



STAVANGER KOMMUNE

Oppvekst og levekår

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep

0032 Oslo

Postadr.: Pb. 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Ny Olavskleiv 6
Telefon: 04005. Faks: 51508555
E-post: postmottak.oppvekst@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

DERES REFERANSE
13/1751

VÅR REFERANSE
INES-13/8619-2

JOURNALNR.
65887/13

DATO
19.09.2013

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL ENDRING AV HUSBANKENS STARTLÅNSORDNING

Stavanger kommune viser til høring vedrørende forslag til endring av Husbankens startlånsordning, oversendt elektronisk fra Kommunal- og regionaldepartementet 28.06.13. Høringsfristen er satt til 1. september. Stavanger kommune fikk 21.08. utsatt høringsfrist til 20.september.

Saken er behandlet i kommunalstyret for levekår 17.september, der foreliggende høringsuttalelse ble vedtatt. Høringsuttalelsen vil bli behandlet i Stavanger formannskap først etter høringsfristen, nærmere bestemt 26.september. Det tas forbehold om resultatet av behandlingen i Stavanger formannskap. Kommunal- og regionaldepartementet vil bli meddelt Stavanger formannskap sin beslutning så snart den foreligger.

HØRINGSUTTALELSE

Startlån er et svært viktig virkemiddel for å hjelpe flere husstander med lavere inntekter til å skaffe egen eid bolig. Stavanger kommune opprettholder synspunktet på at Startlånsordningen primært er knyttet til vanskeligstilte som ønsker egen bolig, men at ordningen også kan gjelde førstegangsetablerere med moderate inntekter. Etterspørselen de siste årene bekrefter at ordningen ikke bør innskrenkes for denne sekundærgruppen. Kommunen imøteser også forslag om mer fleksible lånevilkår som kan gjøre startlånet tilgjengelig for flere vanskeligstilte. Nedenfor følger Stavanger kommunes kommentarer til høringsutkastet.

§ 3 b Vilkår om langvarige boligfinansieringsproblemer

Forslaget om at manglende evne til å oppfylle krav om egenkapital i seg selv ikke er tilstrekkelig for å få startlån, støttes delvis. Stavanger kommune er uenige i at startlån i mindre grad bør benyttes til husstander som har god økonomi, men ikke har prioritert sparing. Flere enn i dag bør dog oppfordres til å spare til egenkapital før boligkjøp. Dette vil bidra til å redusere gjeldsveksten, og kan også virke noe dempende på boligprisene.

Det må imidlertid påpekes at høye leiepriser i noen regioner kan gjøre at husstander med vanlig inntekt, som i utgangspunktet har økonomi til å betjene fullt lån fra privat bank, vil ha få midler

igjen til boligsparing etter å ha dekket boutgifter og levekostnader. Kravet om egenkapital kan derfor i seg selv medføre langvarige boligfinansieringsproblemer for noen. Dette vil særlig gjelde enslige og enslige forsørgere med vanlige inntekter, i tillegg til store barnefamilier, som ofte vil ha høye boutgifter og levekostnader i forhold til inntekt. Par med to vanlige inntekter bør imidlertid i større grad enn i dag forventes å ha nok midler til sparing. Kommunen mener at startlånet fortsatt bør være et virkemiddel for unge førstegangsetablerere som pga. forhold mellom inntekt og høye leiepriser har liten mulighet til å spare til egenkapital. Stavanger kommune har valgt å benytte øvre retningsgivende inntektsgrenser i egne retningslinjer for å målrette startlånet mot husstander som i mindre grad kan forventes å ha anledning til å spare opp egenkapital.

Startlån er, sammen med boligtilskudd til etablering, det viktigste virkemidlet for å hjelpe kommunale leietakere videre i boligkarrieren, og samtidig frigjøre kommunale boliger for mer vanskeligstilte husstander. Gjennomstrømming i kommunale boliger er av avgjørende betydning for arbeidet mot bostedsløshet. Stavanger kommune er bekymret for at en streng praktisering av vilkåret om langvarige boligfinansieringsproblemer kan få negative konsekvenser for gjennomstrømmingen i kommunale boliger. Kommunale leietakere som pga. bedret økonomi kan betjene lån, men som ikke har tilstrekkelig egenkapital, vil ved avslag på startlån som følge av forskriftsendring, enten måtte bo lenger i kommunal bolig, eller måtte ut på det private leiemarkedet. Det første alternativet, å bo i kommunal bolig til man har spart opp egenkapital, vil åpenbart føre til betydelig lavere gjennomstrømming, og kan vanskelig forsvares ut i fra et boligsosialt perspektiv. Erfaringsmessig vil det også ofte være vanskelig, og ta lang tid, for tidligere kommunale leietakere å få innpass i det private leiemarkedet. Å henvise flere kommunale leietakere til det private leiemarkedet, i stedet for å gi startlån til kjøp av bolig, vil derfor høyst sannsynlig også medføre lavere gjennomstrømming i kommunale boliger. Begge alternativene til startlån vil med andre ord i realiteten gå ut over bostedsløse som venter på kommunal bolig.

På dette grunnlaget mener Stavanger kommune at et vilkår om langvarige boligfinansieringsproblemer ikke bør være til hinder for at kommunene kan benytte startlån i utstrakt grad som virkemiddel for å oppfylle egne boligsosiale målsettinger og i prioriterte boligsosiale tiltak.

§ 6 Nedbetalingstid inntil 50 år

Det gis tilslutning til forslaget om at det i særlige tilfeller kan innvilges nedbetalingstid inntil 50 år. En forskriftsendring som innebærer mer fleksible lånevilkår vil kunne medføre at noen flere husstander vil være i stand til å finansiere egen eid bolig. Kommunen er enig i at nedbetalingstid ut over 30 år bare skal gis i særlige tilfeller, og at klare vilkår må være tilstede for at denne finansieringsløsningen skal kunne vurderes. Det gis i hovedsak tilslutning til vilkårene som foreslås.

Stavanger kommune har imidlertid noen kommentarer til vilkåret om at det må sannsynliggjøres at tilgjengelige leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift i et langsiktig perspektiv enn det aktuelle startlånet, bokstav c. Forhold ved tilgjengelige leieboliger som alternativ bør vurderes før det gis lang nedbetalingstid, men vilkåret er etter kommunens mening formulert for strengt. Det bør være tilstrekkelig at det sannsynliggjøres at tilgjengelige leieboliger innebærer en høyere utgift enn det aktuelle startlånet, i stedet for *betydelig* høyere utgift, som foreslås. Hvordan vilkåret slår ut for den enkelte husstand vil avhenge av hvilke

antakelser om utvikling i leiepriser og fremtidige lånerenter som legges til grunn. Ved antakelse om vanlig prisvekst og gjennomsnittlig rente over 50 år vil vilkåret trolig være oppfylt i mange tilfeller.

Kommunen vil påpeke at vilkåret om at tilgjengelige leieboliger må være uegnede og/eller innebære en betydelig høyere utgift enn aktuelt startlån, ikke bør være til hinder for at husstander som oppfyller vilkårene om kommunal leiebolig kan vurderes for startlån med lenger nedbetalingstid. Det vil være problematisk dersom tilfeller av relativt lave husleier og lav forventet vekst i leiepriser i kommunale boliger medfører at husstander med lav pensjonsinntekt utelukkes fra startlån fordi de dermed ikke oppfyller vilkårene for lenger nedbetalingstid.

I tillegg mener Stavanger kommune at det bør kunne gjøres unntak fra vilkåret om uegnede eller dyrere tilgjengelige leieboliger for husstander med barn, eller husstander med særlige sosiale og helsemessige behov, der et klart behov for en stabil bosituasjon tilsier at startlån med lang nedbetalingstid vil være en bedre løsning enn leiebolig.

Tiltak for å gjøre startlån tilgjengelig for flere vanskeligstilte

Stavanger kommune er enige i at startlånet skal være et sentralt virkemiddel for vanskeligstilte. Men Stavanger kommuner er uenig i de sterke begrensningene som nå legges for førstegangsetablerere med middels inntekt. Resultatet av en innskrenkning frykter vi vil være at førstegangsetablerere vil få enda større problemer enn i dag å kjøpe bolig, særlig i pressområdene. Startlånet er et godt boligsosialt virkemiddel, selv om vi er uenige i enkelte sider ved forslaget.

Kommunen vil imidlertid etterlyse at det fra statlig side innføres og forskriftsfestes risikodempende tiltak mot tapssituasjoner for vanskeligstilte i særlige tilfeller, i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. Lange fastrenteavtaler med innebygd tapsrisiko i særlige tilfeller, vil ha større effekt for husstander med lav inntekt enn nedbetalingstid inntil 50 år, og vil kunne gjøre startlånet tilgjengelig for flere økonomisk vanskeligstilte, jf. utredningen fra boligutvalget¹.

Med hilsen

Per Haarr
direktør

Marit Bore
levekårsjef

Irene Nese Slagstad
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

¹ NOU 2011:15: *Rom for alle*