

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2021/162-10

Saksbehandlar

Vibeke Skåla/ Gunn Tove Petterteig/ Ståle Hallingstad

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2021/7	Levekårsutvalet	03.03.2021
2021/15	Levekårsutvalet	02.06.2021
2021/39	Kommunestyret	24.06.2021

Retningsliner for startlån og tilskot i Kvinnherad kommune

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad kommune vedtek forslaga til retningsliner for startlån og tilskot slik dei ligg føre.

Saksprotokoll i Levekårsutvalet - 02.06.2021

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad kommune vedtek forslaga til retningsliner for startlån og tilskot slik dei ligg føre.

Forslag framsett i møte

Behandling

Samrøystes vedteke.

Vedtak

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad kommune vedtek forslaga til retningsliner for startlån og tilskot slik dei ligg føre.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 24.06.2021

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad kommune vedtek forslaga til retningsliner for startlån og tilskot slik dei ligg føre.

Forslag framsett i møte

Jostein Saghaug

1. Kvinnherad kommune vedtek forslaga til retningslinjer for startlån og tilskot slik at tilskot til etablering vert nedskrive over 20 år.
2. Kommunestyret ber om at ramma for tilskot bør aukast til 3 mill., som del av sak om budsjettrevisjon for 2021.

Behandling

Nytt framsett forslag frå Jostein Saghaug vart samrøystes vedteke.

Vedtak

1. ***Kvinnherad kommune vedtek forslaga til retningslinjer for startlån og tilskot slik at tilskot til etablering vert nedskrive over 20 år.***
2. ***Kommunestyret ber om at ramma for tilskot bør aukast til 3 mill., som del av sak om budsjettrevisjon for 2021.***

Vedtak 03.03.2021:

Levekårsutvalet vedtok å leggja retningslinene for startlån og tilskot ut på høyring i 3 veker.

Retningslinene for startlån og tilskot har no vært ute på høyring. Vi har opp summert innspela, og teke med relevante punkt i forslaget til vedlagde retningslinjer.

Saka er no klar for endeleg vedtak.

Saka gjeld:

Startlån og tilskot skal bidra til at husstandar med langvarige bustadetableringsproblem skal få høve til å etablere seg og bli buande i nøkterne og gode bustader.

Husstandar med etableringsproblem er husstandar som har behov for heil eller delvis finansiering frå kommunen. Finansieringa skal gje husstanden stabile butilhøve.

Frå og med 2020 er tilskotsordningane til etablering og utbetring lagt inn i rammeoverføringane til kommunen. I Kvinnherad kommune blei det for 2021 satt av 1 million kroner til tilskotsordninga.

Utarbeiding av lokale retningslinjer for startlån og tilskot i Kvinnherad kommune vil gjera sakshandsaminga lettare, og søknadane om startlån og tilskot meir føreseieleg for innbyggjarane. Eit startlån er ikkje noko ein har rett på, men ei vurdering utifrå husbanken sine føringar for målgruppe og økonomisk vanskelegstilt. Tydelege føringar kan føra til høgare grad av sjølvhjelp i eit heilskapleg perspektiv. Dei politiske føringane kan dermed gjera slike vedtak målretta inn mot eit likeverdige samfunn.

Saksutgreiing:

Husbanken og nasjonale føringar har sidan 2016 vore at 50% av lån og tilskot skal gå til barnefamiljar. Tildelingsbrevet frå Husbanken i 2021 er det førespeila at det er eit nasjonalt mål å hjelpa fleire vanskelegstilte barnefamiljar til å kjøpe eigen bustad. Dette gjelder særleg familjar som har ein ustabil busituasjon i ein ueigna privat utleigebustad, og familjar som leiger kommunal

bustad. I tillegg skal ein og prioritere personer med nedsett funksjonsevne, og då særleg menneske med utviklingshemningar.

I den nasjonale strategien for den «sosiale boligpolitikken» (2021-2024) har regjeringa sett fire mål for innsatsen framover. Husbanken har ansvar og oppgåver som støtter opp om alle dei fire måla.

Mål for 2021 er:

1. Fleire skal kunne eiga bustad
2. Leige skal være eit trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i bustadpolitikken
4. Tydelege roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Les meir om måla her: <https://www.husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier/>

I 2021 har Kvinnherad kommune 25 million kroner i startlånmidlar. For denne summen skal ein prøve å hjelpe flest mogeleg i målgruppa til å få eige sin eigen bustad. Kriteria for startlån vil difor være strengt behovsprøvd, og retningslinene må være tydelege.

Kvinnherad kommune har ikkje tidlegare hatt særskilde retningslinjer for startlån. Kommunen har nytta husbanken sine retningslinjer, men desse er generelle og vi treng å presisere kva som ligg i føringane frå Husbanken. Ut frå erfaring ser vi at det har blitt mange drøftingar rundt enkeltsaker fordi rammene ikkje har vore tydelege, og søkjarane tolkar føringane ulikt.

Dei som får startlån er økonomisk vanskeleg stilte innanfor målgruppa til Husbanken.

Kommunen skal vurdere søknadane opp mot føringane i den bustadsosiale handlingsplanen (som er per i dag under arbeid) og føringar frå Husbanken. Vidare skal kommunen vurdere om vedkommande kan betala tilbake lånet.

Det vil alltid vera ein viss risiko for at kommunen går med tap, men det har ikkje vore erfaringa til no.

Startlån

Retningslinene er meint til å vera til hjelp for potensielle søkjarar. Retningslinene skal og sikra likebehandling innan for dei gjeldande kriteria for tildeling av lån. Det er viktig at søkjaren kjenner til at ikkje alle er i målgruppa for startlån. Kvinnherad kommune nyttar husbanken sine hovudlinjer for prioritering.

Målgruppe:

1. barnefamiljar med langvarig låg inntekt
2. personar med nedsett funksjonsevne
3. unge uføre med langvarig låg inntekt

Barnefamiljar

I barnefamiljar kor dei vaksne har låglønsyrke, vil ein ha liten muligheit til å spare til eigenkapital innan rimeleg tid. Med bakgrunn i dette, vil ein få avslag på lån i ein vanleg bank.

Det vert føreslege at for barnefamiljar skal faktisk inntekt leggjast til grunn og i mindre grad vurdere inntektspotensialet. På den måten vil fleire barnefamiljar komme inn under rammene for startlån.

Det er eit nasjonalt mål at flest mogleg barnefamiljar skal eiga sin eigen bustad. Dersom det er trong for ein trygg og stabil bustad innan kort tid kan ein gjera unntak for barnefamiljar når det gjeld kravet til langvarig vanskelegstilt, og kravet om at dei må ha utnytta sparepotensialet sitt, jf.

Forskrift om Startlån frå Husbanken. Det er ei stor gruppe barnefamiljar som bur i ein god og stabil leid bustad som ikkje fell inn under denne ordninga.

Det er ikkje økonomisk rom for å gje startlån til alle barnefamiljar som fell utanfor bankenes krav til inntekt, eigenkapital og avgrensa lånegrad. Startlån-ramma er ikkje stor nok til dette. Særleg med tanke på at dei aller fleste får fullfinansiering via startlån, og at samfinansiering med bankar nesten ikkje eksisterer. Retningslinene frå Husbanken gjev rom for at vi kan gje Startlån til toppfinansiering dersom søkjar får lån i vanleg bank innanfor 85%, men ikkje har eigenkapital. Ved samfinansiering med vanlege bankar vil midlane rekke til fleire søkjarar, men dette vil gje kommunen 2.prioritet pant i eigedommen..

Personar med nedsett funksjonsevne

Personar med nedsett funksjonsevne er ei samansett gruppe med ulike utfordringar og behov. Blant personar med nedsett funksjonsevne, ser regjeringa behov for å gjera ein særleg innsats for menneske med utviklingshemningar. Desse har reelt sett få valmuligheiter når det gjeld bustad, kven dei vil bu med og buform.

Unge uføre

Dersom ein har fått innvilga ung ufør før 26 år, er ein 3. prioritert til startlån. Denne gruppa har ein varig sjukdom/ skade eller funksjonsnedsetting som gjer at dei ikkje kan arbeida og difor blir dei rekna for å vera i langvarig låginntektsgruppe.

Ut frå vurderingane nemnt ovanfor vert det føreslege å innføre inntektsgrenser. Beløpa er knytt til grunnbeløpet i folketrygda G (pr. mai 2020 = kr 101 351,-), og vert justert i takt med denne.

Forslag til brutto inntektsgrenser:

Husstand	Inntil	G i kroner
1 vaksen	4 G	405 404
1 vaksen + 1 born	5 G	506 755
1 vaksen + 2 born	5,75 G	582 768
1 vaksen 3 eller fleire born	6,25 G	633 444
2 vaksne	5,5 G	557 431
2 vaksne + 1 born	6,5 G	658 782
2 vaksne + 2 born	7,25 G	734 795
2 vaksne + 3 eller fleire born	7,75 G	785 470

I tillegg til at inntekta må være under inntektsgrensa må ein og være i målgruppa for startlån og ha evne til å betala tilbake lånet.

Unge i etableringsfasen

Husbanken sine føringar etter regelendringa i 2014, og seinare, har vore at unge i etableringsfasen ikkje er i målgruppa for startlån. Unge som manglar eigenkapital for lån i bank blir oppmoda til å spare i BSU.

Krav om at inntekspotensialet skal utnyttas ved vurdering av om ein er målgruppa gjelder også for unge. Unge under utdanning er generelt i ein mellombels situasjon og er ikkje i målgruppa for startlån. Dette gjeld og lærlingar.

Refinansieringssaker

Startlån kan nyttast til refinansiering i tilfelle der søkjar står i fare for å mista bustaden sin, eller har dyre lån som kan resultera i at husstanden mistar bustaden. Refinansiering kan og bli gjeve ved skifte/skilsmisse/oppløysing av sambuarskap.

Vi føreslår desse vilkåra for å få refinansiering:

- Lånet må sikrast med pant innanfor bustaden sin verdi
- All usikra gjeld må refinansierast
- Husstanden må stå i fare for at å mista bustaden på tvangssal.
- Lånsøkjar må klare framtidige betalingsforpliktingar
- Refinansiering vert berre gitt ein gong.

Under regelen om at lånet må sikrast med pant innanfor bustaden sin verdi, må all usikra gjeld dekkast inn ved ei refinansiering. Betalar ein tilbake berre delar av gjelda vil dette ikkje være ei heilskapleg løysing på problema.

Det vert gjort unntak for studielån som ligg hos lånekassen med ordinære betalingsvilkår.

Personar som har søkt om gjeldsordning eller har gått inn i ei avtale om gjeldsordning i medhald av gjeldsordningslova av 17.07.92 vil ikkje få startlån til refinansiering.

Rente og avdragsvilkår ved lån

- Renta følger Husbankens rente, tillagt 0,25 % i administrasjonskostnader. Låntakar kan velja flytende eller fast rente. Det blir gjeve tilbod om fastrente på 3, 5 og 10 års varigheit.
- Lånet skal bli nedbetalt over inntil 30 år som annuitetslån. I særskilde tilfelle kan ein tilby inntil 50 års nedbetalingstid.
- Lån til utbetring/tilpassing skal nedbetalast som serielån over 10 år.
- Månadlege terminar med termingebyr og etablering og depotgebyr blir sett fast av låneforvaltar, i samråd med kommunen.

Sikkerhet

- Kommunen skal ha 1. prioritetspant i bustaden.
- 2 prioritet akseptert der kjøpesummen delvis er finansiert i annan finansieringsinstitusjon.
- Kommunen sitt lån skal ha pant innanfor bustaden sin verdi.

Tilskot

Tilskot er frå 2020 overført til kommunen sitt rammetilskot, og kommunen kan sette føringar for ordninga. I 2020 var det løyvd 1,5 millionar kroner og i 2021 vart det i Kvinnherad løyvd 1 million kroner totalt i tilskotsmidlar. Desse midlane skal delast på 3 typar tilskot; etableringstilskot, tilskot til tilpassing og tilskot til prosjektering.

Utbetring og tilpassing av husvære er eit aukande behov og vi føreslår difor at 50% av totalsummen av tilskot blir gitt til dette føremålet.

Vidare føreslår vi at 40% blir sett av til tilskot til Etablering. Dette tilskotet vil alltid bli sett i samanheng med startlån og det er sterkt behovsprøvd.

Til slutt føreslår vi å nytta 10% av totalen til prosjektering av eit utbetningsbehov. Dette tilskotet vil ofte bli sett i samanheng med utbetring og tilpassing.

Etableringstilskot

For å få etableringstilskot må ein være varig vanskelegstilt, ha varig lav inntekt, og ikkje ha betalingsevne for tilstrekkeleg lån til kjøp av eigna bustad.

Barnefamiliar er ofte ikkje vurdert for å vera varig eller langvarige vanskelegstilt fordi manglande betalingsevne gjerne er knytt til usikker inntekt, deltidsarbeid og betaling av forbruksgjeld. Inntektssituasjonen er ofte mellombels og vil kunna endre seg dei neste 3-5 årene.

I vurdering av utmåling av tilskot skal ein ta utgangspunkt i manglande betalingsevne i høve kjøp av nøktern og eigna bustad. Einsleg med eit eller to barn bør såleis ha muligheit til å kjøpe ein treroms eventuelt ein stor toroms bustad.

Dersom lånesøklar ikkje har betalingsevne til heile kjøpesummen, blir tilskot vurdert. Tilgjengelege midlar vil være avgjerande for om vi vil kunne gje tilskot, i tillegg til dei andre vilkåra. Tilskot kan i enkeltsaker ligge på ca. kr 300 000 - 400 000.

Tilskot er eit avgrensa gode og bør fordelast på best mogeleg måte. Ramma på 1 million er for liten til at alle med inntekt under grensa kan få tilskot. Husbanken har dei seinare år peika på at før tilskot skal nyttast, må lengre nedbetalingstid vurderast.

Kommunestyret må vurderer storleiken på tilskotsramma dersom ein ønskjer å hjelpa fleire i løpet av året.

Etableringstilskot skal berre bli gitt til dei aller mest vanskelegstilte på bustadmarknaden. Vi foreslår difor å innføre inntektsgrenser som skal gjelda ved vurdering av tilskot. Beløpa vert knytt til grunnbeløpet (G) i folketrygda. Summen vert justert i takt med endringane i G. Prinsippet er at det vert auka med 1G frå vaksne utan barn til vaksne med barn, så aukast det med 0,5G pr. barn.

Forslag til brutto inntektsgrense for etableringstilskot:

Husstand	Forslag til inntektsgrense – etableringstilskot
1 vaksen	3,25G (329 391)
1 vaksen + 1 barn	3,75G (380 066)
1 vaksen + 2 barn	4,25G (430 742)
1 vaksen + 3 eller fleire barn	4,75G (481 417)
2 vaksne	4G (405 404)
2 vaksne + 1 barn	4,5G (456 080)
2 Vaksne + 2 barn	5G (506 755)
2 vaksne + 3 eller fleire barn	5,5G (557 431)

Tilskot til etablering blir i dag nedskrive til null over 20 år. Dette er vurdert som ei svært gunstig ordning, som bør endrast til at tilskotet ikkje skal skrivast ned, men løysast inn ved sal av bustaden. Tilskotet vil framleis vere ein viktig delfinansiering for å kjøpa eigen bustad. Innløyste tilskot bør gå tilbake i eit fond som skal brukast til nye tilskot.

Forslag til kriteria:

- Etableringstilskott blir berre utmålt til varig vanskelegstilte husstandar.
- Alle tilskot gitt til kjøp av bustad skal ha pant i bustaden, uavhengig av beløp.
- Tilskot til etablering blir innløyst ved sal av bustaden. Innløyste tilskot blir ført i øyremerka fond som skal nyttast til nye tilskot i kommunen.
- I spesielle tilfelle, til dømes ved sal av bustad som fører til tap, kan kravet om tilbakebetaling fråfallast.
- Eigenandel over 0,5G (grunnbeløp) skal nyttast til kjøpesum.

Tilskot til utbetring og tilpassing av bustad

Dette tilskotet er nå lagt inn i kommunens rammetilskot og til lokale føringar, og det bør difor lagast retningsliner for tildeling av dette tilskotet. Tilskot til utbetring og tilpassing av bustad skal bidra til at personar skal kunne bli buande i bustaden si lenger.

Kriteria for tildeling av tilskot er at søkjar:

- Har funksjonsnedsetting
- Er sosialt vanskelegstilt
- Har ikkje inntekt eller formue til å kunne finansiera tilpassinga sjølv
- Prioritering av personar som eig bustaden sin sjølv.

I tillegg kjem krav om at:

- Tilskott til tilpassing/utbetring av bustad skal ha pant i bustaden dersom beløpet er over 50 000 kroner
- Tilskott til tilpassing/utbetring inntil 50 000 kroner blir nedskrive umiddelbart

Krav til opphald i Norge og Kvinnherad

Finansiering til kjøp av bustad blir berre gitt ved faktisk og varig busetting, medrekna også ektefelle/sambuar og barn. Dersom ein har bustad i heimlandet går vi ut frå at denne blir selt og at eigenkapital skal nyttast ved kjøp av ny bustad. Søkjar må ha norsk fødsels- og personnummer. Det må leggjast fram skattemelding/utskrift av likning før lån kan bli innvilgast.

Vedlegg:

- Oppsummering av innspel frå høyringsrunde med kommentar
- Forslag til retningsliner for tilskot
- Forslag til retningsliner for Startlån