



## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Robert Bergh  
Arkivsaksnr.: 19/7185

Arkiv: 252 U71

---

Sign:

Dato:

---

### Utvalg:

Formannskapet  
Kommunestyret

15.06.2020  
15.06.2020

## STARTLÅN

### EKSTRA LÅNEMIDLER - TAPSFOND - PRIORITERINGER FOR 2020 OG 2021

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner ekstra låneopptak – startlån til videre tildeling for vanskeligstilte på boligmarkedet – på kr 40 000 000,- for 2020.

Låneopptaket er hjemlet i Kommuneloven (KOML) § 14-17, som gir kommunene adgang til å ta opp lån til videre utlån.

Det gjøres følgende endringer i budsjettskjema 2A Bevilgningsoversikt - investering:  
Bruk av lån endres med -40 000 000 kr (økt bruk av lån)  
Videreutlån økes med 40 000 000 kr (økt utlån)

2. Behovet for å sette av ytterligere midler til tapsfond vurderes på nytt i forbindelse med budsjett- og økonomiplan 2021-2024.
3. Søkere som har fått avslag på startlån på grunn av at kommunen var tomme for startlånmidler, skal prioriteres både på ekstra midler i 2020 og på ordinært låneopptak i 2021. Hastesaker knyttet til vanskeligstilte barnefamilier skal også prioriteres.

Eventuelle restmidler etter disse prioriteringene kan tildeles nye søkere etter 1. april 2021.

## SAKSFRAMSTILLING

### Fakta/saksopplysninger:

#### 1. Ekstra låneopptak

Karmøy kommune har de siste årene gradvis økt årlig ramme for startlån fra 20 til 50 millioner pr. år. Samtidig har antall søknader nærmest eksplodert, og det har ført til at kommunen de to siste årene har vært tomme for midler allerede i mars / april. Årsaken til at antall søknader har økt så voldsomt kan være flere, men det vi vet helt sikkert – i forhold til andre sammenlignbare kommuner - er at Karmøy har et høyere antall:

- uføre og unge uføre
- enslige forsørgere
- unge med «lettere» psykiske utfordringer
- unge som dropper ut av videregående skole

... og disse punktene henger sannsynligvis sammen.

Målgruppen for startlån ble endret i 2014, og praksis endret i kommunen fra 2015. Tidligere kunne «alle» få startlån, men målgruppen er nå de som vurderes som langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet, dvs. for eksempel personer som er uføre, personer som har lav inntekt (vanlig jobb og lite utdanning), en del aleneforsørgere og personer med innvandrerbakgrunn.

De tre siste årene har ca. 200 \* personer - som er innenfor målgruppen til startlån fått avslag fordi kommunen har vært tomme for midler. Det totale antall søknader er noe høyere – se nedenfor. Dette skyldes at noen har søkt både to og tre ganger uten at kommunen har klart å hjelpe de fordi søknaden ikke har kommet høyt nok opp på prioriteringslista. Hvis kommunen skal kunne få hjulpet disse, så må det tas noen overordnede grep nå.

(\* antall unike søkere, ca. anslått med tanke på at noen har søkt flere ganger).

Eksakte tall for avslag, på bakgrunn av at kommunen har vært tomme for midler:

**2018:** 83

**2019:** 78

**2020:** 89 (pr 1.6)

I tillegg kommer 10-15 søkere hvert år som har fått avslag enten fordi de har

- søkt om lån til en konkret bolig, men den er for dyr i forhold til retningslinjene (her kunne de eventuelt fått lån til en rimeligere bolig)
- 1-2 betalingsanmerkninger (men som likevel hadde vært mulig å løse samtidig som boligkjøp)

Også disse sakene kunne vært løst dersom kommunen hadde hatt nok midler.

Regjeringen har i forbindelse med koronasituasjonen innvilget ekstra milliarder til Husbanken. Husbanken har derfor lyst ut muligheten til å søke ekstra midler til startlån, og kommunene er oppfordret til å søke – for å kunne hjelpe enda flere vanskeligstilte.

Det er behov for å søke ekstra midler for å hjelpe flere / flest mulig av de som fått avslag.

## **2. Tapsfond**

Tidligere har tilskuddsordningene fra Husbanken fungert på den måten at kommunene søkte om et beløp til tilskudd (til tilpasning, etablering, refinansiering og utbedring). Fra denne tilskuddspotten kunne kommunen enkelte år søke Husbanken om lov til å sette av midler til et eget tapsfond for startlån. Dette har det vært anledning til to ganger i løpet av de siste 5 årene.

Fra 2020 er det årlige tilskuddet lagt inn i rammene til kommunen, og kommunen må nå selv vurdere avsetninger til tapsfond fra eget budsjett.

Tapene på startlån er statistisk sett lave, ikke bare i Karmøy – men i kommunene generelt. Selv om kundegruppen er de langvarig vanskeligstilte, så klarer de stort sett å betjene boliglånet – når de endelig har fått sjansen.

Kommunen har imidlertid de siste årene ryddet opp og tapsført noen gamle startlån (den gang kalt etableringslån) fra 1990- og 2000 tallet. Dette har medført at det totalt de 3 siste årene er tapsført kr 2 239 361,-. Saldo på tapsfondet er nå kr 888 629,-.

Generelt så har kommunen tapsrisiko for de første 25 prosent av startlånets restgjeld på tapstidspunktet. Staten / Husbanken har tapsrisikoen for de siste 75 prosent.

Det er behov for og vurdere avsetning til tapsfond i videre budsjettarbeid.

## **3. Prioriteringer**

Boligkontoret har de siste årene behandlet søknader om startlån, og prioritert blant søkerne når det ikke har vært nok midler. Prioriteringslista har tidligere vært lagt ved som referatsak både til Formannskapet og Kommunestyret, sist i 2018.

Prioriteringene er som følger:

- 1. Hastesaker (mange utlegg, fare for tvangssalg)  
- søkere med barn prioriteres foran enslige*
- 2. Leietakere i kommunale boliger*
- 3. Søkere med historikk innen LAR, rus, tung psykiatri, barnevern, fengsel og gjeldsordning (stikkord: motivasjon)*
- 4. Uføre og personer med lav inntekt og lite muligheter (likestilt prioritering på de to gruppene)*
  - 4.1 personer med nedsatt funksjonsevne, eller andre spesielle utfordringer (både med og uten barn)*
  - 4.2 personer med innvandrerbakgrunn og barn*
  - 4.3 norske søkere med barn*
  - 4.4 søkere uten barn (både norske og innvandrere)*

5. *Søkere med tidligere innvilget vedtak som har gått ut på dato*  
- forutsatt at de jobbet hardt i forrige periode med å forsøke finne noe
6. *Uføre - som søker om refinansiering (men som ikke har utlegg, tvangssalg etc.)*
7. *Søkere som er kvalifisert for, og har søkt om kommunal bolig*
8. *Søkere som er i målgruppen, men med inkasso og betalingsanmerkninger knyttet til helse*  
– *søkere med gjeldsordning prioriteres foran de med «løse» inkassosaker*

*Saker som ikke passer inn i kategoriene ovenfor diskuteres, og prioriteres inn i en av gruppene ovenfor.*

*Saker som alltid er gjenstand for diskusjon:*

- *uføre med startlån som søker tillegglån*
- *samlivsbrudd*

*Søkere som ikke ble prioritert i forrige runde, flyttes til toppen av lista i den aktuelle kategorien.*

*Søkere som har mer enn et år botid i kommunen kan prioriteres foran søkere med kort botid.*

Det som har skjedd spesielt de to siste årene, er at det har kommet mange søkere som er i kategori 1 og 3. Dette har medført at det har blitt vanskeligere for «vanlige» uføre å komme til toppen i søknadsbunken. Selv om husstander med barn (både familie og enslige) har blitt prioritert foran de som ikke har barn, så har nåløyet nå blitt veldig vanskelig å komme gjennom.

Generelt så sier de nasjonale føringene fra Husbanken at barnefamilier skal prioriteres, og de siste årene har det vært et krav at andelen barnefamilier som får startlån skal utgjøre minst 50 prosent. For Karmøy kommune sin del, så er andelen på utbetalinger til husstander med barn:

**2018:** 51 %

**2019:** 56.3 %

**2020:** 61.3 % (pr. 1.6)

Det er behov for en særskilt prioritering for de som fått avslag de siste to årene på grunn av at kommunen har vært tom for midler.

## **Rådmannens kommentarer / konklusjon:**

### **1. Ekstra låneopptak**

Karmøy kommune har siden 2016 vært en av programkommunene i «Husbankens kommuneprogram for Bolig og Velferd». Som programkommune har Karmøy blitt prioritert ved tildeling av midler, og det forventes at kommunen følger opp sine forpliktelser i forhold til bruk av Husbankens boligsosiale virkemidler.

Vi vet at det er et stort behov for å hjelpe flere vanskeligstilte slik at de kan kjøpe sin egen bolig, og kommunen bør derfor søke ekstra midler når det er anledning til det. Brevet som kommunen har mottatt fra Husbanken om mulighet til å søke ekstra midlere, er også gjort kjent i media og både

via regjeringen og Husbanken selv – og det kan derfor også være klare forventninger ute i lokalsamfunnet at kommunen faktisk følger opp dette.

## **2. Tapsfond**

Selv om tap på startlån er forholdsvis små, bør kommunen sette av midler til dette. Det anses som hensiktsmessig at rådmannen får fullmakt til å vurdere dette i videre budsjettarbeid.

## **3. Prioriteringer**

Det er uheldig at personer som er innenfor målgruppen til startlån har søkt flere ganger, og ikke blitt prioritert. Dersom kommunen får innvilget sin søknad til Husbanken om ekstra midler i 2020 vil dette kunne hjelpe både den enkelte søker, og gi positivt omdømme for kommunen.

Rådmannen mener at det er viktig at kommunen følger opp sitt ansvar med tanke på å hjelpe flere vanskeligstilte inn på boligmarkedet.

Det foreslås derfor en helt klar prioritering både av ekstra midler for 2020 og for ordinært låneopptak i 2021.

Rådmannen i Karmøy, 22.05.2020

Vibeke Vikse Johnsen  
sign.

Oversikt over vedlegg: