



Kommunal- og regionaldepartementet
postmottak@krd.dep.no

Sektor for pleie rehabilitering og omsorg

Vår dato: 02.09.2013
Vår referanse: 13/3673-2
Arkiv: FE-252/
Deres dato: 28.06.2013
Deres referanse: 13/1751
Vår saksbehandler: Einar Sagbakken

Høring - forslag til endring av startlånet. Høringsuttalelse fra Elverum kommune.

Uttalelsen er utformet av den enhet i kommunen som til daglig saksbehandler og avgjør søknader om startlån.

1. Innledning

a. Historikk om kommunenes låneformidling.

Ordningen med låneformidling fra Husbanken gjennom kommunene har en 40-årig historie, først under betegnelsen egenkapitallån, senere etableringslån, og fra 1995, startlån. Ordningen med å kunne finansiere opp til 100% av en nødvendig boliginvestering for husstander med prioriterte etableringsbehov og som har vært uten egenkapitalmuligheter. Har alltid vært der. Under de tidligere betegnelser var dette lån til en statssubsidiert rente. Senere har husbankrenten ikke vært subsidiert. Ordningen med startlån innebærer følgelig ingen nevneverdig kostnad verken over statsbudsjett eller kommunebudsjetter.

Av bykommunene i innlandet har Elverum vært en av de mest aktive brukerne av startlånet

b. De siste års utvikling.

Utviklingen på boligmarkedet med rentenedgang og økende boligpriser er til fordel for de etablerte, men mindre gunstig for de som ikke er inne på eiermarkedet. Økte krav til egenkapital har medført at personer som kunne hatt betjeningsevne for lån i bank har meldt seg som søkere til startlån. Dette har ikke ført til at færre med varig svak økonomi har fått bolighjelp gjennom startlån. Slik vi har praktisert ordningen ser vi heller ikke at økt volum på utlån av startlån har gått på bekostning av bankenes deltakelse i boligfinansiering, da det forutsettes samfinansiering med bank så langt bankene er villige til å delta med dagens restriksjoner. Mer restriktiv praksis hos bankene har imidlertid ført til et økt antall saker totalt, og flere saker hvor samfinansiering med bank ikke oppnås som følge av den kalkulasjonsrenten bankene bruker i sine analyser av betjeningsevne.

c. Boligmarkedet

Det lokale boligmarkedet er et produkt av lokal historie, og det finnes derfor betydelige lokale variasjoner når det gjelder eierformer og leiemarked. Dette innebærer at utfordringene er ulike kommunene i mellom når det gjelder å oppnå målet om at alle skal bo godt og trygt.

Historien i Elverum har vært preget av høy boligbygging i perioden 1965-1980, dominert av eneboligbygging og et boligbyggelag som i den perioden sto for all boligbygging i form av blokk, rekkehus og annen tett lav bebyggelse, og med borettslag som eierform. Dette var et regulert marked med lav inngangsbillett og det var lite behov for et leiemarked. I dag er dette boliger som krever investeringer. Kommunen har ikke hatt særlige muligheter for nyinvesteringer i dette markedet på mange år pga borettslovens grenser for juridiske andeler. Forsvaret, sykehus og høyskole er konkurrenter om juridisk eide andeler i borettslagsmarkedet. Det meste av leiemarkedet i Elverum er et lukket marked som er knyttet opp mot disse etableringene i kommunen i deres behov for leieboliger til studenter og midlertidig arbeidskraft. Det er stadig mindre innslag av privateide utleieboliger på det åpne markedet. Et godt marked for salg av boliger har bidratt til at en del forretningsdrivende utleiere har solgt seg ut av dette markedet. Særlig gjelder dette for utleieboliger i sentrumsområdet.

Vi opplever i vår kommune at det åpne leiemarkedet har lite å by på av egnede boliger for de som skal etablere seg. Prisene står ofte ikke i forhold til boligkvaliteter og det finnes rimeligere alternativer på eiermarkedet med bruk av startlån.

Eiermarkedet er velfungerende for de fleste, men nybyggingen som nå skjer er noe ensidig rettet mot et «seniormarked» der kjøperne har boligkapital gjennom salg av sin bolig, som ofte er en enebolig. Det er behov for nybyggingsaktivitet i form av rimelige boliger for 1 og 2-personers husstander. Stabil og god tilgang på startlån vil kunne bidra til at slike boliger blir omsettelige

2. Utkastet til ny forskrift.

a. Formålsparagrafen.

§1 (formålsparagrafen) lyder; «Startlånet skal bidra til at personer med **langvarige boligfinansieringsproblemer** kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den».

At startlånet skal ha en innretning mot de med langvarige boligfinansieringsproblemer (de som er varig vanskeligstilt økonomisk) kan vi gi vår tilslutning til, men hvor effektivt startlånet vil være som virkemiddel med de boligprisene vi har, også på de rimeligste boligene. Dette vil bero på hvilken styrke andre økonomiske virkemidler skal ha. I særlig grad bostøtteordningen, men også ordningen med boligtilskudd. Formålsparagrafen slik den er formulert kan medføre en for snever tolkning av hvem som bør kunne få startlån, og så tvil om i hvilken utstrekning startlånet skal kunne brukes til å hjelpe unge i etableringsfasen inn på eiermarkedet, slik at de skal kunne skaffe seg et godt utgangspunkt for å bygge opp en personlig økonomi og en videre boligkarriere basert på de fordelene det er å eie framfor å leie. Dette har tradisjonelt vært et viktig formål med ordningen, og bør være det fortsatt. I denne gruppen kan man ikke så enkelt forutsi at boligfinansieringsproblemer er av langvarig karakter. Vi erfarer at når neste steg i boligkarrieren tas, eller det er behov for ytterligere boliginvestering, så kan dette gjøres uten startlån, fordi den første investeringen inn på eiermarkedet har vært med på å forebygge langvarige boligfinansieringsproblemer.

Vi synes derfor formålsparagrafen er for snever, og at en like gjerne kunne beholde formuleringen fra gjeldende forskrift, om at startlånet skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Evt. med en tilføyelse om at de med størst behov skal prioriteres. Da vil formålsparagrafen også bli mer konsistent med bestemmelsene i §3.

b. Behovsprøvingen

§3 gir en oppskrift for kommunens prioriteringer og saksbehandlingen av søknader som vi synes er gjenkjennelig fra vår praksis. Slike operasjonelle bestemmelser i forskriften er en støtte for kommunen. Når det evt. gis nærmere retningslinjer fra Husbanken slik det er hjemmel for, bør en respektere at dette er usubsidierte lån som kommunene tar opp, og at kommunal rådighet over midlene er det som skal gi god boligsosial effekt. God tilgang på startlånmidler er også viktig med tanke på å stimulere til nybygging av mindre og rimelige boenheter som det er mangel på i markedet.

c. Forlenget avdragstid til 50 år.

Etter utkastet til forskrift skal slike lån være forbeholdt de samme grupper som i dag er kandidater til boligtilskudd. Her vil vi igjen peke på bostøtteordningens og boligtilskuddsordningens betydning overfor de som er tiltenkt å kunne få disse lånene. Vi hadde foretrukket å se en styrking av disse ordningene framfor å gi lån med en avdragstid som i noen tilfeller vil kunne bli betydelig lengre enn det som vil være normalt å regne som gjenstående avskrivningstid på en brukt bolig i en rimelig prisklasse som de med svak økonomi vil etterspørre. Det byr også på noe større utfordringer knyttet til å vurdere om boligen er i en slik stand at det er tilrådelig å gi lån med så lang avdragstid,

Med hilsen


Einar Sagbakken
Boligkonsulent