

# Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Per Inge Olsen		14/467

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/2014	Formannskapet	PS	12.02.2014
08/2014	Kommunestyret	PS	19.02.2014

## Opptak av startlån og søknad om boligtilskot til etablering for 2014

### Vedlegg:

Skriv frå Husbanken 10.01.2014 - Årsbrev om lån og tilskot frå Husbanken 2014

Skriv frå Husbanken 20.12.2013 - Invitasjon til å søke om startlån og tilskot til vidaretildeling for 2014

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn

Startlån er eit finansieringstilbod for dei som ikkje får bustadlån i den vanlege lånemarknaden. Det er kommunen som tek imot og handsamar søknadar om startlån. Søkjaren sine inntekter og utgifter må dokumenterast i søknaden. Det kan søkjast om lån til ein konkret bustad eller om førehandsgodkjenning under visse føresetnader.

#### 1. Formål

Startlån skal tildelast kommunar for vidare utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre eigna bustader for unge og vanskelegstilte på bustadmarknaden. Lånet skal være eit finansieringstilbod for bustadtiltak som det vanlegvis ikkje vert gjeve lån til i ordinære kredittinstitusjonar.

Startlån kan gjevast til:

- Kjøp av bustad til topp, eller fullfinansiering
- Refinansiering av dyre lån for å behalde bustaden
- Utbetring og tilpassing av bustaden

Formålet med startlånet er at det skal bidra til gode løysingar for varig vanskelegstilte på bustadmarknaden slik at desse kan få eit trygt og godt bustadtilhøve. Som varig vanskelegstilte reknast husstandar som verken no, eller seinare vil kunne få finansiert bustaden på anna vis enn ved bistand frå kommunen. Husstandar som ikkje har eit tilfredsstillande bustadtilhøve bør og verte prioritert ved tildeling. Dette kan vere husstandar som står utan bustad, som står i fare for å miste sin bustad, eller dei bur i ein lite eigna bustad / bumiljø.

Bustaden skal være eigna for husstanden, rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på staden. Det er ein føresetnad at bustaden ikkje er dyrare enn at søkjar kan klare å betene bustadutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midlar igjen til livsopphald.

## 2. Kven kan få lån?

Startlån vert gjeve til kommunar for vidare utlån til enkeltpersoner til bustadføre mål.

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte mellom andre unge i etableringsfasen, barnefamiljar, einslege, funksjonshemma, flyktningar, personer med opphaldstillating på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar.

Kommunen kan utarbeide eigne retningslinjer for korleis ordninga skal praktiserast, under føresetnad at desse tek i vare føremon og hovudintensjonane for ordninga. Kommunale retningslinjer skal sendast Husbanken til orientering. Startlån vert berre gjeve til privatpersoner.

Juridiske personer som stiftingar, selskap, foreiningar, burettslag og liknande kan ikkje få startlån.

Kommunen må foreta ei medviten prioritering av målgrupper ved tildeling av startlån og tilskot slik at dei mest vanskelegstilte vert prioritert først. Det er ikkje eit krav at søkjaren skal ha norsk statsborgarskap for å få lån. Personer med permanent opphaldsløyve må vurderast på lik linje med norske søkjarar.

## 3. Startlån til EØS-borgarar og nordiske borgarar

Når søkjar har lovleg opphald i Norge, er krava dei same som elles for å gje startlån.

Arbeidsinnvandrarar kan møte særlege utfordringar på bustadmarknaden. Kommunen bør vurdere om startlån er eit godt virkemiddel til å sikre ein eigen bustad, eller om til dømes leigebustad er eit betre alternativ. Vurderingane vil vere dei same som må gjerast ved søknad frå ein norsk borgar.

## 4. Startlån til andre arbeidsinnvandrarar

Arbeidsinnvandrarar som ikkje er nordiske borgarar eller EØS-borgarar, må søkje om opphaldsløyve. Dette gjev som hovudregel rett til arbeid. Dersom opphaldsløyve gjeld for eitt år må kommunen vurdere om det er behov for å etablere seg i eigen bustad.

Med eit opphaldsløyve på 5 år vil situasjonen være annleis. Det er då større sjanse for at opphaldet blir permanent, og at det vil bli søkt om permanent opphaldsløyve. Det kan gjevast lån til denne gruppa. Tilhøve til tryggleiken bør i desse tilfella takast ekstra omsyn til, då det kan vere vanskelegere å krevje inn eit restkrav etter tvangssalg om personen flyttar tilbake til sitt opphavsland.

## 5. Oversikt over saksgangen

Søkjar fyller ut søknadsskjemaet og sender det /leverer det til kommunen saman med nødvendig dokumentasjon. Søknaden vert handsama av kommunen, som gjer vedtak om kven som skal få lån.

## 6. Forholdet mellom Husbanken og kommunen

Husbanken fastset ein årleg søknadsfrist for kommunens låneopptak. Kommunane kan likevel når som helst søkje om tilleggsmidlar.

Midlane vert utbetalt når Husbanken har motteke:

- låneavtale underteikna av ordfører
- dokumentasjon på at kommunestyret har fatta vedtak om låneopptaket
- eventuell dokumentasjon på at det ligg føre godkjenning av låneopptaket frå fylkesmannen

Husbanken kan fordele bevilling og utbetaling av lånemidlar for å sikre best mulig disponering av låneramma. Husbankens vedtak om startlån kan ikkje klagast på.

Kommunane skal rapportere til Husbanken om bruken av midlane. Krav til rapportering vil følgje i det årlige skriv frå Husbanken. I følgje kommunelova sine føresegner skal avdraget på lån uavkorta nyttast til nedbetaling/innfriing av innlånet. Ved ekstraordinære avdrag/innfriingar har imidlertid Kommunal- og moderniseringsdepartementet opna for at pengane kan reutlånast dersom ny låntakar overtek opprinneleg låntakar sine plikter.

Dersom den nye låntakar får andre lånevilkår enn opprinneleg låntakar, vil dette kunne få konsekvensar for kommunen sin drift.

Tapsdeling kan nyttast når det er konstatert tap på startlån finansiert av Husbanken ved realisering av panteobjektet eller gjennomført gjeldsordning. Dette inneber at Husbanken tek på seg større eller mindre deler av tapet. Det må søkjast om tapsdeling innan eitt år etter at tapet er konstatert. Husbanken har eigen vegleiar for tapsfond og tapsdeling.

#### **7. Status for startlån i Meland kommune pr 31.12.2013**

I sak K39/13 handsama 19. juni i kommunestyret vart det vedteke at sakshandsaming av nye startlån vert midlertidig stansa frå og med 1. juli 2013, og sakshandsamar vart flytta over til andre oppgåver.

Kommunen ville samstundes vurdere å setje i verk tilbodet på ny i samband med budsjett-handsaminga for 2014, samt at ein vurderer oppretting av tilbodet innanfor eksisterande stillingsressursar.

I løpet av 2013 vart det gjeve nye lån på kr 6.165.000,-. Det er motteke kr 2.213.000,- i ekstraordinære avdrag og nedbetalingar på tidlegare gjeve lån, som er gått til fond for vidareutlån eller avdragsbetaling til Husbanken. Restverdi pr 31.12.2013 på fond etter ekstraordinære nedbetalingar av startlån er kr 5.022.316,-. Dette kan nyttast til vidare utlån på same vilkår som opprinneleg lån (som vart nedbetalt), eller til ekstraordinære avdrag på kommunen sitt innlån frå Husbanken. Totalt har kommunen pr 31.12.2013 uteståande kr 42,4 mill i Startlån til innbyggjarane i kommunen, som er finansiert gjennom opptak av lån i Husbanken.

#### **8. Tilskot til etablering i eigen bustad og tilskot om tilpassing av bustad**

I tillegg til tildeling av startlån kan og kommunen søke Husbanken om tilskot til etablering i eigen bustad og tilskot om tilpassing av bustad. Tilskot skal nyttast til vidareformidling, og det er relativt strenge vilkår knytt til slike tilskot. Kommunen fekk i 2013 kr 300.000,- i tilskot til tilpassing av bustad og kr 500.000 til etablering i eigen bustad. Saman med midlar frå tidlegare år står det pr 31.12.2013 att unyttta midlar til slike tilskot med til saman kr 1.070.917,-. Ein bør leggje vekt på å informere innbyggjarane i kommunen om at kommunen har tilgjenge på slike tilskotsmidlar, då det ikkje har nokon hensikt å spare desse midlane.

#### **Vurdering**

Under budsjett-handsaminga vart det frå administrasjonen si side sagt at økonomikontoret kan ta på seg sakshandsaminga av nye lån innanfor noverande stillingsressursar som kontoret har tilgjengeleg. Rådmann ser no at dette ikkje lar seg gjere før etter at årsoppgjeret for 2013 er ferdig og ein har fått handsama alle nye eige-domsskattesaker for 2013 og gjennomført utfakturering av 1. termin av eige-domsskatten for 2014. Det vil i praksis seie frå og med ca 15. april. 2014.

Økonomikontoret vil og vektlegge den formelle sakshandsaminga i forhold til å få lånesøknaden vidaresendt og registrert hjå Husbanken. Utstrakt grad av rådgjeving og vegleieing i samband med utfylling av søknaden vil ikkje økonomikontoret kunne ta på seg. Om det vert trong for omfattande rådgjeving til søkjarar er det naudsynt å vurdere sakshandsamingsressursane på nytt, og om dette bør organiserast på anna vis.

Arbeidet med tildeling av startlån vert organisert med administrativ sakshandsamarressurs som legg lånesøknader fram til avgjerd for ei administrativ nemnd. Tilsvarande gjeld for tilskot innanfor ordningane som spesifisert i pkt. 8 over.

Organisering vert slik:

- Økonomikontoret stiller med ein person til sakshandsaming. Vedkommande er og med i nemnda.
- NAV stillar med ein representant i nemnda.
- Ansvarleg for eigedomsforvaltning hjå PUK (Plan, utbygging og kommunalteknikk) er med i nemnda.

Etter vedtak i nemnda vert saka sendt over til Lindorff Låneforvaltning som gjennomfører dokumentkontroll (tilsvarande depot-arbeid i en bank) og tinglysning av naudsynte dokument, og utbetaler lånet. Lindorff står og for låneforvaltning på våre vegne i lånet si løpetid. Kommunen har avtale med Lindorff om å utføre desse oppgåvene på våre vegne.

Rådmann gjer framlegg om eit budsjett på kr 10 mill til startlån for 2014, finansiert med nytt lån i Husbanken på kr 7 mill og bruk av fond for vidareutlån eller avdragsbetaling til Husbanken med kr 3 mill. Det vil da stå att omtrent kr 2 mill i fondet til framtidig avdragsbetaling til Husbanken. Det er trong for eit slikt fond, då det ikkje er helt samsvar mellom kva vi får inn det einskilde år i avdrag frå vidareutlån til innbyggjarane i kommunen og det vi må betale i avdrag til Husbanken på våre innlån. Det vil i samband med årsoppgjeret for 2013 verte utarbeidd ei avstemming av desse avdragspostane, som ved store avvik kan komme til å belaste drifta i kommunen i framtida.

Det er ikkje budsjettert med opptak av startlån og vidareutlån i budsjettet for 2014, og det må såleis gjerast følgjande endringar i budsjettet for 2014 om vi skal starte opp att med å tilby startlån:

1. Auke i budsjettert ramme i investeringsbudsjettet med kr 10 mill til vidareutlån.
2. Auke i innlån frå Husbanken med kr 7 mill.
3. Auke i bruk av bundne investeringsfond med kr 3 mill.

Som følgje av at ein satsar på å gjennomføre arbeidet med eksisterande ressursar, er det ikkje trong for endringar av andre postar i budsjettet i samband med låneopptak og iverksetting av tilbodet.

Søknadsfrist for lån frå Husbanken er 7. februar. Rådmann sender inn søknad innan fristen, med melding om at kommunestyret sitt vedtak og godkjenning hjå fylkesmannen av låneopptaket vert ettersendt.

Tilskot til etablering og bustadtilpassing kan gjevast utan spesifikt budsjettvedtak, då slike tilskot vil kunne inngå i budsjettramma delegert til rådmann.

Rådmann vil vurdere nærare trong for oppdatering av retningsliner for sakshandsaminga av startlån og tilskotsordninga, korleis orientering til innbyggjarane i kommunen om tilbodet skal skje, og kva grunnlag og kriteria for tildeling av lån og tilskot i god tid før ein vil starte sakshandsaming.

Kommunen har motteke nokre få søknader om startlån i januar 2014, og etter eit eventuelt vedtak om budsjettending vil desse kunne sakshandsamast og eventuelt tildelast lån før låneopptaket i Husbanken er klart, så lenge ein held seg innanfor budsjettert bruk av fond med kr 3 mill.

**Rådmannen - framlegg til vedtak:**

Arbeidet med tildeling av startlån vert starta opp att frå 15. april 2014.02.04  
Investeringsbudsjettet for 2014 endra slik:

1. kr 10 mill vert sett av til vidareutlån av startlån.
2. Auke i innlån frå Husbanken med kr 7 mill.
3. Auke i bruk av bundne investeringsfond med kr 3 mill.

**Formannskapet - 15/2014****FS – samrøystes framlegg til vedtak:**

"Arbeidet med tildeling av startlån vert starta opp att frå 15. april 2014.02.04  
Investeringsbudsjettet for 2014 endra slik:

1. kr 10 mill vert sett av til vidareutlån av startlån.
2. Auke i innlån frå Husbanken med kr 7 mill.
3. Auke i bruk av bundne investeringsfond med kr 3 mill."

**Kommunestyret - 08/2014****KS – samrøystes vedtak:**

"Arbeidet med tildeling av startlån vert starta opp att frå 15. april 2014.02.04  
Investeringsbudsjettet for 2014 endra slik:

1. kr 10 mill vert sett av til vidareutlån av startlån.
2. Auke i innlån frå Husbanken med kr 7 mill.
3. Auke i bruk av bundne investeringsfond med kr 3 mill. "