BOKN KOMMUNE
Sakspapir

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Seniorråd/råd for eldre og funksjonshemma	28.08.2018	029/18
Formannskapet	28.08.2018	050/18
Kommunestyret	11.09.2018	043/18

Saksansv. Jan Erik Nygaard	**Arkiv** K1 - 252	**Arkivsaknr** 18/347

Tildeling av Startlån - nye retningslinjer

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Gjeldande retningslinjer for tildeling av startlån i Bokn kommune videreføres med fylgjande presiseringar og endringar:

1. Bokn kommunestyre vedtar at Startlån frå Bokn kommune tildeles i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande forskrift om startlån for Husbanken.

2. Bokn kommune vil, dersom lånsøkar kvalifiserer til startlån, prioritere søknader som bygger på ei samfinansiering mellom kommune og bank.

   I slike saker får rådmannen fullmakt til å gi startlån opp til 40% av det totale finansieringsbehovet ved kjøp/bygging av bustaden.

3. Andre lånesøknader, der lånsøkar er kvalifisert til startlån, legges fram for formannskapet til endeleg behandling.

Seniorråd/råd for eldre og funksjonshemma 28.08.2018:

Behandling:

SB- 029/18 Vedtak:
Seniorrådet støttar rådmannen sitt forslag til vedtak.

Formannskapet 28.08.2018:

Behandling:

FS- 050/18 Vedtak:
Formannskapet støttar samrøystes rådmannen sitt forslag til vedtak.

Kommunestyret 11.09.2018:

Behandling:

KS- 043/18 Vedtak:
Kommunestyret vedtek einstemming rådmannen sitt framlegg til vedtak i saka.

Kva saka gjeld:
Forslag til justering av gjeldande retningslinjer for tildeling av startlån etter endring av forskrift om Startlån frå Husbanken

Bakgrunn for saka:
Bokn kommune sine retningslinjer for tildeling av Startlån blei vedtatt av kommunestyre 14.10.2014 sak 26/14 og bygde på forskrift om startlån frå Husbanken av 01.04.2014.

Forskriften er seinare endra 21.12.2015 med virkning frå 01.01.2016.

Etter endring av forskriften for startlån for Husbanken og Finanstilsynet sine endra retningslinjer for forsvarleg utlånspraksis er bankane ikkje like villige til å medvirke til samfinansiering av bustadlån med kommunene. Dette har de siste 2 – 3 årene ført til at startlån – i samsvar med intensjonen frå Husbanken - i stor grad har vore nytta til fullfinansiering av bustadkjøpet eller finansiert ein vesentleg større del av kjøpesummen enn det som har vore vanleg tidlegare.

Saksutgreiing:

Etter gjeldande forskrift kan startlån og tilskot gis til personar som ikkje får lån i vanleg bank til kjøp av bolig, og som heller ikke har mulighet for å spare.

Målgruppene for tildeling av startlån:

Barnefamilier

- Søker har barn og mangler bolig, eller bor i en bolig som ikke er egnet.
- Søker har behov for å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid.
- Søker har høy nok inntekt til at du kan betjene et startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter.
- Søker ønsker å beholde boligen for deg og barna ved samlivsbrudd.

Mottar trygd/ offentlige ytelser

- Søker har lav, men stabil og sikker inntekt, og får ikke tilstrekkelig lån i vanlige banker.
- Søker har høy nok inntekt til at du kan betjene et startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter.

Boliglåntakere med gjelds-problemer

- Søker har boliggjeld og annen gjeld med høy rente og står i fare for å miste boligen ved tvangssalg.
- Søker klarer ikke å betjene nåværende gjeld, men kan dekke utgiftene og beholde boligen dersom

lånene refinansieres med startlån.

Andre

- Søker har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og mangler en egnet bolig.
- Søker har behov for å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid..
- Startlån til kjøp eller refinansiering er nødvendig for å kunne opprettholde søkers arbeidsforhold.
- Søker har høy nok inntekt til at du kan betjene et startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter.

Unge i etablerings-fasen

- Ungdom som mangler egenkapital, er **ikkje** i målgruppen for startlån.
- Det forutsettes at søker utnytter mulighetene for å spare opp nødvendig egenkapital og søker lån i vanlig bank.

Kva kan finansierast gjennom startlån:
I hovedsak benyttes startlån til kjøp av bolig. Hvis det er mulig å få grunnfinansiering i privat bank, kan kommunen toppfinansiere. I tilfeller der det ikke er mulig å oppnå grunnfinansiering i privat bank, kan kommunen fullfinansiere.

Søker kan også få:

- hjelp til å bli boende i boligen du har
- refinansiering av et dyrt lån
- utbedring av bolig
- tilpasning av bolig
- nybygget bolig
- toppfinansiering

Boligen skal være nøktern sammenlignet med alternative boliger i nærområdet. Boligen skal også være egnet for husstanden over tid.

Samfinansiering av boligfinansiering mellom kommune og banke.

Som det går fram av teksten og tabellen nedanfor viser utviklingen at samfinansiering av boligfinansiering mellom kommune og bank er redusert fra 54% av andel saker i 2012 til 31% i 2015.

Det ble utbetalt så vidt i overkant av 7 800 startlån i 2015, en nedgang fra 2014 på 11 prosent. Statistikken (jf. tabell) viser at i 2015 var 31 prosent av utbetalte startlån samfinansiering mellom bank og kommune. Siden 2012 har andelen samfinansiering blitt betydelig redusert (fra 54 prosent i 2012). I samme periode har det også vært en nedgang i antall innvilgede startlån.

Tabell. Utbetalte startlån 2008-2015 *)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antall saker med bare startlån/tilskudd	3 468	3 793	4 950	5 604	5 660	5 635	5 117	5 077
Antall saker med samfinansiering	2 402	3 183	4 487	5 201	6 581	5 675	3 653	2 239
Andel antall saker med samfinansiering	41 %	46 %	48 %	48 %	54 %	50 %	42 %	31 %

Tabellen viser at andelen saker med samfinansiering har økt over tid fram til og med 2012, mens den er redusert de tre siste åra. Fra 2013 ble kommunene bedt om å prioritere de vanskeligstilte og fra 2014 fikk man altså forskriftsendringen som innebærer at kommunene i større grad vil fullfinansiere boligkjøpet med startlån. Den nye startlånsforskriften og Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis har bidratt til at bankene de siste par årene har vært mer restriktive når det gjelder samfinansiering.

Kommunene har som følge av endring i bankenes utlånspraksis og i samsvar med gjeldende starlånsforskrift i større og større grad brukt startlån til fullfinansiering av boligkjøpene.

Tapsdeling mellom Husbanken og kommune

Tapsdeling innebærer at Husbanken og kommunen deler oppståtte tap på startlån. Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pantet. Staten har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

Husbanken dekker normalt ikke noen del av tap som følge av kommunens brudd på finansavtaleloven § 47, dvs. at kommunen som långiver ikke fraråder søker mot å ta opp lån i tilfeller hvor låntakers økonomi eller andre omstendigheter tilsier at låntaker bør vurdere å avstå fra det. Husbanken kan likevel i særlige tilfeller godkjenne deling av tap som har oppstått ved at kravet har blitt redusert gjennom dom eller forlik grunnet manglende overholdelse av finansavtaleloven § 47.

Gjeldande retningslinjer for startlån i Bokn kommune og tildelingspraksis i andre kommunar.

Dei gjeldande retningslinjene for startlån som blei vedtatt i Bokn kommune i 2014 har begrensningar ut over det ein finn i forskriften om startlån frå Husbanken. Dette gjeld særleg at lånebeløpet normalt skal vere begrensa opp til kr. 400.000,- og max. 15% av lånesummen.

Statistikken dei siste årene viser av startlån i andre kommunar i større grad brukes ved fullfinansiering av boligkjøpet og i mindre grad ved samfinansiering med bank. I den grad det skjer ei samfinansiering utgjer startlånet ofte ei vesentleg større andel enn 15% av lånebehovet.

Vurdering:

I dei gjeldande retningslinjene for tildeling av startlån i Bokn kommune har ein lagt til grunn at

startlån i all hovudsak skal gis ved samfinansiering med annan bank.

Etter endring av Finanstilsynet sine retningslinjer for forsvarleg utlånspraksis og den ny forskriften om startlån i Husbanken, vegrar mange bankar seg for å medvirke til ei samfinansiering – noko som vanskeleggjer huskjøp for mange.

I samsvar med intensjonen i Husbanken sine regler, er det dei siste åra blitt vanleg i kommunane at kommunalt startlån blir gitt til fullfinansieringa av huskjøp eller gitt til finansiering av ein vesentleg større andel av kjøpesummen enn 15% som i dag gjelder i Bokn.

Det kommunale startlånet er sikra med pant i eigedommen. Kommunen sin økonomiske risikoen er begrensa til dei fyrste 25% av det utestående lånebeløpet. Dei resterande 75% må dekkast opp av Husbanken.
Sjølv om det på landbasis og særleg i Bokn kommune har vært lite tap på tildelte startlån, gir tildeling av mange store startlån ei aukande økonomiske risikoen for kommunen.

Rådmannen ser det som naturleg og nødvendig at bustadkjøparar i Bokn får nytte dei same statlege/kommunale finansieringsordningane som ein har elles i kommunane. Dersom ei utvida bruk av startlån vil kunne vere med å stimulere til auka bustadbygging og føra til at fleire velger å busetta seg i Bokn, er dette i seg sjølv positivt i forhold til kommunes utfordring når det gjeld utvikling av innbyggartalet.

Med dei begrensningar som ligg i reglane om at søkar må ha ei tilstrekkeleg god nok økonomi til å kunne dekka alle lånekostnader i tillegg til å dekka normale utgifter til livsopphald, vil rådmannen rå til at ein opnar for å kunne fullfinansiere bustadkjøp gjennom tildeling av startlån. I tillegg vil ein rå til ei vidareføring av bruk av startlån ved samfinansiering mellom bank og kommune, der dette er mogleg.

Saken legges fram med fylgjande forslag til vedtak:

Gjeldande retningslinjer for tildeling av startlån i Bokn kommune videreføres med fylgjande presiseringar og endringar:

1. Bokn kommunestyre vedtar at Startlån frå Bokn kommune tildeles i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande forskrift om startlån for Husbanken.

2. Bokn kommune vil, dersom lånsøkar kvalifiserer til startlån, prioritere søknader som bygger på ei samfinansiering mellom kommune og bank.

   I slike saker får rådmannen fullmakt til å gi startlån opp til 40% av det totale finansieringsbehovet ved kjøp/bygging av bustaden.

3. Andre lånesøknader, der lånsøkar er kvalifisert til startlån, legges fram for formannskapet til endeleg behandling.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
24.08.2018	Retningslinjer for startlån 2014
24.08.2018	Retningslinjer for startlån 2003