



Dato: 22.04.2021 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: J.post ID:
22.04.2021 21/5629 21/67683
Saksbehandler: Einar Kindberg
Saksansvarlig: Grete Syrdal

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse		
Hovedutvalg for bistand og omsorg		

Kommunal retningslinje startlån.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Fremlagte retningslinje legges til grunn for kommunens tildeling og bruk av startlån.

SAKEN I KORTE TREKK

Ingress

Klageutvalget behandler klage på avslag om startlån. Det fremlegges mange saker, flere med bakgrunn i at søkere ikke kvalifiserer til ordningen. Ved to anledninger har klageutvalget bedt kommunedirektøren klargjøre vurdering- og behandlingsgrunnlaget. Det er ønsket at denne klargjøringen legges fram for relevant sektorutvalg.

Vedlagt saken følger kommunedirektørens utarbeidede «Retningslinjer for bruk av startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning i Bærum kommune.»

Tidligere behandling

Kriterier for tildeling av startlån (startlånsordningen) ble lagt fram for BIOM i sak [070/17](#), behandlet 23.08.17. Saken omhandlet også kriterier for tildeling av kommunal utleiebolig. For startlånsordningen ble det fattet følgende vedtak:

- 3. Kommunens gjeldende retningslinjer for Startlån bortfaller, og gjeldende forskrift om startlån fra Husbanken legges til grunn for kommunens bruk av ordningen.*
- 4. Startlån og tilskudd til etablering skal være kommunens hovedordning for å hjelpe personer med langvarige boligfinansieringsproblemer til eie av en trygg og hensiktsmessig bolig.*
- 5. Startlånets gunstige låne- og rentevilkår skal utnyttes fullt ut dersom det er nødvendig for å kunne betjenes. Det legges ikke inn et rentepåslag på 0,25 % for dekning av administrative kostnader.*

6. Kravet om varig fast inntekt/stønning ved innvilgelse av startlån kan fravikes. Søkers økonomiske forhold og forståelse for å disponere egne midler kartlegges nøye. Ved behov etableres det samarbeid med NAV og andre relevante tjenester.

7. Barnefamilier prioriteres til innvilges av startlån.

8. Statens institutt for forbruksforskning (SIFO) referansebudsjett skal være utgangspunktet for fastsettelse av inntektsandelen øremerket andre utgifter enn boustgifter. I tett dialog med søker kan dette fravikes forutsatt at søker kan dokumentere eller sannsynliggjøre en lavere utgiftsandel.

9. Bærum kommune ønsker å følge Husbankens råd om å avvike boplikten. Startlånordningen får større positiv effekt som virkemiddel i et regionalt boligmarked. Kommunen tar initiativ overfor andre kommuner i regionen med formål å inngå avtaler om felles praksis på startlånområdet.

10. Etableringstilskuddet øremerkes søkere bosatt i Bærum som ønsker å kjøpe egen bolig i Bærum kommune

Særlige vedtakspunktene 3, 4, 6, 7 og 8 vurderes som viktige for denne saken.

Kommunerevisjonen undersøkt kommunens bruk av startlån og etableringstilskudd i 2018. Konklusjonen i forvaltningsrapport, Startlån og tilskudd til etablering er slik:

«Etter vår vurdering viser implementerte rutiner at området startlån og tilskudd til etablering å fungere i samsvar med fastsatte retningslinjer og regelverk.»

Kommunestyret fattet følgende vedtak i sak 003/19
[Forvaltningsrapport - startlån og tilskudd til etablering](#) :

«Oversendes BIOM som referatsak og ses i sammenheng med klagenemndens årsrapport.»

Redegjørelse

Startlån er ett av flere boligsosiale virkemidler som Bærum kommune benytter seg av. Det gir variasjon i hvordan en vanskelig boligsosial situasjon kan avhjelpest og dermed økt treffsikkerhet. Kommunens forpliktelse etter lov er å medvirke til at innbyggere selv anskaffer seg eller gis tilgang til en god og trygg bolig. Startlånet gir kommunen økt mulighet for god medvirkning. Likevel, ingen kan kreve at kommunen yter slik hjelp, men forvaltningen av ordningen tilsier at forskriften legges til grunn, det tilstrebes lik vurdering av sammenlignbare søknader og at det utøves et skjønnsom bidrar til at lokale kjennetegn og utfordringer løses så godt som mulig.

Opptak av lån og tilskudd

I forbindelse med det årlige handlingsprogramvedtaket godkjennes en lånefullmakt for opptak av startlån fra Husbanken. For tiden er lånet på 400 MILL NO per år. Kommunen søker i tillegg separat et etableringstilskudd. Tilskuddet kan utgjøre en mindre del av boligfinansieringen. Målet er å bruke opp hele lånefullmakten gjennom kalenderåret. Innsatsen er styrket betydelig de siste årene, særlig knyttet til kommunedirektørens satsning «Barn bor bra i Bærum» hvor flere lavinntektsfamilier gjennom ordningen får støtte til egen eid bolig istedenfor å leie bolig enten privat eller kommunal.

Forskrift, veileder og behovet for en supplerende kommunal retningslinje:

Med hjemmel i husbankloven har Kommunal og moderniseringsdepartementet utarbeidet en forskrift om startlån fra Husbanken. Husbanken har utgitt en veileder som utdyper

startlånsforskriften. Veilederen gir mer detaljerte føringer for hvordan startlånsordningen skal brukes.

Likevel er det, og bør være, et rom for lokalt skjønn. Både boligbehovet og boligmarkedet varierer fra kommune til kommune og mellom landregionene. Befolkningssammensetning, boligvariasjon og ikke minst prisnivå er på ingen måte likt. Dette er forhold som påvirker bruk av startlånsordningen og begrunner behovet for en kommunal retningslinje i tillegg til forskrift og veileder. Kommunen har til nå benyttet et administrativt skriv til støtte for saksbehandlingen, men dette er ikke forelagt politisk nivå. Kommunens bruk av startlånsordningen er kraftig utvidet. Kommunedirektøren ønsker derfor å legge frem en kommunal retningslinje til politisk behandling. Retningslinjen har som formål å gi føringer for hvordan en skal vurdere lånesøknadene og være et hjelpemiddel både for vedtak, begrunnelse og en eventuell klagesaksbehandling. Den er utformet slik at den supplerer enkeltparagrafer i forskriften og den utfyllende teksten i veilederen.

Startlån som boligsosialt virkemiddel

Formålet med startlånet er å gi de som ikke får banklån eller lignende en mulighet til å kjøpe seg en egen bolig. Å kunne tre ut av leiemarkedet og bli selveier gir mulighet til økt trygghet og stabilitet. For spesielt barn og unge har dette stor betydning.

Kjennetegn ved boligmarkedet i Bærum som påvirker bruk av startlån:

Boligprisene i Bærum er av de høyeste i landet. Det fører til at en ikke ubetydelig del av kommunenes innbyggere over kortere eller lengre tid opplever det som vanskelig å skaffe seg en ønsket bolig, eller ved inntektsnedgang, beholde egen bolig. Dette fører til økt press på finansieringsordninger som er gunstigst mulig, eksempelvis startlån. For sikre at startlånet først og fremst forbeholdes de som ikke har alternative finansieringsmuligheter, må det utøves et ganske strengt skjønn knyttet både til hvem som innvilges lån og hva som er formålet.

Og selv om startlånet kan innvilges med svært gunstige betingelser som lav rente, lang nedbetalingstid og avdragsfri periode, vil mange søkere som innfrir vilkårene ikke greie å betjene et lån. For noen av dem, de med lavest mulighet til noen gang å få økt sine inntekter, kan kommunen trekke ut et nærmere fastsatt beløp fra lånet som tildeles som et etableringstilskudd.

Få rimelige boliger i markedet gir økt etterspørsel. Av den grunn må personer med innvilget startlån konkurrere med andre som også er på jakt etter en nøktern og rimelig bolig. I tillegg vil det høye prisnivået føre til at flere med svak økonomi får avslått sin lånesøknad i bank og fremsetter derfor en søknad om startlån, selv om de ikke i tilstrekkelig grad oppfyller vilkår og kriterier.

Målgruppene for startlån

Det er dermed ikke til å unngå at mange som søker startlån får avslag. Hovedkriteriet for lån er langvarige boligfinansieringsproblemer der kun startlånet gjør det mulig å skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Søkere som har ubenyttede muligheter på kortere eller litt lengre sikt til å øke sine inntekter og eller sette av til sparing må gjøre dette først. Det gjelder blant annet unge i etableringsfasen som har utsikter til å tiltre arbeidslivet eller øke sin arbeidsinnsats. Disse søkere henvises til å kontakte bank. Husbanken anbefaler et 5 års perspektiv når vilkåret om langvarige betalingsproblemer vurderes. Tidligere fantes en ordning i Husbanken som var rettet mot unge i en etableringssituasjon. Denne ordningen er avvirket.

For noen søkere av startlån viser det seg at gjeld eller ugunstige økonomidisponeringer gjør det umulig å betjene boliglån. Disse må sanere unødvendig gjeld og rydde opp i sine øvrige økonomiske forpliktelser.

Søkere som befinner seg i en motsatt situasjon i utgangspunktet, med få utsikter til bedret økonomi de nærmeste årene vil det å kunne betjene et lån, også startlån, være vanskelig. For disse gjennomgås den økonomiske situasjon nøye og det gjøres en forsvarlig individuell gjennomgang både av inntekter og utgifter. Sikkerhet for lånet forutsetter i utgangspunktet faste, varige inntekter. Likevel, for søkere med god disponeringsevne og aktiv innsats for å gjøre midlertidige inntekter om til varige, vil en strekke seg så lang som råd er. I tillegg vurderes selve boligbehovet, hvor akutt det er og hvordan søker/familien blir berørt av aktuell situasjon. Det kan gjøres unntak fra sparekrav og betalingsevne dersom behovet er stort og akutt. I disse sakene kan det også være aktuelt å tilby lang løpetid, avdragsfrihet dersom inntektssituasjonen for en tid endrer seg og kombinere dette med et NAV vedtak om midlertidig hjelp til dekning av renter.

Det er ikke uvanlig at boligkjøpere med startlansfinansiering må konkurrere med andre kjøpere gjennom budrunder. Da kan prisen ende over det startlånet dekker opp. For å unngå at kjøperen må trekke seg og dermed miste mulighetene til en nødvendig og etterlenget bolig, prioriterer kommunen å bruke etableringstilskuddet slik at kjøpet kan gjennomføres. Tilskuddet utmåles slik at søker settes i stand til å betjene renter og avdrag for den gjenværende lånedelen.

Bærum kommune oppfyller Husbankens forventninger om å prioritere vanskeligstilte barnefamilier.

Startlån sett i sammenheng med andre boligsosiale virkemidler og tiltak

Selv om startlån er et viktig og riktig boligsosialt virkemiddel, passer det ikke for alle. For noen oppleves eieransvaret som krevende og de finner seg bedre til rette i en kommunal utleiebolig. Vansker med å mestre hverdagen eller behov for et omfattende helse- og omsorgstilbud gjør det tryggere å være i en bolig der det er tilgang på personell, ambulant eller stasjonært. Kommunal og eller statlig bostøtte kan bidra til et tryggere økonomisk fundament som leietaker. I kommunens bruk av de ulike boligsosiale virkemidlene og tiltak er målet å bruke det tiltaket som best avhjelper brukes boligsosiale utfordring.

Vurdering

Kommunedirektøren mottar mange søknader om startlån. Kommunedirektøren sier seg enig i at gode kommunale retningslinjer for arbeidet med startlanssøknadene kan være til hjelp både for den innledende saksbehandlingen og for klagesaksbehandlingen.

Intern prosess og ekstern medvirkning

Kommunalavdeling helse og sosial har stått for saksarbeidet. Retningslinjen er forelagt Husbanken som har meldt tilbake at den ikke er i strid med forskriften.

Konsekvenser av beslutningene

Beslutningen utløser ingen økonomiske eller administrative konsekvenser.

Vedlegg:
Intern retningslinje 21.04.21

5380291