

# Retningslinjer for bruk av startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning i Bærum kommune.

## Innledning:

Startlån og tilskudd til etablering og tilpasning er boligsosiale virkemidler. De er en del av en boligsosial virkemiddelpakke finansiert og regulert av staten. Andre virkemidler er lån til utleieboliger til vanskeligstilt, lån til oppgradering av egen bolig, investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem.

Bærum kommune tilstreber en helhetlig bruk av de boligsosiale virkemidlene slik at de samlet og enkeltvis bidrar til best mulig hjelp til enkeltpersoner og familier. Hver ordning har sin(e) definerte målgruppe(r) og tildelingskriterier.

Kriteriene kan for eksempel være forhold ved livssituasjon, helsetilstand, varighet og innretning av hjelpebehov, økonomisk stilling, familiesituasjon, potensiale for økt selvhjelpenhet, behov for stabil og trygg oppvekst.

Startlån reguleres av en egen vedtatt forskrift og veileder utgitt av Husbanken. Den kommunale retningslinjen må være i samsvar med disse. Denne kommunale retningslinjen beskriver kommunens praksis og bruk av de viktigste enkeltpunkter i forskriften.

## STARTLÅN:

### 1.

**Forskrift § 1:** Formål, Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

**Veileder § 5 – 1:** Boligfinansiering til husstander som ikke får lån til i ordinære kredittinstitusjoner – verken nå eller i løpet av de nærmeste årene til kjøp eller refinansiering av bolig.

**Kommunal retningslinje:** Alle myndige folkeregisterregistrerte (fast bosatte/EUS borgere andre med varig oppholdstillatelse) innbyggere med langvarige boligfinansieringsproblemer og vedvarende manglende mulighet til ordinært boliglån kan søke om startlån. Innbyggere i etableringsfasen, fortrinnsvis unge med muligheter over noen år til å få ordinært lån vil få sin søknad avslått. De oppfyller ikke vilkåret om langvarige boligfinansieringsproblemer. Begrepet «langvarig» er definert i retningslinjedelen knyttet til veileder § 5-4 senere i dokumentet.

Årlige innlånte midler til startlån (og tilskudd) prioriteres i nevnte rekkefølge:

1. Barnefamilier: Minimum 50 % av kommunens startlånsmidler skal gå til barnefamilier, jfr. Husbankens prioritering.
2. Uføretrygdede: Det forutsettes at søker har betjeningsevne, evt. med etableringstilskudd, (dette avhenger av hvor mye tilskuddsmidler kommunen har til rådighet).
3. Leietakere i kommunal bolig når boligen er egnet til å dekke annen boligsøkers behov.
4. Andre langvarig økonomisk vanskeligstilte med helseutfordringer m.m.

## 2.

### **Forskrift §3, hvem kan få lån:**

Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Tildeles etter en behovsprøving vektlagt: a) langvarige problemer med å finansiere eid bolig, b) benyttet muligheten til sparing. Unntak fra a) og b): Husstander med barn og/eller med sosiale eller helsemessige utfordringer, husstander med fare for å miste egen bolig, nåværende bolig hindrer overgang til arbeid eller næringsutvikling, fristiller kommunale utleieboliger. Krav om betjeningsevne.

### **Veileder § 5 – 2, hvem kan få lån:**

Husstander som ikke oppfyller bankenes/-boliglånforskriftens krav. Ved tvil oppfordres husstanden til å søke privat lån i bank.

Startlån gis kun til privatpersoner. Norsk statsborgerskap, permanent oppholdstillatelse, EØS borgere og nordiske borgere med lovlig opphold og arbeidsinnvandrere med oppholdstillatelse på 5 år er sidestilt.

Nytten av eid bolig kontra leid bolig vurderes. Sikkerheten for fremtidig betjening og antatt tilknytning til Norge skal vurderes.

Betjeningsevnen er netto inntekter fratrukket husstandens utgifter til livsopphold – minimum sosialhjelpssatsen, samt andre faste utgifter. Kostnader ved en alternativt leiet boligløsning vurderes. Søkere bruk av egne midler over tid vurderes. Renter på startlån kan dekkes av sosialhjelp i en overgangsperiode, spesielt for søkere med potensiale for inntektsøkning. Søkere med midlertidige inntekter som har vist god økonomidisponering over tid kan få startlån. Søkere med forbruksgjeld må dokumentere at de kan betjene denne sammen med startlånet og andre utgifter. Søkere med mye ubetjent og uavklart gjeld bør rydde i dette før startlån vurderes. Tilsvarende for de med gjeldsordning. Gjeldsregisteret bør sjekkes.

### **Kommunal retningslinje, hvem kan få lån:**

Når kommunen mottar søknader om startlån og eventuelt supplerende etableringstilskudd, vurderes først behovet. I dette ligger å se på boligbehovet og lånemuligheten generelt. Stort og langsiktig behov og lav lånemulighet kan åpne for startlån. Så må betjeningsevnen kartlegges. Da er det nødvendig å se på de varige inntektsbegrensningene, nivå på stønader og ytelser, forståelse for god økonomidisponering og betjeningsevnen.

De søkere kommune mener kan få lån i bank oppfordres til å søke et vanlig boliglån.

Behovsprøvingen i forskriftens pkt. a) og b) langvarig problemer med å finansiere eid bolig og eller øke sin sparing ses mot søkeres mulighet for å øke sin arbeidsinnsats/inntekt. Dette gjelder spesielt for de søkere som arbeider mindre enn full stilling. **Unntak** fra dette kan gjøres for søkere med helseutfordringer for voksne eller barn. Familier med to voksne bør likevel tilstrebe en samlet arbeidsinnsats på 150 %.

Når det gjelder **unntaket** fra kravene om langvarige betalingsproblemer/sparing vil søkere under kategorien: Trenger ny bolig for å øke arbeidsmulighet eller næringsutvikling **ikke** bli prioritert.

Bærum kommune ansees som et likeverdig boområde og at søkeres boligbehov kan ivaretas ved kjøp av bolig i hele kommunen. Muligheten til å finne en startlånsfinansiert bolig er størst i de områdene i kommunen med lavest boligpriser.

Inntekter:

Kravet til betjeningsevne forutsetter stabile inntekter. Eksempler på dette er: lønnsinntekt, alderspensjon og uføretrygd. (private tillegg til pensjon regnes som varig inntekt). Derimot ansees dagpenger for arbeidssøkere, AAP, overgangsstønad, sykepenger, introduksjonsstønad for bosatte flyktninger, kvalifiseringsstønad og tiltakspenger (NAV) ikke som varig, stabil inntekt. Likevel **åpnes** det for at søkere med midlertidige inntekter som har vist god økonomidisponering over tid kan få startlån.

Søkere med gjentatte opptak av forbrukslån eller med mye ubetjent eller uavklart gjeld kan **ikke** regne med startlån før det er ryddet opp i gjeldsforpliktelsene og betjeningsevnen er dokumentert.

Skattemeldinger og lønns slipper benyttes for å se inntektsnivå og dermed kunne vurdere betjeningsevnen.

For søkere med eget firma kreves tilfredsstillende regnskap for minimum de siste 3 årene. En eventuell konkurs kan medføre tvangssalg av bolig og mulig tap av sikkerhet for lånet. Erfaringen er at denne søkergruppen kan ha stor variasjon i årlige inntekt.

Utgifter:

For å beregne betjeningsevnen må også søkers/husstandens utgifter kartlegges. Utgangspunktet for dette er SIFOs standardbudsjett. Der søker kan dokumentere god disponering av egne midler kan det godtas å erstatte standardbudsjettet med veiledende norm for namsmannens satset for livsopphold eller NAVs veiledende sats for økonomisk sosialhjelp.

Det kan videre godtas at renter for en nærmere avtalt periode dekkes med sosialhjelp dersom slikt vedtak er fattet av NAV.

Det gis **ikke** startlån til foreldre og voksne barn som ønsker å kjøpe en bolig sammen. Dette begrunnes med at startlån er en varig løsning og voksne barn som ønsker å kjøpe med foreldre vurderes ikke til å være varig vanskeligstilt, samtidig som de fort kan få et boligbehov som forutsetter en annen boligløsning.

Startlån gis **ikke** til personer som mangler rett til varig opphold i landet. For ikke norske statsborgere med varig opphold med minimum 5 års gyldighet, vurderes deres langsiktige, planlagte opphold og tilknytning til landet og om leie kan være et fullgodt alternativ.

### 3.

#### **Forskrift § 4, hva kan det gis lån til:**

Kommunen kan gi lån til a) kjøp av bolig, b) utbedring og tilpasning av bolig, c) oppføring av ny bolig og d) refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet. Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

#### **Veileder § 5 – 3, hva det kan gis lån til:**

De fleste lån gis leietakere til kjøp av egen bolig. Kan også gis til nødvendige utbedringer og tilpasninger for å bli boende i eid bolig. Lånet sikres 100 % av boligverdien.

Det kan gis som refinansiering dersom eier står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg, forutsatt betjeningsevne. Boligen må være nøktern og rimelig, men også egnet over tid. Kjøp bør føre til at søker kommer bedre ut økonomisk enn som leietaker. Boligen må være helårsbolig.

#### **Kommunal retningslinje, hva det kan gis lån til:**

##### **Kjøp:**

Det gis lån til kjøp av en nøktern, rimelig bolig tilpasset boligbehovet. Boligen må ikke ha feil eller mangler som gjør den uhensiktsmessig eller utrygg. For barnefamilier tillegges det vekt at boligen fremstår slik at barna ikke vegrer seg for å ta venner og kamerater med hjem.

Familier med flere barn kan ikke regne med at barna skal ha egne soverom, men unntak kan gjøres fra dette ved helseutfordringer, eksempelvis ved autisme, utviklingshemning eller andre spesielle utfordringer, forutsatt at lånet kan betjenes.

##### **Egenkapital:**

Det gis **ikke** startlån til egenkapitaldelen der resten av lånet er gitt av andre. Grunnen er at dette gir for lav lånesikkerhet og at søkere med finansieringsbevis fra bank ol. Ikke kan ansees å være langvarig økonomisk vanskeligstilt.

Toppfinansiering fra kommune ved grunnfinansiering fra bank retter seg mot målgrupper som ikke er langvarig økonomisk vanskeligstilt og av den grunn avslås dette.

##### **Utbedring/tilpasning/oppussing:**

Hvis kjøper har behov for særskilt tilpasning for at boligen skal kunne tas i bruk, kan tilpasningstilskudd gis sammen med startlån. Det gis **ikke** lån til generell oppussing. Startlån skal sikres som førsteprioritetspant og lån til oppussing vil ikke nødvendigvis øke boligens verdi. Det vil derfor gi for dårlig pantesikring.

I saker der kjøper har opparbeidet egenkapital kan det godtas at denne helt eller delvis benyttes til oppussing. Alternativt, når noe oppussing er strengt nødvendig, kan dette innvilges som et tilskudd. Enkel overflatebehandling som maling etc. må søker selv ta ansvar for.

##### **Oppføring av ny bolig:**

Det gis **ikke** startlån til oppføring av bolig, da boligmarkedet i Bærum er såpass stort at rimelige og nøkterne boliger allerede finnes i markedet og vil være et rimeligere alternativ. Det settes unntak for boliger som oppføres av kommunen eller private, for personer som har et tjenestevedtak fra Tildelingskontoret.

##### **Refinansiering av dyre lån for å bli boende i boligen:**

Startlån er ikke et generelt refinansierings lån. Kommunen gir refinansiering **en gang**, fortrinnsvis for barnefamilier eller andre med spesielt tilpasset bolig som har startlån fra før. Boligen skal være nøktern og rimelig og samsvare med prisnivået på stedet. Gjentatte refinansieringer vanskeliggjør pant og sikkerhet i boligen.

I helt spesielle tilfeller der det å beholde boligen vurderes som særdeles viktig kan refinansiering tilbys to ganger forutsatt sikkerhet i bolig og økt forståelse fra låntaker mht. betjening.

For de som ikke tilbys refinansiering er rådet å søke økonomisk rådgivning/gjeldsordning eller alternativt å selge boligen for å dekke gjeld.

#### **4.**

#### **Veileder 5 – 4, tildeling:**

Det skal gjøres en individuell vurdering av behov for lån og tilskudd, (gitt som toppfinansiering for å dempe risiko for betjeningsproblemer). «Langvarig» finansieringsproblemer avhenger av søkers alder og situasjon. Generelt kan 5 år være et riktig tidsperspektiv. Sparepotensiale over tid skal utnyttes før lån tilbys. Unntak er de med lav inntekt uten utsikt til økning og med lavt sparepotensial, samt barnefamilier i leid bolig med umiddelbart behov for en stabil og bedre bosituasjon, men uten mulighet til privat banklån. Hensynet til barns behov for stabil oppvekst vektlegges. Husstander truet av tvangssalg kan få lån selv om kravene til langvarige boligfinansieringsproblemer/sparing ikke er innfridd. Startlån kan innvilges til refinansiering av gjeld innenfor boligens verdi. Krav nevnt over kan også fravikes dersom kjøp er eneste løsning for opprettholdelse av arbeidsforhold og for leietakere i kommunal utleiebolig der boligen bør tildeles andre.

#### **Kommunal retningslinje, tildeling:**

I utgangspunktet legges det opp til at startlånet fullfinansierer kjøp av bolig. Der budrunder medfører økning i pris utover betjeningsevne kan det ytes et etableringstilskudd slik at det oppnås full finansiering.

Bærum kommune ønsker å benytte virkemiddelet avdragsfrihet primært til de låntakere som opplever midlertidig inntektsbortfall og ikke som en innledende redusert lånekostnad. Erfaringen er at mange låntakere opplever det krevende å gjøre omdisponeringer i økonomien for å kunne betjene avdraget.

For søkere som er i en gjeldsordning og søker startlån kan lån med avdragsfrihet innvilges for de som er i det siste året av den femårige gjeldsordningen. Innvilgelse tidligere i gjeldsordningen gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for lånet siden mange erfaringsvis opptar ny gjeld og bryter med dette vilkåret for ordningen.

Husbanken har som utgangspunkt vurdert 5 år som det tidsrom som innfrir kravet om langvarige finansieringsproblemer. Kommunens vurdering er at dette tidsrommet kan være kortere for enkelte barnefamilier og personer med varige, lave trygdeytelser, men lengre for yngre søkere som har et potensiale for økte inntekter gjennom arbeidsrettede tiltak, utdanning m.m.

Kommunen legger også til grunn en fleksibel vurdering av krav til sparing. Kravet frafalles for de som ikke på varig basis kan avsette midler til sparing. For barnefamilier vektlegges sparing fram til skolealder, forutsatt at de ikke er i akutt behov for en annen bolig. Unntak settes for barnefamilier som raskt trenger en ny bolig eller for barn som etter formelt inngåtte avtaler bor tilnærmet like mye hos foreldre med delt omsorg/samvær. Det er barnets behov for en ivaretakende bosituasjon, for oppfølging av skolearbeid, besøk av venner m.m. som vektlegges. For andre søkere med et økonomisk overskudd bør sparing løpe over et tidsrom på anslagsvis 5 år.

SIFOs satser for forbruksutgifter benyttes som utgangspunkt for fastsettelse av månedlig sparebeløp.

#### **TILSKUDD TIL ETABLERING OG TILPASNING.**

Dette har vært egne ordninger i Husbanken, men fra 2020 har kommunene fått overført oppgaven å gi økonomisk hjelp til etablering og tilpasning. Endringen har som formål å finne gode løsninger lokalt og se virkemidlene lån og tilskudd i sammenheng.

Husbanken åpner for at tilskudd til etablering kan gis til redusert lånekostnad, refinansiering, motvirke tvangssalg, tilpasning grunnet nedsatt funksjonsevne. Målgruppene er utsatte barnefamilier, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne, rusvansker og/eller psykiske vansker.

Tilskudd til tilpasning kan gis til personer med nedsatt funksjonsevne eller eldre som ved fremtidig funksjonsnedsettelse kan bli boende i boligen. Ordningen gjelder både for eide og leide boliger og kan omfatte arbeid som bedrer tilgjengelighet utenfra, ombygginger til ett-plans boløsning, tilpasning til bruk av hjelpemidler som rullestol m.m. og installering av velferdsteknologi. Kommunen tar fritt stilling til om tilskudd skal ytes og størrelsen på dette.

#### **Kommunal retningslinje:**

Disponible midler til etablering og tilpasning er begrenset. Kommunens skjønn er at midlene benyttes overfor de søkere som har størst behov og minst mulighet til å finne andre løsninger ved å bytte til en mer hensiktsmessig eller tilpasset bolig eller å kunne bekoste nødvendige ombygninger eller endringer ute/inne.

#### **Tildeling av etableringstilskudd:**

Etableringstilskuddet benyttes hovedsakelig til startlånsøkere med innvilget lånefullmakt som ikke kan betjene økt lånekostnad grunnet budrunder. Boligmarkedet i kommunen er slik at det må regnes med økt pris grunnet konkurranse om boligen. Tilskudd øremerkes søkere med bostedsadresse i Bærum.

Ved tilskudd kreves pant i boligen, da tilskuddet avskrives over 10 år.

#### **Tildeling av tilpasningstilskuddet:**

Tilskudd til tilpasning vurderes etter en økonomisk behovsprøving og rapport fra kommunal ergoterapeut. Boligen skal være rimelig og egnet. Søker bør også vurdere flytting til annen bolig, eksempel fra hus til leilighet (spesielt for eldre, mer hensiktsmessig å kjøpe ny bolig). Bærum kommune har mange ulike boliger. Husbanken har uttalt det samme.

Barnefamilier prioriteres.

