

Arkivsaknr 20/07791-1
Saksbehandler Marianne Pleym Arctander

Saksgang
Helse- og velferdsutvalget
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

Reviderte retningslinjer startlån og tilskudd

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

a) Som prioriterte grupper for tildeling av startlån er:

1. Barnefamilier som nå opplever utrygghet i fht bortfall av inntekt, og som står i fare for å miste bolig
2. Barnefamilier uten fast, men med stabil inntekt innenfor yrker med god jobbsikkerhet
3. Husstander med uføretrygdede
4. Pensjonister, eldre uten mulighet for lån i ordinær bank

b) Som retningslinjer for bruk av verktøy som avdragsfrihet gjelder som hovedregel:

1. I saker hvor det er store utgifter til barnehage og/eller SFO, vurderes avdragsfrihet i en periode frem til disse utgiftene forventes å bli lavere, men ikke utover maksimalt 8 år.
2. For øvrig gis avdragsfrihet etter individuelle vurderinger, maksimalt opp til 5 år
3. For eldre vurderes livsløpslån etter en forsvarlighetsvurdering, der hvor det foreligger egenkapital, evt at det ved hjelp av tilskudd kan erstatte egenkapital

c) Som retningslinjer for bruk av tilskudd til etablering gjelder:

- 1 Tilskudd innvilges uten nedskrivning, men tilbakebetaling til kommunen ved salg/overdragelse av bolig
2. Det vurderes også tilskudd i disse sakene ved behov:
 - Lavinntekts barnefamilier som ikke kommer i mål på annen måte innen rimelig tid (3 år)
 - Uføre som har mulighet til å komme i mål i fht kjøp ved hjelp av tilskudd
 - Eldre med lav pensjon/uføretrygd og uten egenkapital som med tilskudd kan kjøpe en bolig som er egnet over flere år med eventuelle mindre tilpasninger til økt grad av universell utforming, og som ved kjøp vil bidra til unngåelse av å leie kommunal omsorgsbolig

d) Som retningslinjer for bruk av tilskudd/tilpasning:

1. Utbedringer som går til opparbeidelse av uteområde over kr. 100 000 gis uten nedskrivning, men tilbakebetales i sin helhet ved salg/overdragelse.
2. Tilskudd til opparbeidelse av uteområde under kr. 100 000 gis med nedskrivning over 20 år.
3. Utbedringer/tilpasninger innvendig gis med nedskrivning over 20 år.

e) Som retningslinje for bruk av tilskudd til utrednings og prosjektering gjelder:

1. Det gis maksimalt kr. 20 000 som tilskudd til utredning
2. Det gis maksimalt kr. 20 000 som tilskudd til prosjektering
3. Kommunal takstmann skal uttales seg om realisme i prosjektet opp mot hva som kan forventes å få totalt i tilskudd til tilpasning, slik at det ikke skapes urealistiske forventning til bistand. Ved urealistiske planer, avslås søknad. Det skal vurderes om det kan være mere aktuelt å vurdere kjøp av annen bolig eventuelt med finansiering med startlån og tilskudd med refinansiering i annen bolig.
4. Utover dette følges veileder til Husbanken

Endringene trer i kraft umiddelbart og er gjeldende i 2020 og 2021. Deretter gjør boligkontoret en evaluering, og utformer nytt forslag til retningslinjer dersom situasjonen tilsier det.

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Margrethe Kristiansen
Konst. Avdelingsdirektør helse og omsorg

Hva saken gjelder

Tromsø Kommune har de siste årene, gjennom Husbanken, tatt opp 250 millioner i lån for videre utlån av startlån. Startlån gis til personer som ikke får lån, eller tilstrekkelig lån, i ordinære kredittinstitusjoner. Det er et mål at flere kommer i posisjon til å eie egen bolig. I 2019 lånte kommunen ut 205 millioner. I tillegg var det ved årsskiftet gitt forhåndstilsagn på 44 millioner.

I sak 108/13 – 25.09.13 ble det vedtatt reviderte retningslinjer for startlån. Her ble også enhetsleder ved boligkontoret gitt delegert fullmakt til å harmonisere kommunens regelverk til de endringer som gjøres i Husbankens regelverk for startlån, jfr. Tromsø kommunes delegasjonsreglement. En slik fullmakt fremkommer også av dagens delegasjonsreglement.

De siste årene har det imidlertid skjedd en del større endringer i fht startlån og tilskudd. Nasjonalt er det gitt et større initiativ til å bruke handlingsrommet for å nå flere vanskeligstilte. Dette understøttes av ny, redigert veileder for lån fra Husbanken 17.03.20 som i større grad legger vekt på bruk av skjønn ved vurdering av startlån. Videre er tilskudd til prosjektering og utbedring, tilpasning og etablering gått inn i den kommunale rammen.

Kommunen har de siste årene økt innlån av startlån betydelig, fra 40 millioner i 2015 til 250 millioner fra 2016. Overføring av tilskudd til rammen gir kommunen mulighet til selv å legge større føringer på hvem som skal nås ved hjelp av slike tiltak, og hvordan vi skal jobbe for å oppnå dekning av det kommunale behovet. .

En viktig gruppe for vurdering av startlån, er kommunale leietakere. Dette er en gruppe som av ulike grunner har utfordringer med å komme seg inn på det private markedet, leie eller eie, blant annet pga lav inntekt. Ved å bidra til at de som leier kommunalt, men har en økonomi og situasjon for øvrig, som gir muligheter for å eie selv ved hjelp av de ulike tiltakene tilknyttet startlån, kan komme i posisjon til å nyttiggjøre seg en slik ordning, vil vi kunne bidra til en mere forutsigbar boligsituasjon for flere. Samtidig vil vi frigi kommunalt eide boliger til de som ennå ikke er i posisjon til å komme inn på et private markedet. Kommunen ved boligkontoret, har i dag et eget tiltak som bistår noen leietakere til å finne egnet bolig for eie. Vi mener det er et større potensiale her ved å fokusere på en videre gruppe kommunale leietakere. Vi vil da være avhengig av å benytte ulike muligheter, på en videre måte.

Samtidig ser vi en økning generelt som ikke kan dokumentere tilstrekkelig stabil inntekt. Dette har delvis direkte sammenheng med koronasituasjonen. De yrkesgruppene som tidligere har vært ansett for å ha sikre inntekter, har nå opplevd et inntektsbortfall pga permisjoner. Det fremstår usikkert for en del jobber i etterkant. Allikevel vil vi ha en inntektsgruppe som kan komme styrket ut av situasjonen med at de ikke blir berørt i samme grad som andre. Dette gjelder ansatte i enkelte lavinntektsgrupper innen helse og omsorg, samt renhold. Videre kan det gjelde en del uføretrygdede, samt en del pensjonister.

Vi har den siste måneden også hatt en større nedgang i antall søkere, og vi opplever generelt å måtte gi avslag til svært mange. Dette kan ha flere årsaker både i fht uklarhet

blant den enkelte om vilkår for å få startlån, usikkerhet blant samarbeidspartnere eller at situasjonen nå har endret seg.

Kommunen har i den situasjonen som er nå, en mulighet til å forsøke å bidra positivt til de grupper som må anses vanskeligstilt på boligmarkedet i fht å få lån i ordinær bank, og hvor fokuset ikke har vært like stort tidligere. Samtidig kan vi bidra positivt til det private næringsliv ved at vi får utnyttet innlånte beløp til startlån, fullt ut. Med den roen som er i markedet nå, vil også flere i kategorien vanskeligstilte, kunne få tilslag på bolig uten budrunde. Fokuset bør være på boliger som er i omløp for å sikre rask omsetning av kapital, altså ikke innkjøp i fremtidige prosjekter.

Det fremkommer noen føringer i nåværende kommunale retningslinjer som gir begrensninger. Dette gjelder bruken av avdragsfrihet, både i fht lengde og hvem det kan gis til. Her kan kommunen oppnå å nå flere ved å kombinere disse virkemidlene. Tromsø kommune har i dag mangel på omsorgsboliger. Videre bygges institusjonsplasser ned. Ved å utvide målgruppen for startlån vil vi kunne være med å bidra til gode løsninger for den enkelte.

For øvrig må det også tas høyde for en viss andel med behov for refinansiering enten av opprinnelig startlån eller av lån fra annen privat finansinstitusjon

Saksutredning

Fra 2020 gikk tilskudd til utredning og prosjektering, tilskudd til tilpasning og etablering inn i rammen til kommunene. Den 17.03.20 kom det en ny veileder tilknyttet lån fra Husbanken, fulgt opp av ny forskrift 25.03.20. Denne dreiningen gir kommunen større mulighet til å definere mål og retning for bruken av disse virkemidlene overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.

Startlån kan gis til husstander som ikke oppfyller bankenes/- boliglånsforskriftens krav til betjeningsevne og egenkapital. Allikevel må kommunen selvsagt sørge for at forvaltningen skjer på en forsvarlig og rettferdig måte som også sikrer likebehandling av saker jf forvaltningslovens bestemmelser. Det er derfor viktig å ha en klar retning som gir grunnlag for hensiktsmessig, rettferdig og god vurdering.

I forskrift om lån fra Husbanken, fremkommer det tilknyttet startlån under § 5-3 at kommunen kan gi lån til:

- a) kjøp av bolig
- b) utbedring og tilpasning av bolig
- c) oppføring av ny bolig
- d) refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen

I tillegg skal boligen være egnet for husstanden over tid, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Videre fremkommer det om tildeling av startlån at:

Startlån gis etter en behovsprøving hvor det skal legges vekt på om søkeren

- a) forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig
- b) har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir

Selv om disse vilkårene ikke er oppfylt, kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene:

- a) husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- b) husstanden har problemer med å dekke boligutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- c) boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Tromsø kommune har i kommunestyrevedtak sak 108/13 – 25 09.13 gitt føringer for prioriteringer. Det som fremkommer her og som ikke fremkommer i forskrift, er at startlån kan gis til

- a) Toppfinansiering ved bygging av ny bolig – her må imidlertid samfinansiering søkes som løsning
- b) Det gis ikke lån til kjøp og/eller utbedring av landbrukseiendommer
- c) Boligen må ligge i Tromsø kommune
- d) Boligen skal være selveid helårsbolig, og bebos av lånesøker

Det gis forhåndstilsagn på normalt 3 mnd, med mulig forlengelse på 3 mnd. av gangen. Selv om søkere oppfyller kriterier for startlån, kan søker få avslag dersom kommunen ikke har tilstrekkelig med startlånsmidler til disposisjon.

Videre legges det kommunale vedtaket opp til 3 ulike prioriteringsgrupper.

Prioriteringsgruppe 1:

Unge enslige foreldre opp til 35 år

Unge par i etableringsfasen

Økonomisk vanskeligstilte og uføre i alle grupper

Flyktninger

Reetablering etter samlivsbrudd

Prioriteringsgruppe 2:

Unge par i etableringsfasen uten barn

Voksne par uten barn og uten egenkapital

Prioriteringsgruppe 3:

Enslige uten barn og uten egenkapital

Søkere som har eid bolig før eller ønsker å bytte bolig som ikke er egnet for husstanden arbeidsinnvandrere

Disse prioriteringsgruppene er ikke lengre i samsvar med forskriften fullt ut og må revideres.

Når det i veilederen fra Husbanken foreslås et tidsperspektiv på sparing opp mot 5 år, bør dette differensieres. Et femårsperspektiv kan forsvares for vanskeligstilte, unge enslige, uten barn. Et femårsperspektiv for en barnefamilie med flere barn, vil kunne medføre at barn ikke får oppleve en stabil nok boligsituasjon i viktige år av deres oppvekst hvor vennskap skal etableres og stabilitet må søkes.

I veilederen fremkommer det at startlån som hovedregel gis med 30 års nedbetaling, men kan i særlige tilfeller gis med 50 års løpetid. I svært mange saker må kommunen, på grunn av priser på bolig, innvilge lån med lengre løpetid enn 30 år. Dette gjøres etter en forsvarlighetsvurdering.

For pensjonister vurderes det livsløpslån som innebærer varig avdragsfrihet.

Tilskudd til etablering og tilpasning

Fra og med 2020 ble tilskudd til tilpasning og etablering lagt inn i rammen til kommunene. Det er i økonomiplan satt av kr. 5,1 mill til dette formålet. Kommunen står fritt til å benytte tilskudd. I tidligere retningslinjer fra Husbanken ble det lagt føringer på fordeling av bruken. Her fremkommer det at minst 50 % skal gå til småbarnsfamilier. Vi ser at småbarnsfamilier, særlig der hvor det er to forsørgere, ofte kommer i mål med startlån, uten tilskudd. Derimot har vi gruppen unge uføre som i de fleste tilfeller ikke har mulighet til å komme i mål. Dette gjelder spesielt der hvor de ikke har egenkapital, men også i saker med egenkapital, er det svært utfordrende. Unntak kan være de som er definert som ung ufør, og med det har en høyere uførepensjon. I de tilfellene hvor søker har eksempelvis bil gjennom trygdeordninger, er man avhengig av tilskudd eller egenkapital for å finne en løsning. Dersom kommunen velger å gå inn på å gi livsløpslån til mennesker som nærmer seg, eller er pensjonist, vil det også i disse tilfellene være aktuelt og nødvendig med tilskudd i en del tilfeller.

Tilskudd til utbedring gis i utgangspunktet til mindre utbedringer. Ulike typer utbedringer vil ha ulik effekt på verdien, men i de fleste tilfeller vil en utbedring av uteområder ha en positiv effekt på verdien av boligen, i motsetning til særlig tilrettelegging inne. Derfor foreslås det en differensiering i regel om nedskrivning her

Tilskudd til utredning og prosjektering

Fra og med 2020 ble dette tilskuddet overført til kommunene. Husbanken som tidligere forvaltet dette, foretok ikke vurderinger tilknyttet den enkelte sin økonomi, før tilskudd ble tildelt. Dvs at de som søkte og hadde en positiv uttalelse fra ergoterapeut eller spesialisthelsetjenesten, i stor grad ble innvilget tilskudd til dette formålet. Deretter ble det opp til kommunen å vurdere innenfor de rammer som var gitt, samt realismen i prosjektet. Det ble da gitt 20 000 til utredning og 20 000 til prosjektering. Husbanken har nå laget en veileder for kommunene (se vedlegg). I hht lov/forskrift er kommunen forpliktet til å behandle søknader om utredning og prosjektering, men kan avslå. Husbanken har laget en egen veileder for kommunen til bruk i vurdering av slike søknader. Her foreslås det at kommunen vurderer også det økonomiske aspektet før innvilgelse.

Enhetsleder ved boligkontoret har delegert fullmakt til å harmonisere kommunens regelverk til de endringer som gjøres i Husbankens regelverk for startlån, jfr. Tromsø

kommunes delegasjonsreglement. Det har imidlertid skjedd store endringer i Husbankens regelverk som gir kommunen større frihet til å fastsette egne retningslinjer. Videre er kommunen, og landet for øvrig i en særlig situasjon nå på grunn av korona, som gjør det hensiktsmessig med en rask endring for 2020 og 2021. Dette for å få utnyttet den muligheten startlån gir, og ivareta grupper bedre, som ellers stiller svakt på boligmarkedet tilsier en rask endring gjeldende for 2020 og 2021. Dette tilsier et behov for nytt kommunestyrevedtak som gir føringer tilpasset den situasjonen kommunen står i.

Konklusjon

Det er nødvendig med en revidering av det kommunale vedtaket på retningslinjer tilknyttet målgruppen for startlån. Her bør det tas hensyn til nye grupper som ved hjelp av startlån, kan avlaste kommunale utleieboliger og med det bidra til økt grad av venstreforskyvning i omsorgstrappen. Videre bør det komme inn prioriteringer i fht ulike typer tilskudd.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg