



Saksframlegg

Økt innlån fra Husbanken - Søknad om ytterligere startlånmidler til videretildeling

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
50/19	Formannskapet	21.08.2019
79/19	Kommunestyret	29.08.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

Søgne kommune øker innlån fra Husbanken for videretildeling av startlån i 2019 fra kr. 20 000 000,- (tjue millioner kroner) til kr. 30 000 000,- (tretti millioner kroner)

Saksprotokoll i Formannskapet - 21.08.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Søgne kommune øker innlån fra Husbanken for videretildeling av startlån i 2019 fra kr. 20 000 000,- (tjue millioner kroner) til kr. 30 000 000,- (tretti millioner kroner)

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Søgne kommune øker innlån fra Husbanken for videretildeling av startlån i 2019 fra kr. 20 000 000,- (tjue millioner kroner) til kr. 30 000 000,- (tretti millioner kroner)

Bakgrunn for saken:

På bakgrunn av økt søknadsmengde om startlån og oppbrukte midler, søker Søgne kommune Husbanken om kr. 10 000 000,- (ti millioner kroner) i ytterligere startlånmidler til videretildeling for 2019.

Saksutredning:

Søgne kommune har i 2019 i henhold til budsjettvedtak fått innvilget tjue millioner kroner fra Husbanken til startlån for videretildeling. Ved årsskiftet har ubrukte midler blitt overført til neste år. I 2019 hadde Søgne kommune ca. 2,7 millioner kroner i overførte midler fra tidligere år. Det vil si at vi hadde ca. kr. 22,7 millioner kroner i tilgjengelige startlånmidler for videretildeling i 2019.

Pr 01. juli 2019 har kommunen behandlet 39 søknader og innvilget 13 startlån, som utgjør en total på ca. kr. 21,5 millioner kroner. Det er gitt avslag på ca. kr. 56 millioner kroner. I 2018 innvilget vi startlån på ca. kr. 29 millioner kroner.

Midlene for 2019 er nå nesten brukt opp, og vi ser oss derfor nødt til å søke Husbanken om ytterligere startlånmidler.

Startlån er et finansieringstilbud for de som ikke får boliglån i det vanlige lånemarkedet. Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansierings problemer kan etablere seg i egnet bolig og beholde den.

Husbanken låner ut midler til startlån til kommunene, for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er en ordning for personer som ikke får lån i vanlig bank til kjøp av bolig, og som heller ikke har muligheten til å spare tilstrekkelig. Startlån tildeles etter en behovsprøving, og prioriterte grupper er; barnefamilier, beboere i kommunale boliger, personer med lav og stabil inntekt, personer med høy gjeld som er i behov av refinansiering for å kunne beholde egen eid boligen og personer med særlige sosiale eller helsemessige utfordringer. Startlån gis ikke til unge førstegangsetablerere.

Formålet med startlån er å bidra til gode løsninger for personer som er langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet, slik at disse kan få et trygt, stabilt og godt boforhold. Langvarighet defineres vanligvis som mellom 3-5 år. Dette må imidlertid avgjøres i det enkelte tilfelle, noen vil ha et akutt boligbehov her og nå, mens andre vil kunne vente lenger.

Det er ikke krav til egenkapital for å få startlån og heller ingen begrensninger på hvor mye man kan låne i forhold til inntekt, men man må ha høy nok inntekt til at å kan betjene et startlån i tillegg til andre nødvendige utgifter. Startlån kan gis til kjøp av bolig, utbedring og tilpasning av bolig, toppfinansiering og refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Boligen som kjøpes med startlån skal være egnet for husstanden over tid, nøktern og rimelig sammenlignet med prisnivået på stedet. Startlån kan gis som full finansiering eller som topplån der hvor private banker gir grunnfinansiering. Per i dag er det kun et fåtall av startlånsøkerne som får tilbud om grunnfinansiering fra privat bank. I særlige tilfeller kan startlånet gis med 50 års nedbetalingstid. Rentenivået på startlån er per i dag på cirka samme nivå som i ordinære banker.

I henhold til SSB viser tall fra høsten 2017 at 77 % av husholdninger i Norge eier egen bolig. Det er flere grunner til å forsøke å etablere så mange som mulig i egen eid bolig. Leiemarkedet i Norge er ikke stabilt og de som eier egen bolig har bedre levevilkår, og bor tryggere og bedre. Videre vil det å eie sin egen bolig kunne ha stor innvirkning på en husholdnings økonomi. Ofte er det billigere å eie enn å leie, blant annet på grunn av norske skatteregler. Det å spare i egen bolig er den enkleste og mest naturlige spareformen for folk flest og bidrar til vanlige folks formue vekst. En nedbetalt bolig er for mange pensjonister nøkkelen til økonomisk trygget og frihet.

I henhold til den nasjonale strategien «Bolig for velferd» er det økonomi og finansieringsproblemer som er den største hindringen for å skaffe seg en bolig og bli boende for de fleste vanskeligstilte. Forskningen viser at fattigdom, sosialhjelpsmottak og uføretrygd overføres mellom generasjoner. Å etablere en familie i egen eid bolig kan bidra til å redusere overføringen av sosiale problemer mellom generasjoner. Barn i familier med lave inntekter bor sjeldnere i en bolig som familien selv eier og barnefamilier som leier bolig har ofte ikke mulighet for å spare. For disse vil startlån være eneste mulighet for å bli boligeiere.

Dersom Søgne kommune ikke øker innlånet av startlånmidler vil dette ha konsekvenser for personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen. Uten økt innlåning ser det ut til at kommunen ikke kan drive med utlån av startlån jevnt over hele året, og det er risiko for å være helt tomme for startlånmidler i annet halvår.

Videre vil det måtte gjennomføres en innstramning i forhold til hvem som innvilges lån, og det vil ikke kunne innvilge startlån til alle i de prioriterte gruppene, som ønsker og har mulighet til å eie. I tillegg til konsekvenser for den enkelte startlånsøker, vil dette igjen kunne påvirke behovet for kommunale boliger og minske gjennomstrømningen i disse. Dette vil også føre til at det blir vanskeligere for oss å nå satte mål.

Historisk sett er det lite tap forbundet med startlån, og med bakgrunn i de erfaringene kommunen har vurderes det som liten risiko for at økt innlån vil føre til økt tap. Det gjennomføres nøye vurderinger av boligens pantessikkerhet før kjøpet godkjennes, og dette fører til at vi i stor grad har dekning for lånene vi innvilger. I tillegg har vi alltid første prioritet for vårt lån, unntatt ved toppfinansiering.

Dersom det skulle oppstå tap har Søgne kommune opprettet tapsfond og det er mulig å søke tapsdeling i Husbanken

Rådmannens merknader: