheter 871,4 mill. kroner
Driftsbudsjett (post 01)	353,3 mill. kroner	360,7 mill. kroner
FoU-porteføljen (post 21)	11,5 mill. kroner	11,8 mill. kroner
Utviklingsporteføljen (post 45)	62,3 mill. kroner	63,5 mill. kroner
NY: Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem (post 60)	---	160 mill. kroner

Bransjen i Bodø bruker lån fra Husbanken i beskjednen grad

- Lån til boligkvalitet:
24 boliger i 2020, 1 i 2022
- Lån til utleieboliger:
6 boliger i 2020, 1 i 2022



Det er mange nye boliger til salgs i Bodø.

Eksempel lån til boligkvalitet: Kvalitet for hele livsløpet i Bodø



Foto: Tom Erik Olsen, Gunvald Johansen Bygg AS

Kystparken i Bodø er en større feltutbygging i sentrum med nye eneboliger, rekkehus og leiligheter over flere byggetrinn. Husbanken forhåndsgodkjente totalt 70 blokkleiligheter mellom 40 og 63 kvadratmeter for lån til boligkvalitet med livsløp i 2019, boligene ble ferdigstilt i 2021 (til venstre i bildet).

Leilighetene ble solgt for mellom 2.190.000 og 3.490.000 millioner. I tillegg til minstekravet til livsløpsbolig får leilighetene heis og to boder hver. Lånebeløpet er inntil 151,3 millioner kroner.

Eksempler lån til boligkvalitet



Legg til favoritt



Sandved Hageby BB07 og BB08

Sandnes - 2 og 3-roms selveierleiligheter med lukket parkering
- NYHET! Husbankfinansiering til 2,394% rente!*

[Sandved Hageby BB08 /BB07, 4312 Sandnes](#)

Pris

2 750 000 kr - 3 390 000 kr



Legg til favoritt



Anskot - Flott 2-mannsbolig med Husbankfinansiering. NY PRIS

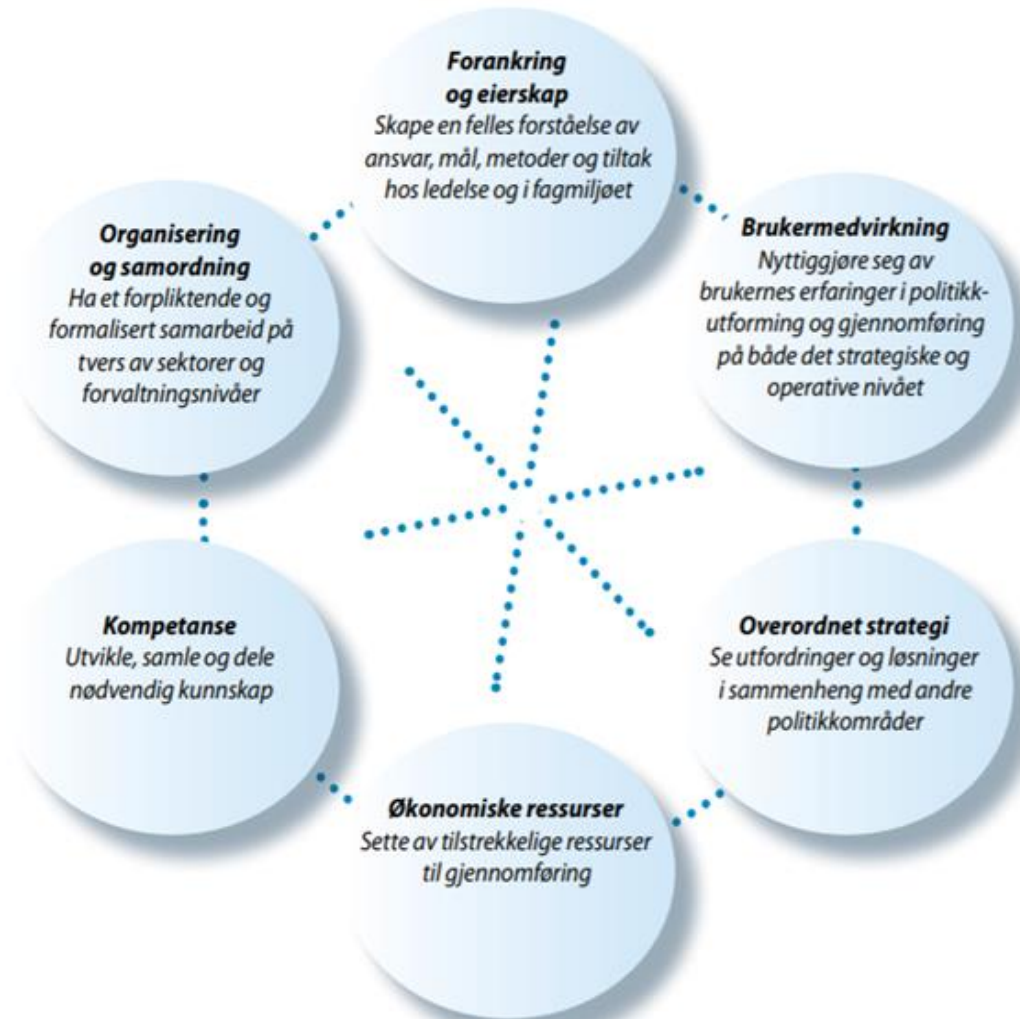
Anskotveien, 5437 Finnås

Pris
2 890 000 kr

Omkostninger: 12 900 kr

Totalpris: 2 902 900 kr

Suksess- kriterier

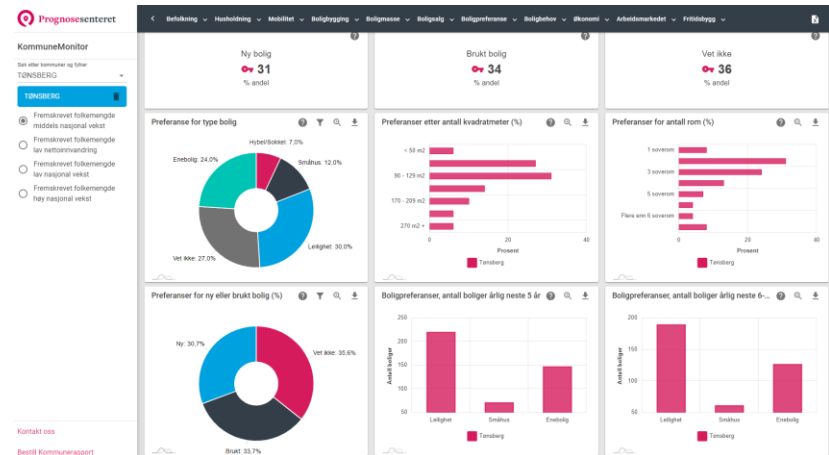


Disposisjon

1. Bodø: tall og fakta
2. Bolig: plan og virkemidler
3. Håndtering av økte renter og kostnader

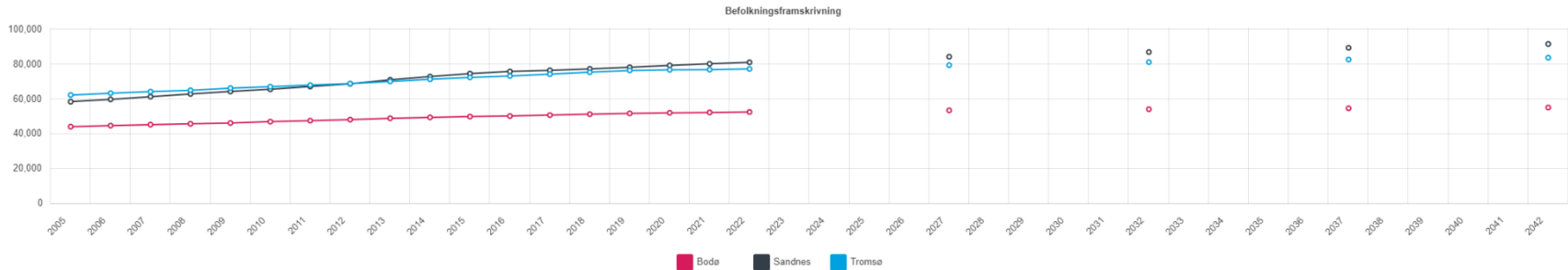
Prognosesenterets KommuneMonitor

- Gir oversikt over de viktigste demografiske og boligrelaterte data for alle landets kommuner, f eks:
 - Befolkning i dag og fremtiden
 - Flyttestrømmer og flyttefrekvenser
 - Boligmassen
 - Boligpreferanser
 - Boligbehov
 - Økonomi, herunder kjøpskapasitet

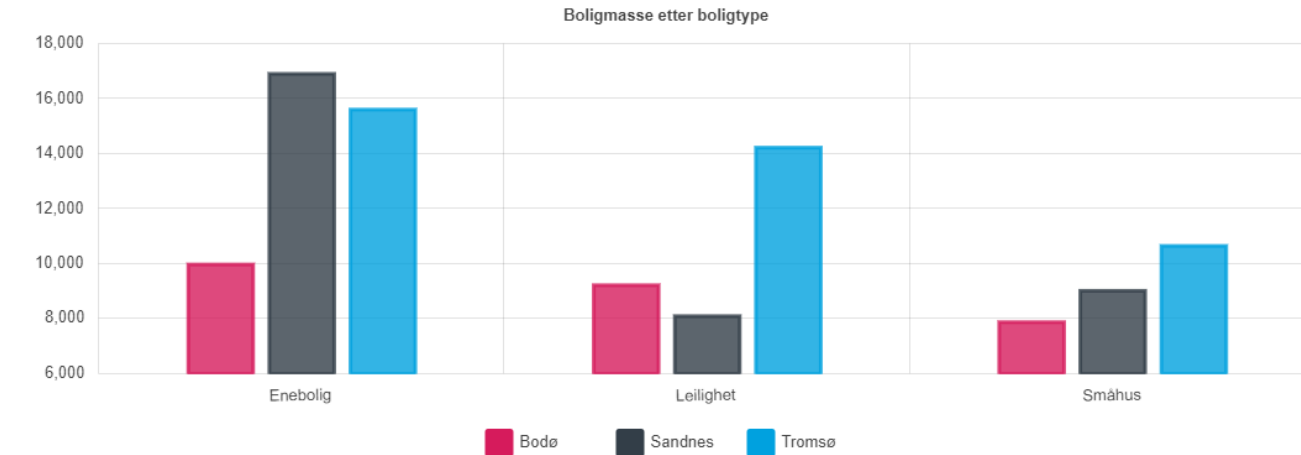


Kilde: Prognosesenterets kommunemonitor

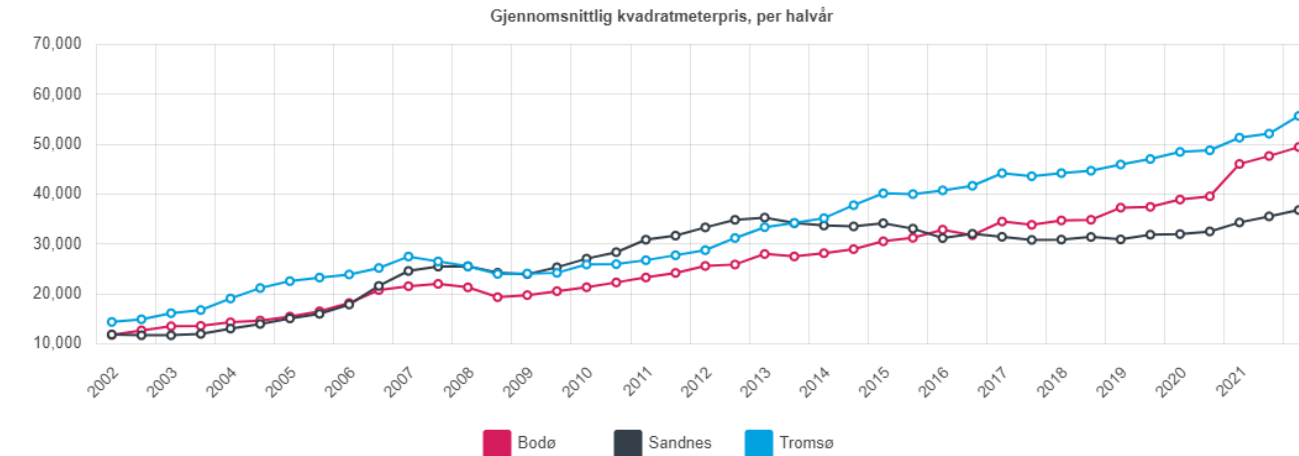
Antatt befolkningsvekst i Bodø på ca. 3 000 de neste 20 årene



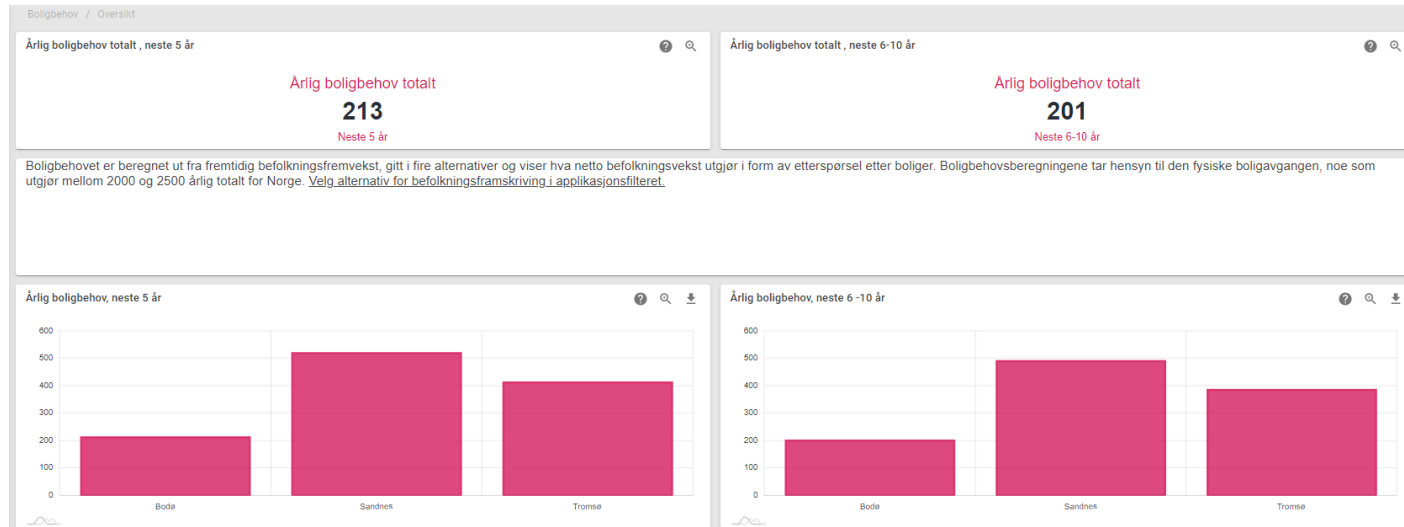
Bodø har lik sammensetning av boligmassen som Tromsø - Sandnes har større andel eneboliger



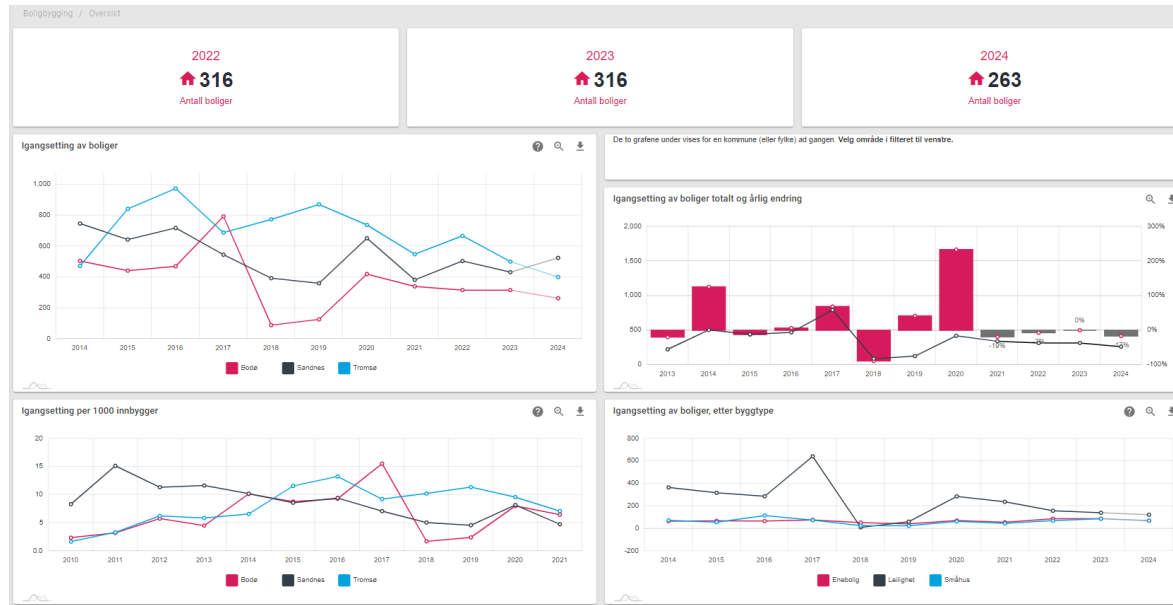
Boligprisene i Bodø har økt kraftig de senere årene



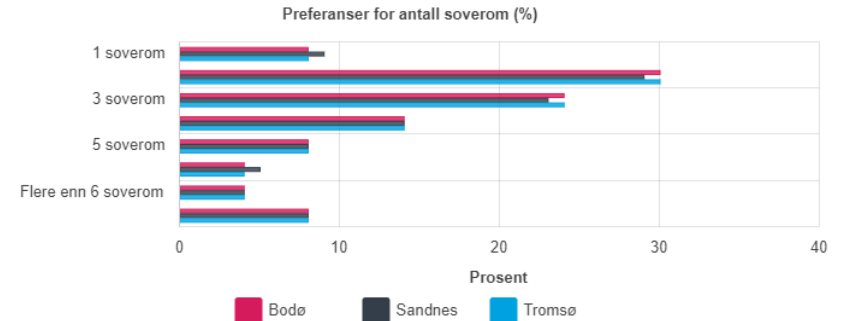
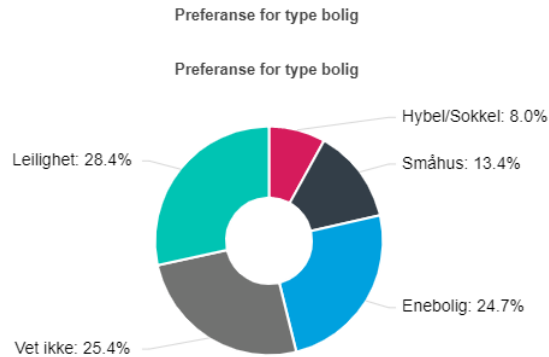
Behov for om lag 200 nye boliger årlig



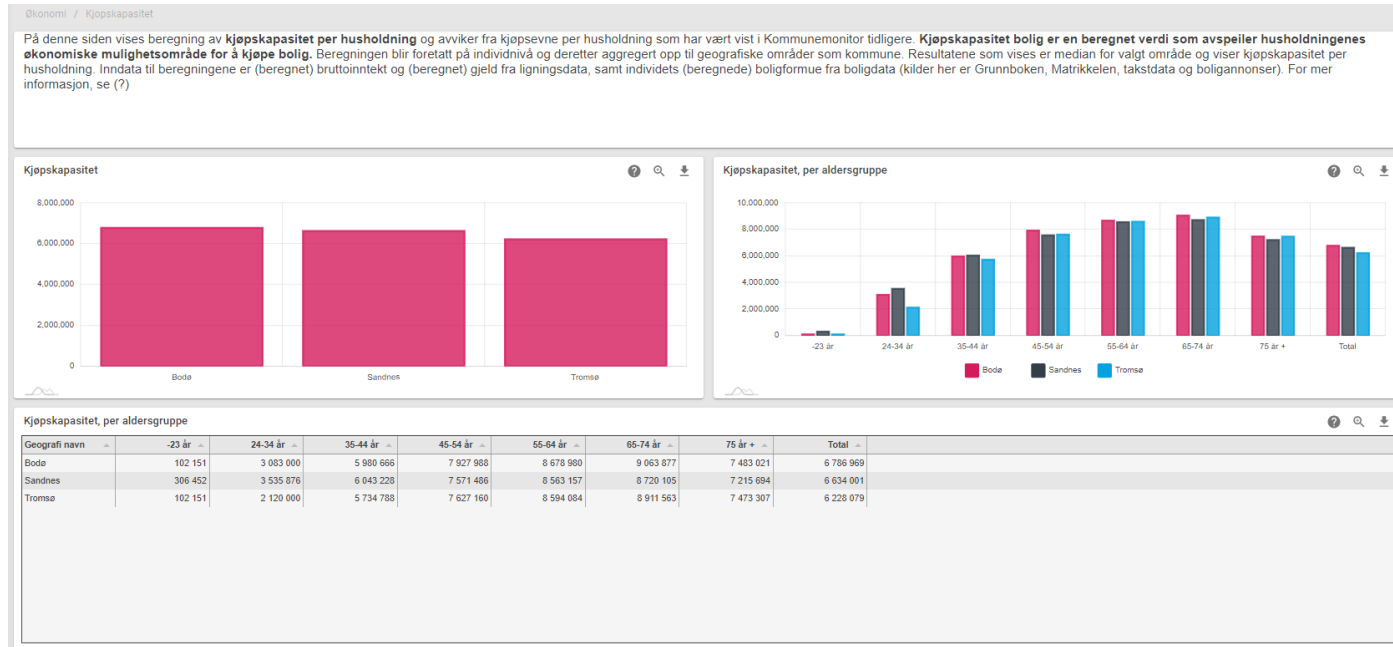
Det forventes noe lavere boligbygging fremover



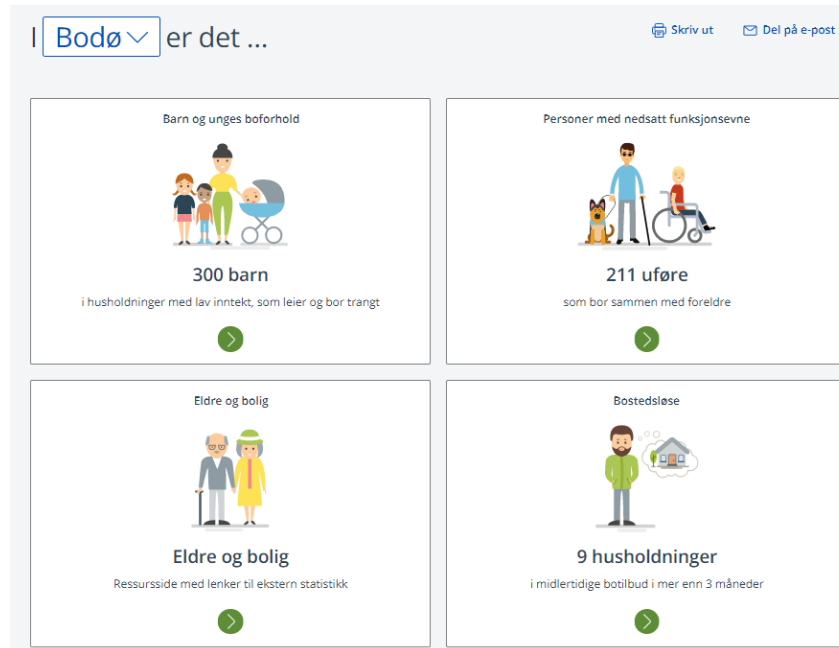
Enebolig/småhus mest populært, helst med to eller tre soverom



Litt høyere kjøpskapasitet i Bodø enn i Sandnes og Tromsø



Boligsosial monitor gir oversikt over de boligsosiale utfordringene

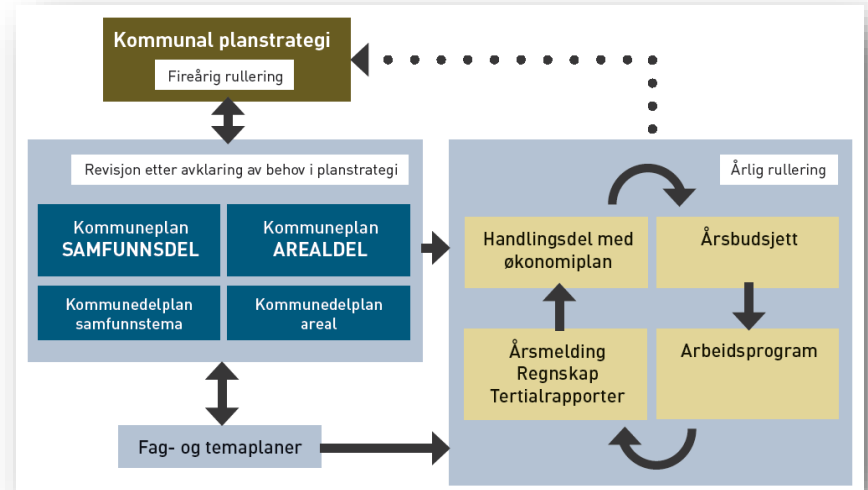


Disposisjon

1. Bodø: tall og fakta
2. Bolig: plan og virkemidler
3. Håndtering av økte renter og kostnader

Plansystemet - kommunenes styringsverktøy: tilgjengelige arealer – forutsigbare rammebetingelser

Plansystemet gir kommunene mulighet til å legge premisser for hvordan de skal nå målene i boligpolitikken



Samskaping – en aktiv kommune er nøkkelen

- Kommunen
- Næringslivet
- Universitetet
- Andre aktører

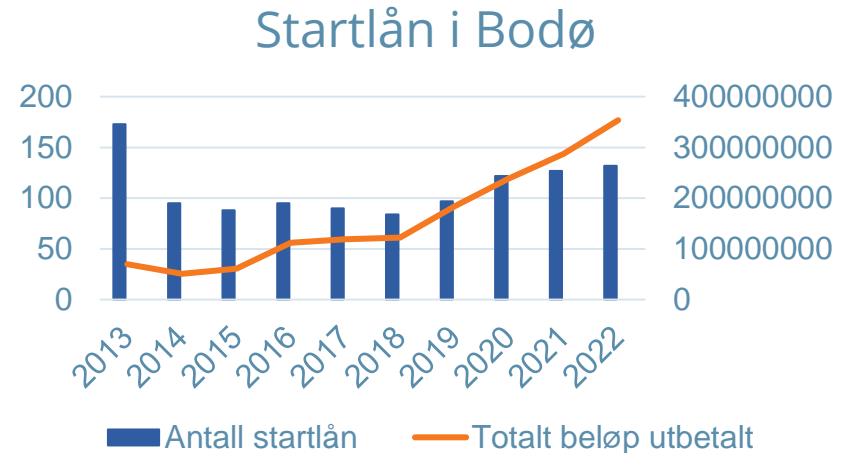




Fra uegnet til aldersvennlig bolig

Bodø kommune bruker startlån aktivt for at flere skal kunne eie egen bolig – stimulerer etterspørsel – bidrar til flyttekjeder

- Antall lån har økt noe, mens totalt utbetalt beløp var sju ganger høyere i 2022 enn i 2014
- Andel barnefamilier er økt fra 39,3 % i 2013 til 67,4 i 2022



Eksempel fra Molde kommune:

Stabil bosituasjon gjennom leie-eie med startlån

- Familiens boutgifter på 10 500 kroner i måneden er omtrent de samme som da de leide
- 5 000 kroner i måneden går til avdrag = sparing i form av økt egenkapital
- Molde kommune satser aktivt på leie-eie, og økte startlånsopptaket fra 76 millioner kroner i 2020 til 105 millioner kroner i 2021



Familien Juszczynska/Skuza i Molde (bildet) fikk startlån fra kommunen til å kjøpe sin første bolig gjennom kommunens aktive leie-til-eie-innsats. Nå har familien en stabil bosituasjon og slipper å flytte.

Eksempel fra Steinkjer kommune:

Leie før eie oppfyller boligdrømmen

- Leiligheten til Vindsetmo er på 133 kvadratmeter med tre soverom, carport og bod.
- Leieprisen er 10.000 kr i måneden pluss 2.000 kr i sparing.
- Etter omtrent 4-5 år kan familiene kjøpe leilighetene til en forhåndsavtalt 2001-pris (2 750 000 kr) med oppspart 15 prosent egenkapital.
- Bokostnadene etter kjøp er beregnet til 9.800 kroner i måneden inkludert fellesgjeld (1,9 prosent flytende rente, 40 års nedbetalingstid).



Dag Vindsetmo og barna hans er en av syv familier som har inngått en leie-før-eie-avtale i nybygde rekkehusleiligheter på Egge i Steinkjer kommune. Foto: Øyvind Bones/Trønderavisa

Erfaringsnettverk for leie-eie-modeller

- Husbanken er medlem
- Øvrige medlemmer:
 - NBBL
 - OBOS
 - TOBB
 - BATE
 - A. Utvik AS
 - Fredensborg
 - Forbrukerrådet
 - Huseierne
 - Leieboerforeningen



The screenshot shows a news article from Adresseavisen. The navigation bar includes 'NYHETSSTUDIO', 'NYHETER', 'SPORT', 'KULTUR', 'DEBATT', and 'UKEADRESSA'. The article title is 'Nå kan du kjøpe nybygd leilighet til halv pris'. The sub-headline reads: 'I Obos-prosjektet Ladebyhagen i Trondheim kan du nå kjøpe deg en ny leilighet for halv pris eller med en rabatt på ti prosent.' The image below the text shows two men on a balcony overlooking a large apartment complex under construction, with a crane visible in the background.

Klosterøya øst, Skien kommune:

Nye boliger for profesjonell utleie

- Profesjonelt utleieprosjekt med 250 boliger
- Kommunen kan tilvise kommunale boligsøkere til alle boligene, men bare 40 % på samme tid
- Kommunen har ingen kostnader knyttet til boligene. Leieforholdet er mellom utleieselskapet og leietaker
- Finansiert med lån til utleieboliger fra Husbanken til utbygger

Vanskeligstilte skal bo i nesten halvparten av disse leilighetene

Steinar Moe Eiendom betaler 0,83 prosent rente til **Husbanken** for lånet til leilighetene på Klosterøya øst. Betingelsen er at Skien kommune kan tildele vanskeligstilte inntil 40 prosent av leilighetene.



Nybygg: Skien kommune har tildelingsrett til 40 prosent av de nye leilighetene Steinar Moe eiendom bygger for utleie på Klosterøya øst. De to nybyggene teglstein har 64 leiligheter og innflytting pågår. Foto: Tore Øyvind Moen Tildeler: Eiendomssjef Anita Ballestad i Skien kommune er fornøyd med Steinar Moe eiendoms utbygging som gir kommunen tildelingsrett på Klosterøya. Foto: Tore Øyvind Moen

(Faksimile fra avisa Varden, 14.11.2021)

Det gode nabolag, Bærum kommune:

Innovativt kombinasjonsprosjekt med boliger til flere målgrupper

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



Illustrasjonsbilde fra veiviseren.no

Strømmehaven, Kristiansand kommune:

Demensomsorg med integrert næringsvirksomhet

- Sykehjemsplasser, bokollektiv og omsorgsboliger
- Dagaktivitetssenter, butikk, spisested, frisør
- Finansiert med investeringstilskudd



Kristiansand
kommune

Strømmehaven



Bergerløkka, Asker kommune:

Boliger til utviklingshemmede integrert i ny blokkbebyggelse

- 8 boenheter + personalbase og fellesarealer i et prosjekt som totalt skal omfatte 570 boliger
- Finansiert med investeringstilskudd fra Husbanken, MVA-kompensasjon og startlån fra kommunen



Eksempel fra Lindesnes kommune:

Innskuddet mer enn halvert med tilskudd og momskompensasjon

- Byggekostnad: 32,4 mill. kr
- Investeringstilskudd: 10,4 mill. kr
- Momskompensasjon 6,4 mill. kr
- Beboerne har betalt 2,1 mill. kr per bolig i innskudd. Alle har fått startlån fra kommunen
- Uten tilskudd og momskompensasjon ville innskuddet per bolig vært på 4,6 mill. kr



Studentboliger bidrar til å dempe presset i leiemarkedet

To prosjekter har fått tilskudd til studentboliger de siste årene:

- Mørkvedlia (172 hybelenheter, ferdigstilt i 2018)
- Skavdalslia (178 hybelenheter, foreløpig ikke igangsatt).

Melding om vedtak - Detaljregulering for studentboliger i Skavdalslia



Bodø bystyre har i møte den 12. mai 2022 vedtatt detaljregulering for studentboliger i Skavdalslia, Mørkved. Frist for å klage på vedtaket er 18. juni 2022.

Vedtak:

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Skavdalslia studentboliger, Mørkved. Planen er vist på plankart med planID 2021001, datert 17.11.2021 med tilhørende bestemmelser datert 20.12.2021 og planbeskrivelse datert 20.12.2021.

Disposisjon

1. Bodø: tall og fakta
2. Bolig: plan og virkemidler
3. Håndtering av økte renter og kostnader

Økte byggekostnader, økte renter, redusert boligsalg og fallende boligpriser – hvordan håndterer vi det?

ENDEL AV WATCH MEDIA

EIENDOMSWATCH

15.06.2022 | kl. 09:22

KONTOR HANDEL HOTELL **BOLIG** KARRIERE

Økte byggekostnader gir rekordutslag i statistikken for boligblokker

Materialkostnadene for boligblokker steg med 19,2 prosent fra mai i fjor til mai i år. Det er det høyeste veksten registrert siden målingene startet for over 43 år siden.



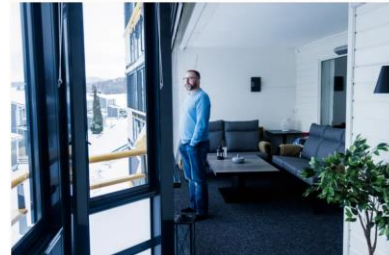
(Eiendomswatch, 13. juni 2022)

E24

kan gå glipp av

Rentesjokk i borettslag – felleskostnadene har økt med 30 prosent

Etter å ha bodd over 20 år i Skogtun borettslag, frykter Tom Dahl (49) at han blir nødt til å flytte som følge av dyrere lån og økte kostnader.



(E24, 23. januar 2023)

E24

Boligprisene

Prisen på borettslagsboliger falt kraftig i fjerde kvartal

Prisen på boliger i borettslag falt med hele 4,9 prosent de tre siste månedene i 2022, viser ferske tall fra NBBL.



(E24, 3. januar 2023)

E24

Helt nye beste tips: Slik forhandler du lønn!

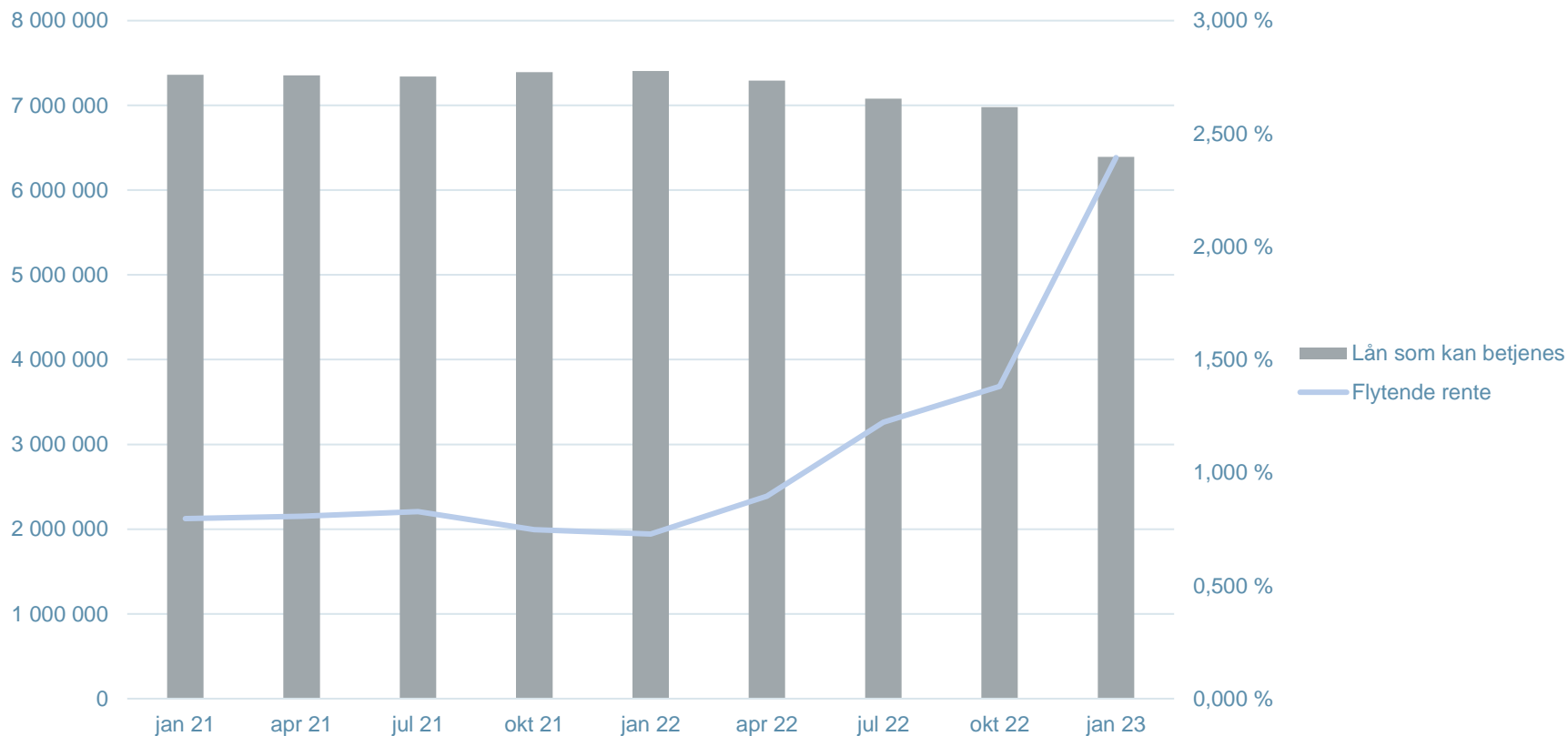
Salget av nyboliger falt med 26 prosent i 2022

Fjoråret var det svakeste året for nyboligsalg siden finanskrisen.

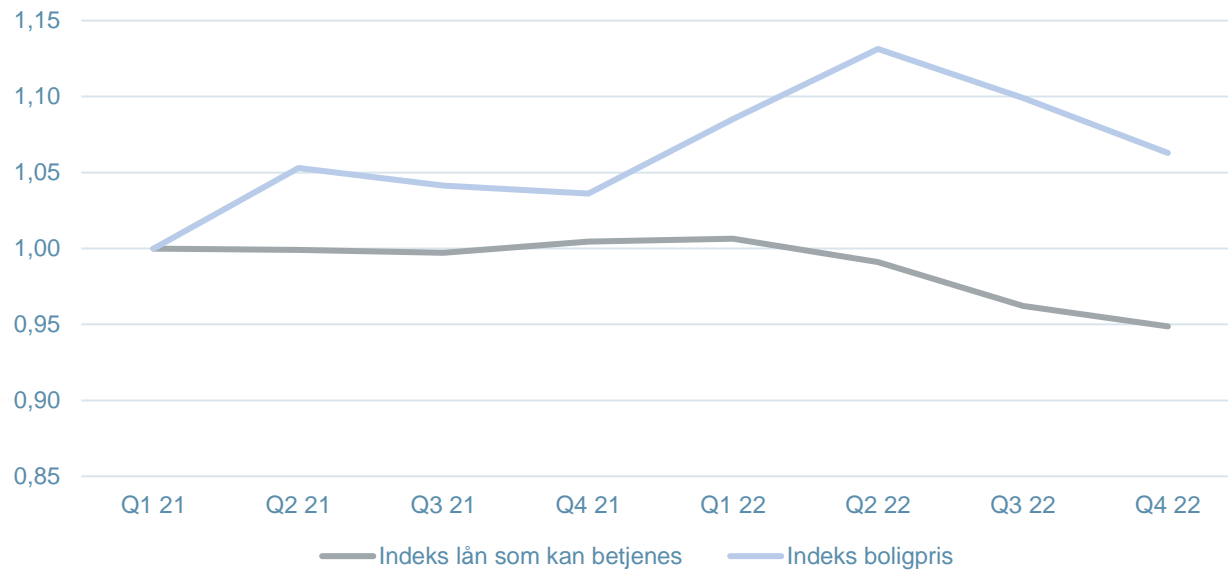


(E24, 24. januar 2023)

Renteøkning gir redusert lånekapasitet – anslag 1 mill kr for familie med «sykepleierinntekt»

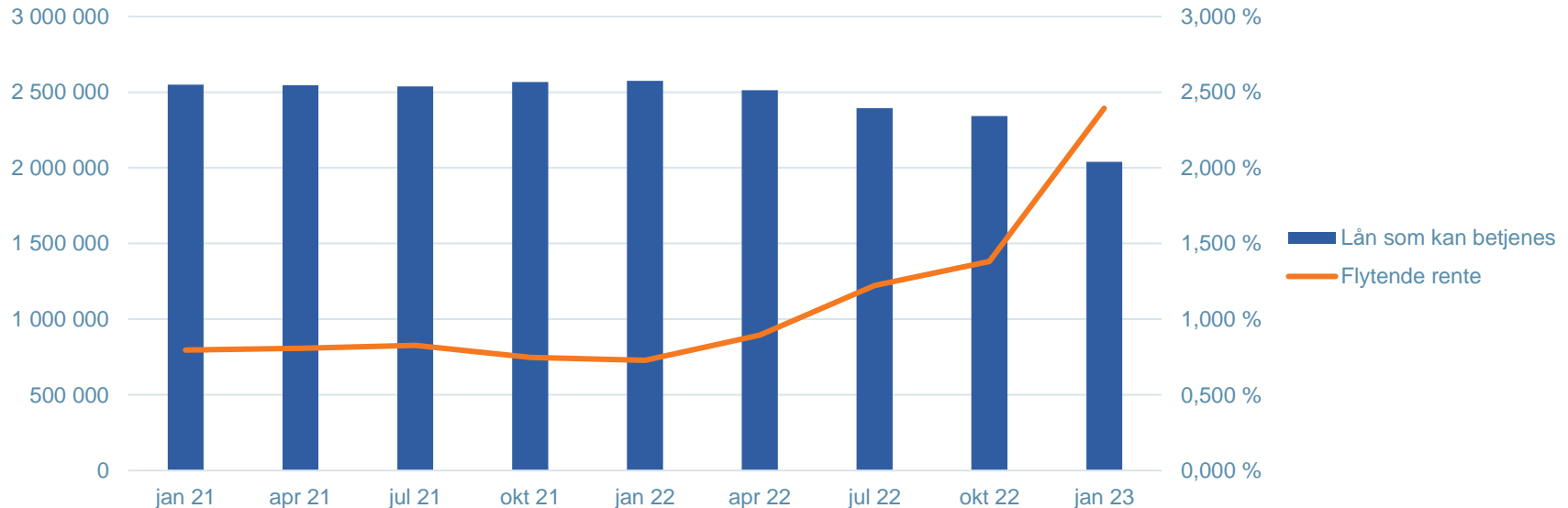


Utvikling i lån som kan betjenes vs boligpris - renteøkningen reduserer lånekapasiteten mer enn boligprisfall



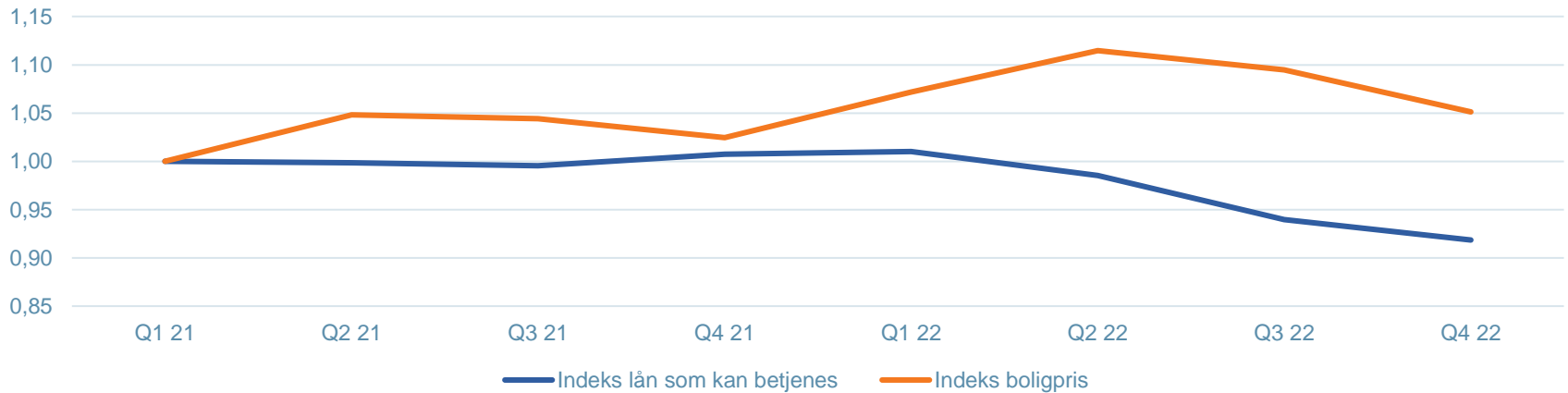
Renteøkningene har redusert kjøpskapasiteten til en enslig ung ufør med 500 000 kroner siste året

Renteutvikling og kjøpskapasitet – enslig ung ufør



Gapet mellom boligpris og kjøpskapasiteten til en ung ufør har økt – ikke lenger mulig å kjøpe tilsvarende bolig

Utvikling i kjøpskapasitet vs boligprisutvikling



Ny utredning fra Samfunnsøkonomisk analyse AS om startlån:

Mange aktuelle tiltak for å møte konsekvenser av stigende rente



Tabell 5.1 Oversikt over tiltak, tiltakenes målgruppe og vurdering av mulighet for å ta dem i bruk. Mørk grønn farge indikerer at tiltaket i stor grad innebærer nevnte påvirkning. Lysgrønn indikerer at tiltaket i liten eller ingen grad innebærer nevnte påvirkning.


Tiltak	Målgruppe	Juridiske barrierer	Økonomiske barrierer	Krever samarbeid	Ressursbruk	Risiko for kommunen
Avdragsfrihet	Alle					
Lenger nedbetalingstid	Alle					
Økt tilskudd til etablering	Alle					
Subsidert rente	Alle					
Mildere stresstest	Nye					
Fastrente uten over- og underkurs	Nye					
Tilpasset SIFO	Nye					
Bedre oppfølging	Alle					
Tydligere veiledning	Alle					
Interkommunale samarbeid	Nye					
Samarbeid innad i kommunen	Alle					

Kilde: SØA

Ny utredning om tomteprisfastsettelse

Sentrale funn:

- Reguleringsrisiko er sentral i tomteprisfastsettelsen
- I de mest sentrale kommunene er det større spenn i tomteverdier og høyere prisøkning fra planleggingsfasen og gjennom begynnelsen av reguleringsfasen
- Reguleringsfase og bebyggelsestype er viktigere enn tomtestørrelse for prisen innenfor en sentralitetsgruppe
- Tomtepris øker betydelig når tomt er større enn 4 000-5 000 kvadratmeter
- Det er betydelig større variasjon i tomteverdi for eneboligbebyggelse enn for blokk/rekkehus innenfor samme sentralitetsgruppe
- Verdsettelsen øker trinnvis etterhvert som usikkerhet om potensial/gjennomføring reduseres

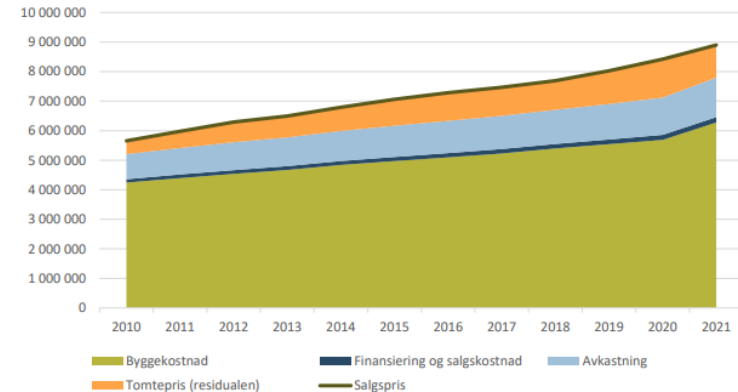


Utredning om tomteprisfastsettelse og sammenhenger mellom priser og kostnader i boligbygging

Flere risikomomenter påvirker tomteprisfastsettelsen

- Prisutvikling i boligmarkedet
- Tid til reguleringsarbeid
- Infrastrukturbidrag som ikke er kjent på forhånd
- Rekkefølgekrav
- Endelig reguleringsutfall/utnyttelsesgrad

Figur 2.2 Utvikling i kalkylepostene for bygging av en gjennomsnittlig enebolig på 250 kvm i Norge, inkludert residualbestemt tomtepris. Kroner



Kilde SSB, SØA (SAFE) og Norsk prisbok.

Både tomtepris, byggekostnad og avkastning har økt.

Husbanken tilpasser seg kundenes behov

- Økte arealgrenser for både leiligheter, småhus og eneboliger
- Igangsettingsfristen utvidet fra 3 til 6 måneder
- Boligkjøper kan søke lån i Husbanken før kjøpekontrakt inngås
- Ny løsning for sikker digital kommunikasjon
- Ny løsning for e-signering
- Mer effektiv intern organisering

= enklere, raskere og mer smidig søknadsprosess for både utbyggere og boligkjøpere



Nå er det enkelt å være kunde i Husbanken

Nye løsninger for sikker digital kommunikasjon og e-signering gir en enklere, raskere og mer forutsigbar søknadsprosess for både utbyggere og boligkjøpere.

Husbanken kan gi lån til boligkvalitet (miljøvennlige boliger og livsløpsboliger) og lån til utleieboliger.



Oppsummering

- Bodø – høye boligpriser – god kjøpskapasitet – behov for nybygging
- Planer avgjørende for tilgang på arealer, forutsigbarhet, redusert risiko
- Samarbeid mellom alle aktører viktig for å nå målene i boligpolitikken
- Nye boformer – boligkonsepter – potensiale for innovasjon og samarbeid
- Samspill mellom eie- og leiemarkedet
- Økte renter, kostnader og usikkerhet påvirker på kort sikt – langsiktige behov består