



Saksframlegg

Ny behandling - retningslinjer for startlån i Søgne kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
33/12	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	12.11.2012
3/13	Administrasjonsutvalget	15.01.2013
17/13	Formannskapet	06.02.2013
	Kommunestyret	
39/12	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	20.11.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

Retningslinjer for startlån i Søgne kommune vedtas.

Saksprotokoll i Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 12.11.2012

Behandling:

Rådet var ikke beslutningsdyktig. Ingen vedtak ble derfor fattet. Rådet kalles inn til nytt møte for å behandle oppsatte saker.

Saksprotokoll i Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 20.11.2012

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.
Det forutsettes at det opplyses godt nok om de Husbankordninger som finnes for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Ellers ingen merknader.

Vedtak:

Retningslinjer for startlån i Søgne kommune vedtas.

Saksprotokoll i Administrasjonsutvalget - 15.01.2013

Behandling:

Administrasjonsutvalget henstiller til at administrasjonen møter ved sakens behandling i Formannskapet for å informere samt svar på spørsmål.

Innstilling:

Administrasjonsutvalget vedtar retningslinjer for startlån i Søgne kommune.

Bakgrunn for saken:

Retningslinjer for startlån ble ved behandling av sak KS 38/12 sendt tilbake til administrasjonen.

Administrasjonen har på bakgrunn av vedtatte forslag foretatt følgende endringer:

- Revidering av retningslinjene

Formannskapets innstilling i forbindelse med revidering:

«Retningslinjene tas opp til revidering hvert andre år, og fremlegges for Administrasjonsutvalget. Neste revidering vil skje i 2014».

Dette forslaget er tatt inn i retningslinjene pkt. 2.

- Rentenivå

Jørund Try sitt forslag i forbindelse med pkt. betjening av renter og avdrag:

«I den forbindelse skal det også tas hensyn til rentenivå i bindingsperioden dersom Husbankens retningslinjer gir slike muligheter».

I det opprinnelige utkastet til retningslinjer i pkt. 4 hadde administrasjonen foreslått at kalkulasjonsrenten fra Husbanken skulle inngå i vurderingen. Administrasjonen har foretatt en utredning av forslaget.

Forholdet er beskrevet i veilederen for kommunal saksbehandling av startlån:
«Saksbehandler skal bruke kalkulasjonsrenten som fastsettes av Husbanken. Dette gjelder også i de tilfellene der det inngås avtale om fast rente, i hvert fall hvis bindingstiden er relativt kort».

Fastrenteavtale som tilbys per i dag på startlån i Søgne kommune er 5 år.

Rådgiver har konferert med Husbanken. De anbefaler at kommunen lar dette stå åpent, slik at det kan ytes ett godt skjønn i hver enkelt søknad.

I det nye forslaget til retningslinjer er hele avsnittet angående kalkulasjonsrente og fastrente derfor fjernet. Ved å fjerne avsnittet har kommunen anledning i utredningene til og både benytte kalkulasjonsrente og fast rente, eller en kombinasjon av disse uten å begrense mulighetene for å finne en best mulig løsning for søker.

- Egenkapital

Jørund Try sitt forslag i forbindelse med egenkapital:

«Krav til egenkapital utgår».

I det opprinnelige forslaget til retningslinjer var det i pkt. 4.1 foreslått veiledende grenser for hva en husstand kan ha i egenkapital, og likevel ha muligheten for å bli innvilget startlån.

Utgangspunktet for at retningslinjene skulle inneholde innteks- og egenkapitalgrenser var ivaretagelse av likhetsprinsippet, da retningslinjene fra Husbankene er svært vide, og ikke tar høyde for lokale forskjeller. Andre kommuner som Mandal har vedtatte, veiledende egenkapitalgrenser i sine retningslinjer. Angitte, veiledende grenser på egenkapital vil bidra til at to viktige prinsipper blir ivaretatt. Det ene er at i retningslinjene om startlån fra Husbanken heter det seg at startlån skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner. Det andre er at startlånordningen og kommunen som långiver ikke skal konkurrere med privat bankvirksomhet. Husstander med egenkapital vil ikke automatisk få avslag på sin startlånsøknad, men husstander med for høy egenkapital i forhold til angitte, foreslåtte grenser uten spesielle boligbehov kan få et avslag.

Administrasjonen foreslår at grensene på egenkapital blir stående som de er på bakgrunn av overnevnte argumentasjon. Hvis det ikke er enighet i dette, anbefaler administrasjonen at de fjernes helt fremfor at de justeres.

Saksutredning:

Overordnet mål fra Staten/Husbanken

Startlånsordningen ble innført 1. januar 2003 som en fornying og videreføring av tidligere etableringslån. Startlån fra kommunene kan være løsningen for husstander som har problemer med å etablere seg i boligmarkedet. Startlån kan dermed gi en mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger. Personer som ikke får full- eller delvis finansiering fra private banker eller som mangler egenkapital, som for eksempel unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan da søke om startlån. Boligen det gis lån til skal være nøktern, egnet og rimelig i forhold til antall beboere og lokalt prisnivå.

Husbankens viktigste oppgave er å bidra til at vanskeligstilte kan etablere seg og bli boende i en egnet bolig. I tillegg til de økonomiske virkemidlene er samarbeid, veiledning og kompetansehevende tiltak også viktige virkemidler. Husbankens visjon for boligpolitikken er at "alle skal kunne bo godt og trygt". Boligens betydning for generell velferd og samfunnsdeltakelse har de senere årene fått økt fokus. Uten bolig er det vanskelig å delta i samfunnet, i arbeidslivet og i sosiale relasjoner og bolig er derfor et av fundamentene i den norske velferdspolitikken.

Kommunens rolle

Regjeringen ønsker at kommunene bruker startlånet aktivt som et boligpolitisk virkemiddel, noe som har ført til et ekstra press på kommunene til å øke rammene for startlån. Startlånsordningen ble forankret i kommunene da nærhet til innbyggerne ble sterkt vektlagt. Dette fordi kommunene kunne se hvor behovet er størst, samt kunne bistå med veiledning og rådgivning i forhold til innbyggerne. Kommunene er også ansvarlig for å skaffe innbyggerne et sted å bo. Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om startlån innvilges og hvor stort lånet blir. Lånets størrelse vil også være avhengig av betalingsevne og eventuell annen gjeld. Lånsøker må kunne klare å betjene løpende bo - og livsoppholdsutgifter over tid. Det kan være en fordel at søker har noe oppsparte midler.

Ramme startlån

I Søgne kommune er rammen for 2012 på 20 mill kr. Denne rammen har vært uforandret i mange år. Dagens låneramme dekker langt på vei behovet.

Søknader:

	2010	2011
Antall søknader	103	95
Antall innvilget	56	35

Utbetalt:

	2010	2011
Utlån startlån	24 209 296	10 547 106

Søgne kommune opplevde i 2010 stor etterspørsel etter startlånmidler. Dette kan blant annet ses i sammenheng med bankenes begrensninger i sin utlånspraksis. På bakgrunn av dette ble det lånt ut i overkant av 24 mill. Dette var mulig på grunn av ubrukte lånemidler fra tidligere år. Etterspørselen var stor også i 2011, men mange av søkerne dette året oppfylte ikke Husbankens og Finanstilsynets retningslinjer og krav. Det ble av den grunn utbetalt betydelig mindre i 2011.

Retningslinjer for startlån i Søgne kommune

Husbankens retningslinjer er generelle og gir få begrensninger. De fleste kommuner har derfor valgt å utarbeide egne retningslinjer for startlån som ivaretar den enkelte kommunes spesielle behov og særegenhet. Lokale retningslinjer vi kunne klargjøre forventninger og forenkle kommunikasjonen mellom bank, søker og kommunal saksbehandler. For publikum og aktuelle søkere er det også viktig med tydelige retningslinjer som sikrer en rettferdig fordeling og at likhetsprinsippet blir fulgt. Forslaget til retningslinjer for Søgne kommune er utarbeidet på bakgrunn av erfaringer og kommunens særegenhet, samt basert på andre kommuner sine retningslinjer. Grunntanken har vært at graden av åpenhet skal være størst mulig, slik at de gode intensjonene med ordningen ivaretas og at det er anledning for å utvise skjønn for å finne gode løsninger for Søgnes innbyggere eller potensielle nye innbyggere. Det er viktig å merke seg at Husbankens retningslinjer skal ligge til grunn og kan ikke fravikes.

Rådmannens merknader:

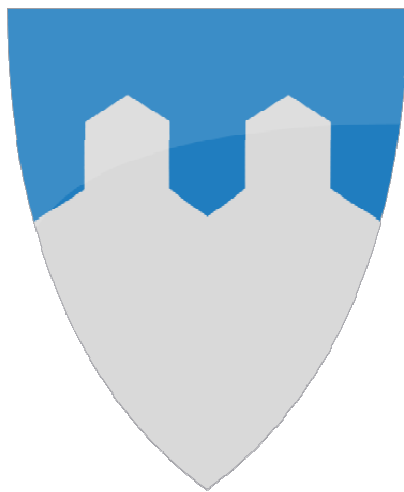
Ingen merknader.

Vedlegg

1 Retningslinjer for startlån i Søgne kommune

Retningslinjer for startlån

Søgne kommune



Gjeldende fra 01.01.13

Innhold:

1.	Om startlånordningen	2
2.	Retningslinjer for startlån	2
3.	Hvem kan få startlån	2
3.1	Hvem ordningen kan omfatte	2
4.	Husstandens inntekter	2
4.1	Inntektsvurdering	2
4.2	Tilknytning til Søgne	3
4.3	Tidligere eid bolig.....	3
5.	Gjeldsforhold	3
5.1	Begrensninger	3
6.	Hva kan startlånet benyttes til	3
6.1	Boligens formål	3
6.2	Låneutmåling	3
6.3	Praktisk informasjon	4
7.	Hvor stort kan startlånet være	4
8.	Vilkår	4
8.1	Rente- og avdragsfrihet	4
8.2	Pantesikkerhet	4
9.	Saksgang.....	5
9.1	Klage	5

1. Om startlånordningen

Startlånordningen er organisert slik at Husbanken låner ut penger til kommunene, som igjen låner ut til personer som skal etablere seg i egen bolig. Hovedsakelig brukes startlån som toppfinansiering, mens grunnfinansieringen skjer ved at låntaker låner i ordinær bank. Betingelsene og vilkårene for startlån er underlagt bestemmelser i Finansavtaleloven og Husbankens retningslinjer for startlån. I tillegg har mange kommuner utarbeidet egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres. Det er derfor noe variasjon mellom kommuner når det gjelder forvaltning av låneordningen. Det er kommunene som behandler startlånssøknaden. (NOU 2011:15)

2. Retningslinjer for startlån

Startlånmidler opptatt av Søgne kommune lånes videre i henhold til gjeldende retningslinjer fra Husbanken, samt retningslinjer for startlån i Søgne kommune. Det kan i tillegg bli foretatt en skjønnsmessig vurdering. Retningslinjene for startlån i Søgne kommune tas opp til revidering hvert andre år, og fremlegges for Administrasjonsutvalget. Neste revidering vil skje i 2014.

3. Hvem kan få startlån

Startlånordningen har en sosial profil og er behovsprøvd. Målsettingen er å hjelpe grupper med svak økonomi som har problemer med å skaffe seg privat finansiering til egen bolig, eller som ikke kan få tilstrekkelige betingelser i privat bank.

3.1 Hvem ordningen kan omfatte

- Unge førstegangsetablerere med lav inntekt uten mulighet for opparbeidelse av en tilstrekkelig egenkapital
- Enslige forsørgere
- Personer med nedsatt funksjonsevne
- Flyktninger (asyl eller oppholdstillatelse på humanitært grunnlag)
- Andre med varige økonomiske utfordringer

4. Husstandens inntekter

Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boustiftene over tid, og fortsatt ha igjen nødvendige midler til livsopphold. Husstanden må dokumentere at den fremtidige inntekten er tilstrekkelig til å betjene renter og avdrag.

4.1 Inntektsvurdering

Kommunen vurderer husstandens økonomi i forhold til Statens institutt for forbruksforskning (SIFO-satsene). Disse satsene kan fravikes dersom husstanden kan dokumentere et lavere forbruchs nivå over lengre tid. Kommunen kan da utføre skjønnsvurderinger på bunnlinjen i SIFO - modellen, og ned til nivået hvor statens satser for livsopphold befinner seg. Alle i husstanden som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også være lånetagere. Søker gir med sin underskrift på søknadsskjema fullmakt til å innhente nødvendige opplysninger i forhold til saksbehandlingen. Søknaden vil bli avslått hvis Søgne kommune mener at lånesøker ikke vil klare fremtidige betalingsforpliktelser. Kommunen har anledning til å sette krav om egenkapital.

Husstandens inntekter vil bli vurdert i forhold til varighet og stabilitet. Midlertidige inntekter (lærlinglønn, arbeidsavklaringspenger, provisjon, overtid etc.) vil i de fleste tilfeller ikke kunne medregnes i låneberegningen.

Husstander (med flere enn ett husstandsmedlem) med brutto inntekt over kr. 750.000 vil normalt ikke kunne få startlån, det samme gjelder for husstander med egenkapital over kr. 300.000,-. Enslige med brutto inntekt over 450.000 eller som har en egenkapital over 200.000,- vil normalt ikke kunne få startlån. Avvik fra inntekts- og egenkapitalgrensene kan gjøres etter vurdering, hvis husstanden har spesielle behov.

4.2 Tilknytning til Søgne

Husstandens tilknytning til Søgne og antall år bosatt i kommunen kan være en del av vurderingen. Startlån kan kun benyttes en gang, dette gjelder selv om innvilgelsen av startlån gjelder fra en annen kommune. I særlige tilfeller kan kommunen vurdere å innvilge startlån på nytt.

4.3 Tidligere eid bolig

Unge som har eid bolig tidligere, men likevel ikke har egenkapital, vil kun i særlige tilfeller kunne få sin søknad innvilget. Startlån kan ikke flyttes over til en annen bolig.

5. Gjeldsforhold

Det innhentes opplysninger om søkers gjeldsforhold fra økonomiavdelingen i Søgne kommune. Disse opplysningene kan være avgjørende, avhengig av gjeldens størrelse, formål og betjening. Normalt gis ikke startlån før en gjeldsordning er avsluttet.

5.1 Begrensninger

Bruken av startlån kan variere ut i fra husbankens anbefalinger samt svingningene i finansmarkedet. Startlån er en begrenset ressurs, og søknader kan avslås hvis lånerammen er oppbrukt, begrenset eller hvis boligbehovet kan dekkes på en annen måte. Ved begrensede midler vil personer med nedsatt funksjonsevne og særlige vanskeligstilte bli prioritert.

6. Hva kan startlånet benyttes til

- Kjøp av bolig
- Utbedring av bolig
- Oppføring av bolig
- Refinansiering - Startlån kan benyttes til dette for husstander hvor refinansieringen er avgjørende for å beholde egen bolig, eller for å etablere seg i bolig. Den avgjørende besparelsen skal dokumenteres.

6.1 Boligens formål

Det er en forutsetning at boligen vil være egnet for husstanden, og anses som rimelig og nøktern i forhold til prisnivået i Søgne. Som hovedregel skal boligen gi en langsiktig løsning på boligetableringsproblemet. Søker må selv bosette seg i boligen. Startlån gis som hovedregel ikke til boliger med flere boenheter, da dette ikke vil anses som en nøktern og standard bolig.

Borettslaget må være medlem i et boligbyggerlag. I boliger med fellesgjeld vil både kjøpesum og fellesgjeld bli lagt til grunn i vurderingen.

6.2 Låneutmåling

Startlån gis inntil boligens verdi pluss eventuelle omkostninger og kjøpesum skal ikke være høyere enn antatt omsetningsverdi. Låneutmålingen fastsettes innenfor 100 % av kjøpesummen, byggekostnader eller boligens verdi. Normalt gis startlån til boliger som ligger ute på det åpne marked. Dersom det søkes startlån til andre typer boliger, kan kommunen kreve en oppdatert vurdering utført av takstmann.

6.3 Praktisk informasjon

Et innvilget startlån kan kun benyttes i den kommunen hvor lånet er innvilget. Hvis kommunen avgjør at søker kommer inn under retningslinjene for tildeling av startlån samtidig som det eies bolig fra før, har kommunen anledning til å avslå søknaden i påvente av at salget er gjennomført. Husstandens totale situasjon er her avgjørende. Hvis søker har solgt tidligere eid bolig, skal tap/gevinst dokumenteres sammen med søknaden.

Startlånet kan ikke utbetales før forsikrings- og ferdigattest foreligger. Kjøpekontrakt skal fremlegges for gjeldende hovedbankforbindelse for Søgne kommune. Ved bygging av ny bolig kan det innvilges en forhåndsgodkjenning av startlån. Renter på byggelånet skal tas med i beregningen. Ved nybygg vil ikke kommunen angi en total låneramme, men vedta et forhåndstilsagn om låneramme for startlånet.

7. Hvor stort kan startlånet være

Det er ikke fastsatt en øvre grense på hvor mye en husstand kan få i startlån. Lånebehovet blir vurdert i hver enkelt sak. I de fleste tilfeller gis startlån som et toplån, slik at grunnfinansieringen må skaffes i bank. Utgangspunktet her er at startlånets andel skal være mellom 10 % og 40 % av kjøpesummen, avhengig av bankens krav til toppfinansiering. Kommunen har tett dialog med de aktuelle bankene, og etterstreber å forvalte låneordningen slik at flest mulig husstander får dekket sitt boligbehov på en tilfredsstillende måte. Hvor stor andel av finansieringen som vil være startlån avhenger av hvor vanskeligstilt husstanden er. For de aller mest vanskeligstilte kan det gis fullfinansiering med startlån. Fullfinansiering gis i de fleste tilfeller i kombinasjon med boligtilskudd, og i tilfeller hvor husstanden kan ha krav på bostøtte. Startlån vil i de fleste tilfeller innvilges til også å dekke kjøpe- og låneomkostninger. Kommunen har anledning til å angi dette annerledes i vedtaket.

8. Vilkår

Vedtaket om innvilgelse av startlån har gyldighet i 6 måneder fra vedtakets dato. Forlengelse er mulig ved henvendelse til kommunen innen rimelig tid før vedtaket utløper. Saksbehandler kan i denne forbindelse be om dokumentasjon på nytt.

8.1 Rente- og avdragsfrihet

- Startlån gis med utgangspunkt i husbankens rente- og avdragsvilkår.
- Innvilget startlån kan betjenes med enten flytende rente eller fastrenteavtale for 5 år. Ved binding av renta praktiseres over-/underkurs.
- Løpetid er inntil 25 år.
- Antall terminer pr. år er 12. Til enhver tid benyttes gjeldende priser på gebyr, etablerings- og depotomkostninger.

Avdragsfrihet gis som hovedregel ikke. I særlige tilfeller kan dette innvilges etter skriftlig søknad til kommunen, der husstandens inntekter og utgifter må dokumenteres. Dette vil bli avgjort i henhold til begrunnelse og statens satser for livsopphold. De utsatte avdragene vil i de fleste tilfeller foredeles utover resterende nedbetalingstid og lånets løpetid vil opprettholdes. Avdragsfriperiode vil maksimalt være inntil 5 år. Det gis ikke rentefritak.

8.2 Pantesikkerhet

- Ved startlån som toppfinansiering har kommunen 2. prioritets pant i boligen. Banken som skal gi grunnfinansieringen må forholde seg til angitte låneramme.
- Ved fullfinansiering med startlån vil kommunen ha første prioritets pant.

- Ved finansiering av bolig i borettslag vil kommunen ha andre prioritets pant etter borettslaget hvis kjøpesummen finansieres kun med startlån, og tredje prioritets pant hvis grunnfinansieringen også består av et banklån i tillegg til startlånet.

Kommunen kan vike pant for andre hvis dette medfører betingelser som er avgjørende for husstanden kan beholde sin bolig. Kommunen kan sette egne betingelser i forbindelse med innvilgelse av startlån.

9. Saksgang

- Søknad om startlån fremsettes på eget skjema.
- Skjema er tilgjengelig på kommunens hjemmeside, eller kan fås ved henvendelse til kommunen.
- Søknaden regnes ikke som fremsatt før all etterspurt dokumentasjon foreligger.
- Saksbehandlerne i kommunen er tilgjengelig for veiledning, informasjon og beregninger.

Det er den gjeldende hovedbankforbindelsen for Søgne kommune søker må forholde seg til i forbindelse med opprettelse og utbetaling av lånet. Ved mislighold følges saken i tillegg opp av kommunen. Mislighold kan ende med inkasso og i siste instans tvangssalg.

9.1 Klage

- Klagen skal være skriftlig og det skal vises til vedtaket det klages over.
- Klagen må begrunnes og eventuelle nye opplysninger må dokumenteres.
- Klagen sendes det kontoret i kommunen som har truffet vedtaket. Hvis ikke denne instansen omgjør vedtaket, vil saken bli oversendt kommunens klageinstans for ny behandling.
- Dersom klagen fortsatt ikke omgjøres til fordel for søker vil saken behandles i kommunens klagenemnd.
- Det er ikke anledning til å klage på rente- og avdragsbetingelser.