

Alle skal bo godt og trygt

Hva kan Husbanken bidra med?

Stiklestad 31.01.2024

Husbanken Midt-Norge

Husbankens finansieringsordninger

For juridiske kunder:

- Lån til boligkvalitet (miljø/livsløp)
- Lån til utleieboliger for vanskeligstilte (tilvisningsavtale)

For privatpersoner:

- Startlån
- Bostøtte

For kommuner:

- Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger (vedtak om heldøgns omsorg)
- Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem

For alle:

- Tilskudd til boligtiltak



Statsbudsjettet og disponert ramme for 2023/2024 Husbanken

Husbankens økonomiske virkemidler	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2023	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2024
Lånerammen – startlån, lån til boligkvalitet og lån til utleieboliger	Startlån: 16 mrd. kroner Andre formål: 7,5 mrd. Kroner ----- Totalt: 23,5 mrd. kroner	Totalt: 29. mrd kroner
Bostøtte (inkl. strømstøtte)	4,1 mrd. Kroner	3,9 mrd. kroner
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	3,5 mrd. kroner	3 mrd. kroner
Tilskudd til utleieboliger og tilskudd til istandsetting av utleieboliger	400 mill. kroner	0
Tilskudd til boligtiltak	21,7 mill. kroner	37. mill kroner
Bolig-, by- og områdeutvikling	20,6 mill. kroner	20 mill. kroner
Tilskudd til bygging av studentboliger	1650 hybelenheter: 871,4 mill. kroner	1650 hybelenheter
Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	265 mill. kroner	300 mill. kroner

Lån til boligkvalitet

- Oppføring av miljøvennlige boliger
- Oppføring av livsløpsboliger
- Oppgradering av eksisterende boliger



Miljøvennlige boliger på Finnsnes

Oppføring av miljøvennlige boliger – velg tre av fem kriterier

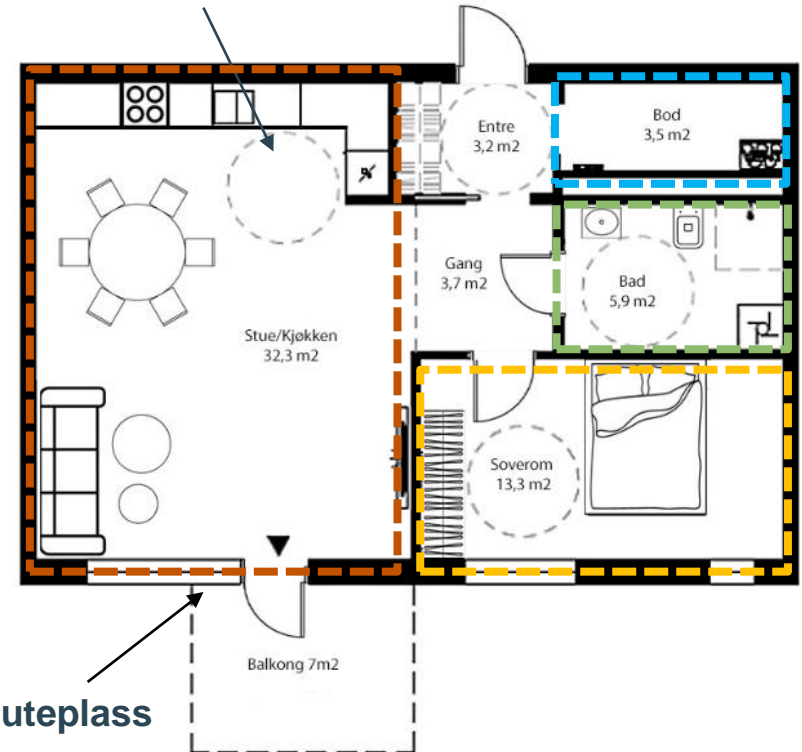
- a) Miljødokumentasjon - begrenset bruk av helse- og miljøfarlige stoffer
- b) 70% avfallssortering i byggeprosessen
- c) Flexibilitet i planløsningen
- d) Sertifisert Svanemerke eller BREEAM-NOR
- e) Ikke bruke fossilt brensel til oppvarming og tørking av bygninger



Oppføring av livsløpsboliger

- Kravene til tilgjengelig boenhet i TEK må være oppfylt
- Fire krav i tillegg:
 - Tilgjengelig parsengsoverom
 - Tilgjengelig innvendig bod, 3 m²
 - Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom
 - Forberedt for velferdsteknologi

Snusirkel for rullestol 150 cm



Oppgradering av eksisterende boliger

- Hovedregel: Tiltak både innen energieffektivisering og tilgjengelighet
- Omfattende og gode tiltak på ett av områdene
- Låneutmåling: Inntil 100 % av kostnadene.
 - Pantsettelsesgrad maks. 90 % etter oppgraderingen.



Lån til oppgradering – særlig gode tiltak

1. Etterinstallering av heis
2. Tilgjengelig og synlig inngangsparti
3. Tiltak som gir alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet
4. Utbedring av baderom
5. Enovas krav for oppgradering av bolig (energi)



Eks. særlig godt tiltak (lån til oppgradering)

Utbedring av baderom

- Terskelfri og bred dør
- Romslig dusj og plass rundt toalett og servant
- Fjerne dusjkabinett/badekar
- Forsterking i veggene
- Kan inkludere å slå sammen rom der dusj og toalett er i separate rom



Om tilvisningsavtaler

Tilvisingsavtaler

- Er en avtale mellom kommune og profesjonell utleier om kommunalt disponerte boliger
- Gir tilvisningsrett til inntil 40 prosent av alle utleieboliger i ordinær utleieprosjekt i 20 år
- Kan gi lån fra Husbanken til hele prosjektet inntil 85 prosent av godkjent kostnader med inntil 50 års nedbetalingstid og ett års avdragsfrihet.
- Boligene kan leies ut på det åpne markedet om ikke kommunen har behov.
- Utleier inngår kontrakt med leietaker. Kommunen er ikke en økonomisk part.

Kort om lån til utleieboliger

- å oppføre boliger
- å kjøpe boliger, eller å kjøpe alle aksjene i et eiendomsselskap inkludert eventuelle kostnader til å utbedre boligene slik at de blir egnet til formålet
- å bygge om andre bygg til boliger, herunder eventuelle kostnader til kjøp av slike bygg.

Om prosessen – sett fra kommunens side

Veien å gå

Fase 1 *«Vi vil»*

- Kartlegging av behovet
- Husbanken er orientert
- Kunnskap om modellene
- Forankring i politisk og administrativ ledelse

Veien å gå

Fase 2

«Vi trenger»

- Opplys bransjen
- Utlysning
- Ingen krav om å følge lov om offentlige anskaffelser.

Veien å gå

Fase 3

«Vi velger»

- Samtaler med tilbydere
- Forventninger fra kommunen
- Kommunen velger tilbyder (gjerne i dialog med Husbanken)

Veien å gå

Fase 4

«Vi realiserer»

- Kommune og tilbyder inngår avtale
- Tilbyder sender søknad om finansiering
- Husbanken sender tilsagn
- Utbetaling ved ferdigstillelse

Veien å gå

Fase 5

« Vi følger opp »

- Kommune og tilbyder har et løpende og godt samarbeid formalisert i en samarbeidsavtale
- Evaluering etter ett år

Disse betingelsene gjelder

- Leiekontraktene med beboerne som er tilvist fra kommunen skal ha en varighet på tre år i henhold til husleieloven, med tre måneders gjensidig oppsigelsestid.

Varighet

- Avtalen løper i 20 år fra dato for utbetaling av lånet fra Husbanken.

Avtaler

- [Husbankens mal for tilvisingsavtale \(PDF\)](#)
- [Husbankens forslag til samarbeidsavtale \(PDF\)](#)

Driftsfasen

Hvordan tilvise?

1. Eier/utleier varsler kommunen skriftlig når en bolig blir ledig. Varselet gis når leietaker sier opp leieforholdet, eller tre måneder før leiekontrakten utløper slik at kommunen kan tilvise ny boligsøker. Ved nybygg skal kommunen varsles tre måneder før ferdigstillelse.

Hvordan tilvise

2. Når kommunen har tilvist en bolig, har kommunen ansvar for at boligsøkeren straks avtaler visning med eier/utleier. Utleier må gi boligsøker tilgang til boligen innen 10 dager fra det tidspunkt boligsøkeren tar kontakt med eier/utleier. Hvis boligen er bebodd, må utleieren i tillegg gi leietakeren varsel i god tid før visning kan gjennomføres

Hvordan tilvise

3. Hvis boligsøkeren ikke ønsker å ta imot tilbudet om leiekontrakt, må kommunen eller boligsøker gi beskjed om dette til eier/utleier innen tre dager regnet fra søkeren fikk tilgang til boligen. Kommunen må da finne en annen boligsøker. Kommunen har ansvar for at boligsøkeren straks avtaler visning med eier/utleier

Hvordan tilvise

4. Hvis det ikke er blitt inngått leiekontrakt tre uker før boligen står ledig, kan eier/utleier annonsere, holde visninger og leie ut boligen i ordinært marked med fem års varighet.

5. Hvis utleier har varslet kommunen for sent etter pkt 1, blir tidspunktet for utleiers adgang til å leie ut boligen uten kommunens tilvising forskjøvet tilsvarende lengden på forsinkelsen

Hvordan tilvise

6. Når kommunen har tilvist boliger innenfor gjeldende frister, skal eier/utleier inngå leiekontrakt med kommunens boligsøkere. På tidspunktet for kontraktsinngåelse skal kommunen ha sørget for at dokumentasjon for stilt depositum eller garanti er oversendt utleier. Før boligsøker overtar bør kommunen godkjenne at boligen er innflyttingsklar.

Hvordan tilvise

7. Når leietaker overtar leiligheten, skal utleier og leietaker sammen fylle ut en overtakelsesprotokoll.
8. Kommunens tilvisingsrett gjelder på nytt for alle boliger i prosjektet etter hvert som leieavtalene opphører, dersom kommunen ikke benytter avtalt antall boliger

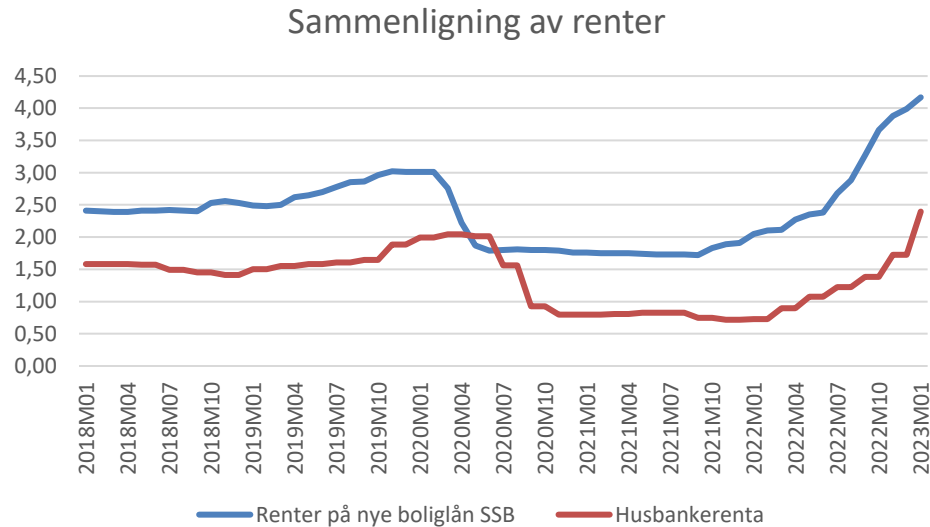
Finansiering

Rente

Termin- forfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	4,112 %	3,900 %	3,851 %	4,140 %	4,189 %
Kvartalsvis	4,126 %	3,912 %	3,864 %	4,155 %	4,203 %
Halvårlig	4,147 %	3,931 %	3,882 %	4,176 %	4,225 %

* Flytende rente fram til 29. februar. Ny flytende rente fra 1. mars 2024 er 4,458%, 4,474% og 4,499%.

Husbankrenten følger markedsrenten på boliglån, med en forsinkelse



Kjøp/bygging av utleieboliger

- Bransjeaktører kan få lån inntil 85% av kostnadene for kjøp av boliger til utleieboliger
- Aktuelle målgrupper
 - Vanskeligstilte på boligmarkedet – nyskilte
 - Flyktninger
 - Eldre med behov for en mer tilgjengelig bolig

Ett eksempel

- En utbygger bygger 8 enheter i en distriktskommune
- 6 er solgt, men 2 gjenstår
- Utbygger vurderer muligheten for samarbeid med kommunen om utleieboliger (kommunen har lyst ut behov for utleieboliger)



To utleieboliger – avtale med kommunen

- Totalt 140 m² – PROM
- Kostnad pr.enhet 3,2 mill
- Maksimal låneutmåling:
5,44 mill
- Egenkapital: 960 000



Beløp i TNOK

Opplysninger	Prosjekt	Selskap (før omsøkte lån)
Antall boenheter	2	
Antall kvadratmeter P-rom	140	
Leieinntekter saksbehandlers vurdering	288 000	
Leieinntekter per kvadratmeter	2 057,1	0,0
Eiendomsverdi saksbehandlers vurdering		
Eiendomsverdi per kvadratmeter	-	-
Lån	5 440 000	
Nedbetalingsstid lån	50	40
Type lån	Annuitet	Serie
Tilskudd		
Nedskrivingsstid tilskudd		

Generelle satser

Kalkulasjonsrente	4,0 %
Ledighet	5,0 %
FDV per boenhet	2 000
FDV per kvadratmeter	220,0
Skatt	22,0 %
inflasjon	2,0 %

Prosjekt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Resultat										
Leieinntekter	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	324 335	330 821	337 438	344 187
Ledighet	14 400	14 688	14 982	15 281	15 587	15 899	16 217	16 541	16 872	17 209
Driftskostnad (FDV)	34 800	35 496	36 206	36 930	37 669	38 422	39 190	39 974	40 774	41 589
Netto leieinntekt	238 800	243 576	248 448	253 416	258 485	263 654	268 928	274 306	279 792	285 388
Renter	217 600	216 175	214 692	213 151	211 547	209 880	208 146	206 342	204 467	202 516
Kontantstrøm før avdrag	21 200	27 401	33 755	40 266	46 937	53 775	60 782	67 964	75 326	82 872
Avdrag	35 633	37 058	38 541	40 082	41 686	43 353	45 087	46 891	48 766	50 717
Kontantstrøm etter avdrag	- 14 433	- 9 657	- 4 786	183	5 252	10 421	15 694	21 073	26 559	32 155
Skatt	-	4 664	6 028	7 426	8 858	10 326	11 830	13 372	14 952	16 572
Kontantstrøm etter skatt	- 14 433	- 14 321	- 10 814	- 7 243	- 3 607	95	3 864	7 701	11 607	15 583

Balanser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Verdi eiendom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restgjeld	5 404 367	5 367 308	5 328 768	5 288 685	5 247 000	5 203 647	5 158 559	5 111 669	5 062 902	5 012 185
Rest tilskudd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulert kontantstrøm	- 14 433	- 28 754	- 39 568	- 46 811	- 50 418	- 50 322	- 46 458	- 38 757	- 27 150	- 11 567

Nøkkeltall:	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
LTV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentesensitivitet:										
Rentekapasitet etter avdrag	3,7 %	3,8 %	3,9 %	4,0 %	4,1 %	4,2 %	4,3 %	4,4 %	4,5 %	4,6 %
Rentekapasitet før avdrag	4,4 %	4,5 %	4,6 %	4,8 %	4,9 %	5,0 %	5,2 %	5,3 %	5,5 %	5,6 %
Leiesensitivitet										
Endring i leie som gir KS etter avdrag lik null	5,7 %	3,7 %	1,8 %	-0,1 %	-1,9 %	-3,7 %	-5,5 %	-7,2 %	-9,0 %	-10,6 %
Endring i leie som gir KS før avdrag lik null	-8,4 %	-10,6 %	-12,8 %	-15,0 %	-17,1 %	-19,2 %	-21,3 %	-23,4 %	-25,4 %	-27,4 %

Leieinntekter på minst 12000.- pr mnd. pr enhet må til.

Viktige momenter:

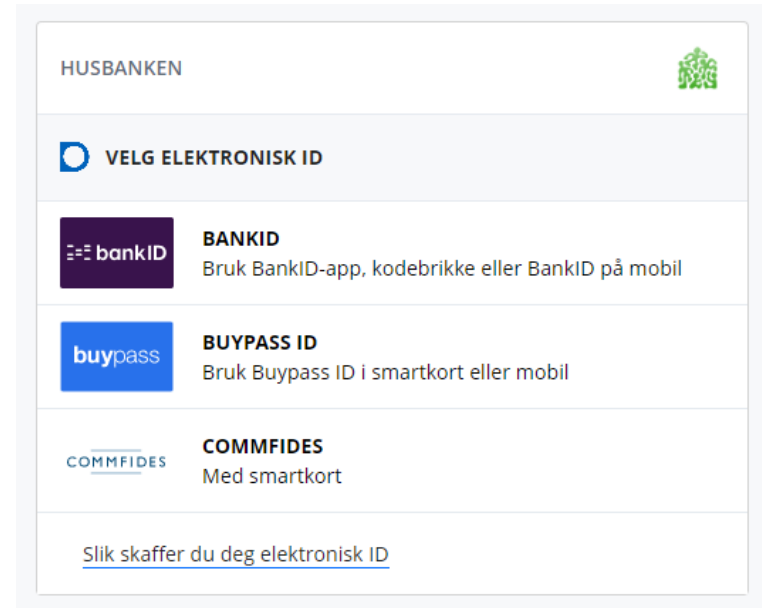
- Dokumentavgift
- Skatt
- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Forsikring
- Ledighetsrate
- Vedlikehold


For å inngå tildeling/tilvisningsavtale må kommunen/utleier gjøre følgende:


- 1) Lyse ut et behov
- 2) Bedrifter må tilby sin løsning i tråd med utlysningen
- 3) Dere inngår dermed en samarbeidsavtale med kommunen for utleieboliger
- 4) Dere må etablere et firma som har til formål å leie ut eiendom
- 5) Firmaet kan deretter søke om lån til utleieboliger fra Husbanken som kan gi et lån med inntil 50 års nedbetalingstid og ett års avdragsfrihet

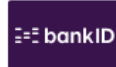
Saksgang for utbygger


Digital
søknadsløsning via
husbanken.no




HUSBANKEN 

 **VELG ELEKTRONISK ID**

 **BANKID**
Bruk BankID-app, kodebrikke eller BankID på mobil

 **BUYPASS ID**
Bruk Buypass ID i smartkort eller mobil

 **COMMFIDES**
Med smartkort

[Slik skaffer du deg elektronisk ID](#)

Dette må legges ved

- Dokumentasjon på at totalentreprenøren kan maksimalt ha to ledd med underleverandører under sin kontrakt (Dette fremkommer også i kontraktsstandarden NS8407.
 - Grunnbokutskrift på den aktuelle eiendommen
 - Salgsprospekt og prisliste
 - Kontrakt med entreprenør og prosjektbeskrivelse
 - Attest for skatt og merverdiavgift for utbygger
 - Plantegninger
 - Situasjonsplan
 - Fasadetegninger
 - Budsjett
-
- I tillegg fra firmaet som selger: aksjeeierbok for eierne, revisjonsberetning, signert årsregnskap, selskapsstruktur

Eksempel fra Alta kommune:

Fellesbygget – kombinasjonsbygg med næring og utleieboliger i samarbeid med private aktører

Kombinasjon av utleieboliger, kontor, butikker og parkering i Alta sentrum.

Finansiering frå Husbanken

- Lån til 25 utleieboliger til vanskeligstilte med tilvisingsavtale
- Mål: inkludering av vanskeligstilte i ordinærmiljø.

River og bygger nytt på seks etasjer



Hamarøy kommune – lån til utleigebustader

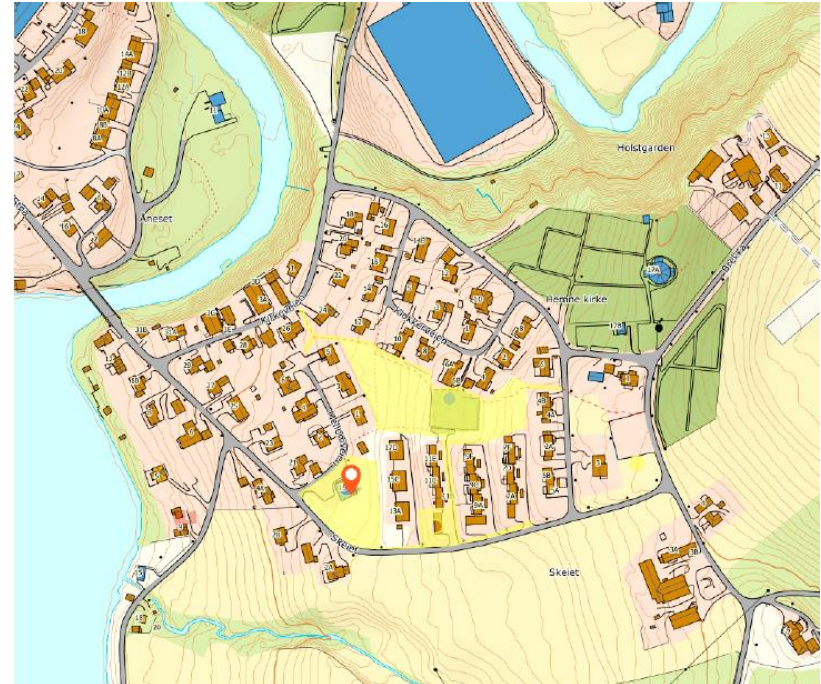
Auka tilbod av tilgjengelege utleigebustader utan kostnad for kommunen gjennom tilvisingsavtalar

- 10 leilegheiter med god tilgjenge, inkl. parkering i underetasjen og heis
- Butikk i første etasje
- Leigeprisar på ca. kr 10 000 i månaden. Leigetakarane er eldre personar
- Finansierte med lån til utleigebustader frå Husbanken til utbyggjar
- Tilvisingsavtalen gir kommunen rett til å tilvise bustadsøkjarar til 40 prosent av bustadane, medan leigeavtalen er mellom utleigar og leigetakar



Heim kommune har inngått intjensjonsavtale med Zenturo AS knyttet til salg av Skeiet 19 og tilvisningsavtale

- Ca 3,3 mål tomt
- Svært sentralt beliggende utsiktstomt, gangavstand til det meste
- Beliggende i eksisterende boligfelt
- Teknisk infrastruktur på plass
- Lett adkomst til tomt/byggeplass
- Flatt og antatt enkelt tomt å bygge ut
- Bygges 10 leiligheter av varierende størrelse



Utleiebustadar i Sykkylven

- Utleigebustadar med sentral beliggenheit for tildelingsavtalar
- Behov for 6-20 stk. 3 roms leilegheiter (ca 60-70 kvm).

PRISOVERSIKT

	<i>AREAL (BRA)</i>	<i>Leiepris pr. mnd.</i>	<i>Leiestatus</i>
L1	69,6m ²	9900	<input type="checkbox"/>
L2	67,0m ²	9600	<input type="checkbox"/>
L3	68,8m ²	9200	<input type="checkbox"/>
L4	69,6m ²	11300	<input type="checkbox"/>
L5	67,0m ²	10800	<input type="checkbox"/>
L6	68,8m ²	11400	<input type="checkbox"/>
L7	74,4m ²	12200	<input type="checkbox"/>
L8	69,2m ²	11200	<input type="checkbox"/>
L9	73,8m ²	12200	<input type="checkbox"/>

(L1-L9 - 5m² Sportsbod pr. leilighet)



FASADE VEST

Illustrasjonen viser fasade mot vest. Kvalitet og standard vil være lik for alle leiligheter. Forskjellen i leiepris er basert på hvor i bygget leilighetene er plassert og i forhold til størrelsen på den enkelte leilighet. Egen produkt-/standardbeskrivelse er spesifisert på side 7 .



Utleiebustader i Sykkylven

- Aure panorama as – 9 leiligheter (ikke igangsatt)
- Hjemmelkompaniet as – 6 leiligheter (igangsatt)

FLOTTE OG MODERNE UTLIGE BUSTADAR FOR LANGTIDSLEIGE MIDT I AURE SENTRUM

Sykkylven kommune har inngått ein avtale med Hjemmelkompaniet AS om tildeling for utleige av til saman 6 flotte og moderne leiligheter i eit nyoppført leilighetsbygg i Kyrkjegata 38 (på Banklassen) midt i Aure sentrum. Prosjektet er etablert som eit samarbeid mellom Sykkylven kommune, Husbanken og Hjemmelkompaniet AS, der Sykkylven kommune står som tildeler av bustadane i høve dei kriteria som kommunen og Husbanken fastset for tildeling. Hjemmelkompaniet AS står som eigar, utleigar og drivar av eigedomen. Den einskilde leigetakar skriv kontrakt med Hjemmelkompaniet AS.

Vilkår for tildeling av bustadane finn ein på Sykkylven kommune si heimeside, eller på søknadsskjema for tildeling av kommunale bustadar. Søknadsskjema til bustadane kan ein få ved å vende seg til Hjemmelkompaniet AS.

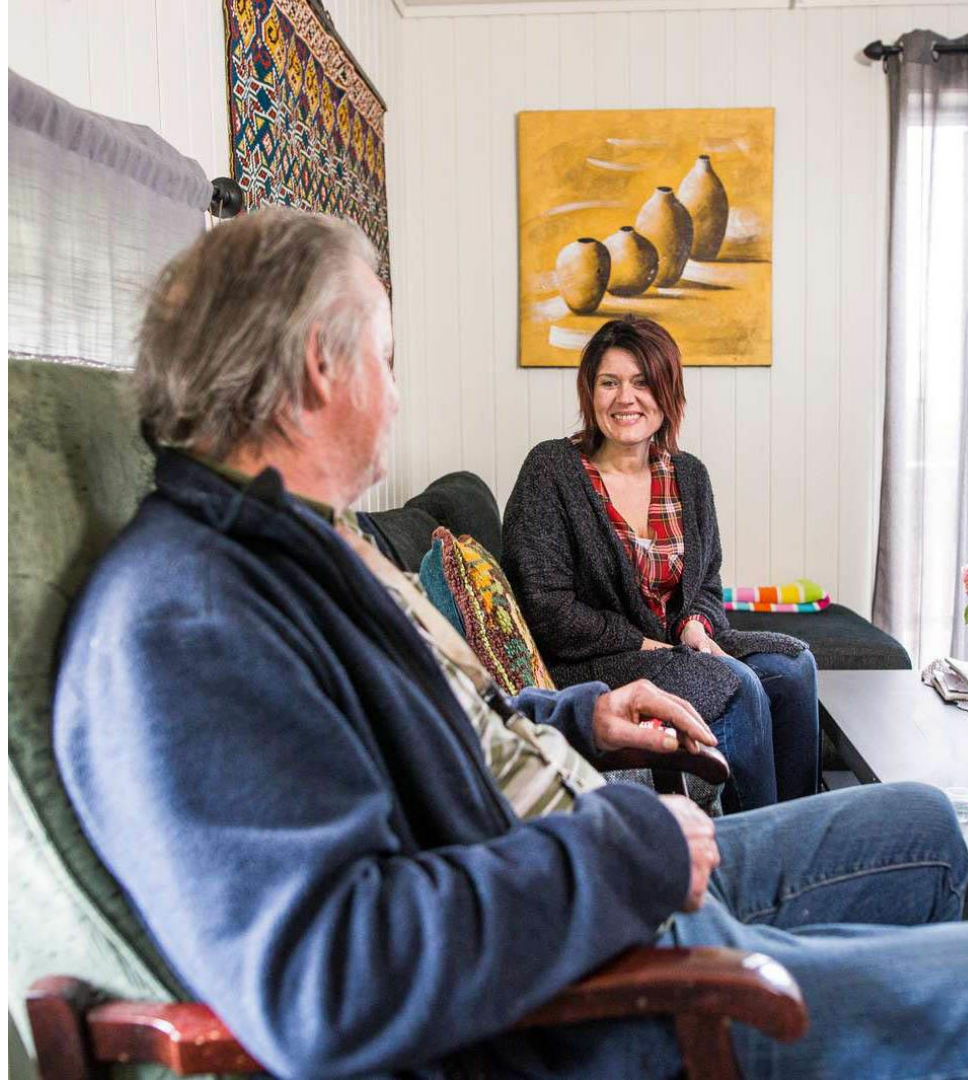
Kontakt Knut Henning Aursnes i Hjemmelkompaniet AS på tlf. 901 05 431 eller e-post knut@aurunes.no for nærare informasjon og synfaring.



***Hvilken rolle kan boligpolitikken
spille i et aldrende samfunn?***

Flere eldre vil bo hjemme og motta helsetjenester der

- eksisterende boligmasse må tilpasses den enkeltes funksjonsnivå
- Husbanken prioriterer tiltak som bidrar til at folk kan bo hjemme lenger for å avlaste omsorgssektoren



Husbankens virkemidler

- Lån til oppgradering
- Lån til livsløpsbolig
- startlån (eid bolig)
- bostøtte



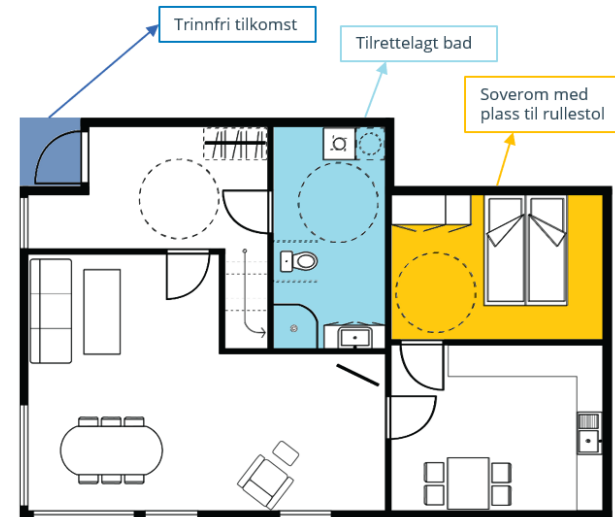
Hva er en egnet bolig for eldre?

Det er en bolig som er utformet slik at det er:

- lett å bo og klare seg i hverdagen
- lett å få hjelp om behovet oppstår
- kort vei til sentrum og servicefunksjoner

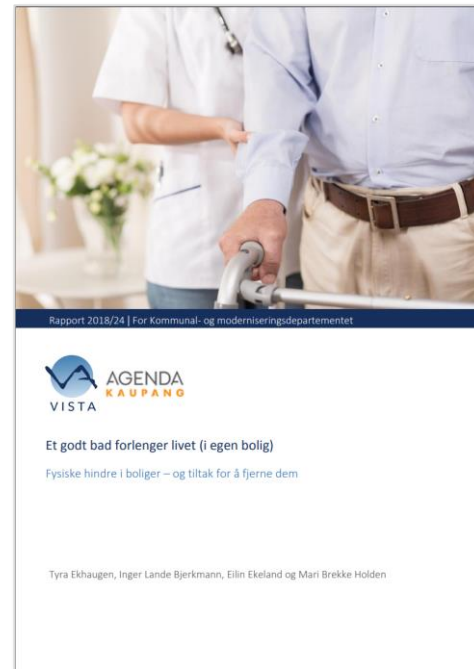
Det betyr at boligen har:

- trinnfri tilkomst til inngangspartiet
- alle nødvendige boligfunksjoner tilgjengelig på inngangsplanet
- tilstrekkelig størrelse på nødvendige rom



Viktigste tiltak

- fjerne trapper og terskler
- badet
- trinnfri adkomst til bolig



Startlån

Startlån bidrar til å skaffe og sikre boliger for vanskeligstilte.

Lånet kan **også** brukes til

- utbedring av bolig
- tilpasning av bolig



Husbankens finansieringsordninger

For juridiske kunder:

- Lån til boligkvalitet (miljø/livsløp)
- Lån til utleieboliger for vanskeligstilte (tilvisningsavtale)

For privatpersoner:

- Startlån
- Bostøtte

For kommuner:

- Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger (vedtak om heldøgns omsorg)
- Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem

For alle:

- Tilskudd til boligtiltak

Thomas Sakshaug
Seniorrådgiver lån og tilskudd
thomas.sakshaug@husbanken.no
452 44 875