



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.07.2013
Arkiv: :FE-252, TI-800
Arkivsaksnr.:
11/2234
Journalpostløpenr.:
13/21136

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Seksjon økonomi
Dag Marcus Egaas
Rådgiver
51 46 80 78
dag.egaas@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
045/13	Formannskapet	28.08.2013

Tildeling av startlån - forslag til endring av Husbankens startlånordning - Kommunal- og regionaldepartementets høringsnotat - uttalelse

Sammendrag:

Utgangspunktet for denne saken er ekspedisjon fra Kommunal- og regionaldepartementet, datert 28.06.2013 vedrørende høring – forslag til endring av Husbankens startlånordning.

Departementet har altså sendt på høring forslag om ny forskrift om startlån og endringer i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

Saksgang:

Forelegges formannskapet for behandling og eventuell uttalelse til Kommunaldepartementet.

Rådmannens forslag til vedtak 30.07.2013:

Eigersund kommune slutter i store trekk opp om ny forskrift om startlån og endringer i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

Utkastet representerer en omlegging av praktiseringen i kommunen som kan innebære at risikoen for tap på ordningen økes. Dette må ordningen hensynta. Eigersund kommune vil med dette foreslå å gjeninnføre ordningen med kjøpslån via Husbanken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Nei.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Høringsutkastet går på:

- 1: Ny forskrift om startlån
- 2: Endring i forskrift om rente og avdragsvilkår for lån i Husbanken

Eigersund kommune har de senere årene økt gjennom årlige budsjettvedtak opptaket av lånebeløpet i Husbanken for videreutlån til søkere på startlån, betydelig.

For 2013 har vi vedtak på inntil 30 millioner kroner i låneopptak. I henhold til vår kommunens retningslinjer gis startlån som del av toppfinansieringen til enkeltsøkere som ønsker å kjøpe bolig eller refinansiere eller utbedre bolig. I henhold til Eigersund kommunens retningslinjer pkt. 2 om hvem som kan få lån heter det, sitat: " *Startlån er behovsprøvd og kan omfatte unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander. Husstander med funksjonshemmede medlemmer og unge husstander mellom 18-35 år som skal etablere seg i egen bolig for første gang, skal ha høy prioritet ved fordelingen av kommunale utlånsmidler.*"

Vi forsøker å følge dette nøye ved den enkelte søknadsvurdering. Det må dog understrekes at i den faktiske daglige saksbehandlingen er kommunen opptatt av å sikre utlånene best mulig for mulige tap og tillegger tilfredsstillende fremtidig betalingsevne basert på inntektsbringende arbeid vesentlig betydning. Hovedgruppen som nå får Startlån er unge med "god" økonomi, men som mangler de 15 % av toppfinansieringen som ikke banken som gir grunnfinansieringen, dekker. Basert på grunnfinansiering i de lokale banker som da i første omgang har foretatt en grundig saksbehandling av den enkelte søknaden foretar vi i økonomiseksjonen en nøye gjennomgang av saksdokumentene, simulering i Husbankens ekstranett før et 3 personers utvalg treffer den endelige beslutningen i forståelse med kommunalsjef økonomi, i tviltilfelle.

På denne bakgrunn mener vi at saksbehandlingen er godt i varetatt. Søkerne har da også klagerett etter forvaltningsloven til kommunen sitt faste utvalg for klagesaker. Dette blir jo en noen grad benyttet. Herved er også et folkevalgt element involvert i beslutningsmodellen.

Saksbehandlers vurderinger:

Vi har gjennomgått høringsutkast og da med spesiell vekt og interesse på pkt. 3 og 4 som på mange måter er essensen i utkastet. Dersom vi oppfatter formuleringene og drøftelsene her i § 3 rett så er dette en dreining i den praktiseringen som vi har fulgt de senere år.

Dette er også sagt i oversendingsskrivets 2. ledd, 1. setning, hvor det heter:

"I høringsutkastet foreslår departementet at startlånet skal rettes tydeligere mot de med langvarige bolig- og finansieringsproblemer på boligmarkedet."

I kommentarene fremheves også følgende formulering:

"Manglende evne til å oppfylle krav stilt av offentlig myndighet om egenkapital for å få lån i finansinstitusjon, gir ikke i seg selv grunnlag for å fravike nevnte vilkår."

Det betyr etter vår vurdering at når enkeltsøkere har tilfredsstillende inntektsevne gjennom fast jobb og er førstegangsetablerere men mangler midler til å få oppfylt kravet om egenkapital på 15 % som bankene er pålagt, så kan dette oppnås eller til dels oppnås gjennom søknad om startlån hos oss i dag. En forutsetter da at søker satser på nøktern og rimeligere boligstandard. I praksis hos oss innebærer dette boliger, hus og leiligheter mellom ca. kr. 1.200.000 og kr. 3.500.000. Dersom foreliggende forslag vedtas faller trolig denne gruppen søkere helt eller delvis ut av vår gruppe slik administrasjonen oppfatter forslaget. Vi har de senere dager forsøkt å få dette nærmere klarlagt hos våre sentrale myndigheter.

Saksbehandler fikk i går kontakt med en informasjonsansvarlig i Husbanken som bekrefter at det er denne gruppen som en tenker på når en snakker om "manglende evne til å oppfylle vilkår stilt av offentlig myndighet om egenkapital." Så kan en si at dette nødvendigvis ikke er urimelig da unge etablerere i denne gruppen over tid vil kunne skaffe boligen eller få hjelp andre steder. Spørsmålet om det er disse som skal hjelpes via startlånordningen blir mer et politisk spørsmål.

En oppfatter også forslaget som et ønske om å skape mer forutsigbarhet og likhet fra kommune til kommune.

Ser en på § 4 isolert sett så synes forslaget nokså i tråd med det vi møter til daglig og slik vi ser på sakene. Men dersom en vurderer dette punktet sammen med det foreslåtte innholdet i pkt. 3 og hvem som kan få startlån her i a) og b) så går dette ikke helt i hop etter vår vurdering. Slik vi leser forslaget nå, etter innhentede avklaringer, går vi over til en betydelig mer sosialorientert ordning hvor økonomisk betjeningsevne tillegges mindre vekt. Det vil øke risikoen for at kommunen kan gå med tap på ordningen. Samtidig vil vi understreke at i våre daglige gjøremål søker vi også i dag å fange opp de tilfelle som det statlige ordningen med startlån og presiseringen om en tydeligere innretning, er ment å ivareta. Fremtidig betjeningsevne har i vår praktisering vært et bærende element.

Når det gjelder utvidelse av avdragstid fra 30 til 50 år er dette betydelig men sett opp mot det som skal i varetas, så føler vi at § 6 er rimelig bra utformet.

Når det gjelder § 7 så kan dette i realiteten bety at all risiko er på kommunen når kommunen etter forslaget skal ha tapsrisikoen for de første 25 % av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger for realisering av pant.

Forøvrig har vi ikke kommentarer til pkt. 2 i høringsutkastet.

Rådmannen er av den oppfatning at deler av dette handler mer om politikk enn administrasjon. For administrasjonen er det viktig å få et klart regelverk å forholde oss til og sørge hele tiden for at hensynet til en overordnet og god økonomiforvaltning også på dette sakfelt sikres best mulig.

Administrasjonen vil her også nevne at Husbanken burde gjeninnføre kjøpslånet da dette treffer en viktig gruppe. Kjøpslånet er nærmere forklart en ordning som Husbanken hadde tidligere der vanskeligstilte kunne søke om lån til kjøp av bolig. Nå er ordningen at det kan gis grunnlån via Husbanken til oppføring av bolig.

Etter en nøye gjennomgang av det tilsendte utkastet mener rådmannen at det er viktig at vi får på plass et forutsigbart regelverk for kommunene å forholde seg til slik at kommunene vet hva ordningen skal baseres på.

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

Vanskelig å forutsi men trolig noe større tap må påregnes.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Utkastet støttes ikke slik det fremsettes idet en mener at ordningen med mulighet for toplån/toppfinansiering etter dagens praktisering, bør videreføres.

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
291225	Forslag til endring av startlånet - høring
291227	Startlån - forskrift 27 06 13.docx (L)(625657).docx (L)(625724).pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	U 03.11.2011	Til Bankene	Rutiner for tildeling av startlån i Eigersund kommune
2	U 03.11.2011	Sparebank 1 SR-Bank Egersund	Startlån - 2012
3	U 03.11.2011	DNB Nor Egersund	Startlån - 2012
4	X 07.11.2011		Eigersund kommunes retningslinjer for tildeling av startlån
5	X 07.11.2011		Søknadsskjema - startlån
7	I 05.03.2012	Husbanken	Startlån - fremdeles et viktig boligsosialt virkemiddel for kommunen
8	I 28.06.2013	Kommunal- og Regionaldepartement	Forslag til endring av startlånet - høring