

## KONGSVINGER KOMMUNE

| SKAL BEHANDLES I |            |        |               |
|------------------|------------|--------|---------------|
| Utvalg           | Møtedato   | Saksnr | Saksbehandler |
| Formannskap      | 01.03.2011 | 023/11 | HDU           |
| Kommunestyret    | 10.03.2011 | 019/11 | HDU           |

Saksansv.: Tom Østhagen

Arkiv:K1-243

: Arkivsaknr.: 11/2757

### Reviderte retningslinjer for startlån og innføring av retningslinjer for boligtilskudd

#### Vedlegg:

Kongsvinger kommunes retningslinjer for boligtilskudd

Kongsvinger kommunes retningslinjer for Startlån

#### Saksopplysninger:

Ordningen med startlån trådte i kraft fra 01.01.2003 hvor Husbankens sentrale retningslinjer åpnet for at kommunen kunne vedta egne retningslinjer. Kongsvinger kommune fikk vedtatt egne retningslinjer for ordningen i januar samme år, ref. saksnr. 003/03.

Husbanken har i etterkant vedtatt enkelte endringer av sine sentrale retningslinjer, men endringene fram til sommeren 2010, har ikke vært av en slik karakter at det har nødvendiggjort politisk behandling av kommunens egne retningslinjer.

Med virkning fra 11. juni 2010 ble det vedtatt endringer i Finansavtaleloven med tilhørende forskrifter som startlånsordningen er omfattet av, og i nåværende retningslinjer fra Husbanken står det at startlån er underlagt bestemmelser i denne loven.

De aktuelle bestemmelsene i Finansavtaleloven som påvirker saksbehandlingen av startlånsøknader, er § 47 om frarådningssplikt når en lånekunde alvorlig bør overveie å avstå fra et låneopptak og de krav som her stilles til hvordan denne frarådningsplikten skal gis. Videre § 46 b som stiller krav til den kredittvurdering som skal gis før det inngås avtale om lån.

Foruten endringer i fht. finansavtaleloven, er det også et behov for å tydeliggjøre at startlån til etablering som hovedregel skal gis som topplån, slik at låntaker mottar grunnlån gjennom ordinær bank. Utover dette, vurderes det også å være nødvendig med en nærmere klargjøring av hvilke kriterier kommunen anvender i vurdering av søkerens betjeningsevne.

Samtidig som det fremmes forslag til reviderte retningslinjer for startlånsordningen, fremmes det også forslag til egne kommunale retningslinjer for boligtilskudd. Boligtilskudd skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og er strengt behovsprøvd i forhold til økonomisk situasjon. Husbanken har egne sentrale retningslinjer for ordningen, men det er ønskelig at kommunen får innført egne retningslinjer som gir noe mer detaljerte regler for saksbehandlingen av ordningen.

Kommunen håndterer løpende saksbehandling av i saksbehandlingssystemet Websak- og skal fortsette med det. Husbanken har imidlertid utviklet et eget saksbehandlingssystem

for ordningen som kommunen ønsker å gjøre seg nytte av. Dette fordi systemet gir gode muligheter for analyser og samtidig gir en ryddig og oversiktlig saksbehandlingsprosess som vil forenkle arbeidet med å dokumentere evt. vurderinger som er foretatt i en sak samtidig som det også vil lette rapportering om bruk av midler til Husbanken.

### **Vurdering:**

Boligens betydning for generell velferd og samfunnsdeltakelse har de senere årene fått økt fokus. Uten bolig er det vanskelig å delta i samfunnet, i arbeidslivet og i sosiale relasjoner. I den sammenheng er startlån og boligtilskudd gjennom Husbanken viktige virkemidler med tanke på å bidra til at flest mulig skal kunne bo trygt og godt i sin egen bolig.

Boligmarkedet fungerer greit for mange, men ikke for alle. Det finnes flere grupper som stiller svakt på boligmarkedet og som har behov for hjelp for å komme seg inn i en egnet bolig eller for å opprettholde en egnet bolig. Det kan være økonomiske, helsemessige eller sosiale årsaker til problemene eller en kombinasjon av disse.

Mange av søkerne til startlånsordningen i kommunen er unge førstegangsetablerende som ikke nødvendigvis kan defineres som økonomisk vanskeligstilte og hovedgrunnen til at disse får startlån er at de ikke får fullfinansiert lån til boligkjøp i private låneinstitusjoner. Uten hjelp til toppfinansiering i form av startlån, ville derfor denne gruppen hatt problemer med å kunne etablere seg i egen bolig. Med unge førstegangsetablerende menes for øvrig både enslige og par, både med og uten barn.

Startlånsordningen er også et godt virkemiddel i situasjoner hvor den ene parten ønsker å bli boende i boligen ved et samlivsbrudd, men innenfor denne gruppen er heller ikke de fleste å betegne som varig vanskeligstilte.

Andre økonomisk vanskeligstilte er gjerne mottaker av en eller flere offentlige ytelser fra før. Det kan være innvandrere, flyktninger, funksjonshemmede, bostedsløse og personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri. Det er kanskje denne gruppen som har mest å hente i forhold til at en egen bolig for dem representerer et viktig ledd i arbeidet med et helhetlig rehabiliteringsopplegg for brukeren. Ved at de får hjelp til å komme seg inn på boligmarkedet, har de muligheter for å oppnå både økonomiske, sosiale og helsemessige gevinster som også kommer kommunen til gode i form av for eksempel sparte sosialhjelpsutgifter.

Generelt er det viktig å se Husbankens virkemidler og andre tjenester knyttet til det boligsosiale arbeidet i en sammenheng, da dette gir bedre forutsetninger for at brukeren skal lykkes i å skaffe seg en trygg og stabil bosituasjon. Her kan det for eksempel nevnes eldre og funksjonshemmede mennesker som ved å få hjelp til å tilrettelegge eller utbedre sin bolig, gis mulighet til å bli boende lenger i sitt eget hjem og derved legge mindre press på behov for omsorgsbolig eller plass i sykehjem.

Samtidig som ordningene er tiltenkt og fungerer godt for vanskeligstilte grupper, er det likevel slik at visse forutsetninger må være i orden for at lån og i særlige tilfeller boligtilskudd skal kunne innvilges. Dette har sammenheng med at kommunen skal bidra til å sikre låntakerne en trygg fremtidig bosituasjon. Disse forutsetningene kan for så vidt sies å legge nokså sterke begrensninger i forhold til hvem som kan hjelpes gjennom ordningene.

I den forbindelse er det viktig at kommunen skaffer seg grundig kjennskap om lånsøkers økonomiske situasjon for på den måten kunne vurdere om låntaker har et tilstrekkelig økonomisk grunnlag for å få innvilget lån. For å skaffe tilveie tilstrekkelig opplysninger vil det ut fra dette behovet, være aktuelt å foreta kredittsjekk av noen av lånsøkerne. Dette vil særlig være aktuelt i tilfeller hvor betjeningsevnen er svak og hvor fremtidig inntekt vurderes som usikker.

Innhenting av kredittopplysninger vil i den forbindelse kunne bidra til å belyse søkerens økonomiske situasjon og derfor gi bedre forutsetninger for å unngå fremtidige økonomiske problemer i forbindelse med et boligkjøp.

Tilstrekkelig informasjon vurderes også som viktig for å ivareta den frarådningsplikt som kommunen nå er underlagt i hht. Finansavtaleloven hvor det stilles forholdsvis strenge krav til den informasjon som låntaker skal ha med tanke på mulige konsekvenser av et låneopptak. Det blir derfor ennå viktigere enn tidligere, at flest mulig av risikofaktorene ved låneopptaket blir belyst og at dette gjøres kjent overfor låntaker. Informasjonen skal tilstrebes å gis både muntlig og skriftlig, men vil alltid fremgå skriftlig i form av vedtak.

For øvrig er det viktig at personer som søker om startlån og evt. boligtilskudd, gjøres kjent med hvilke vurderingskriterier kommunen anvender ved behandling av søknader om startlån og evt. boligtilskudd. I forslaget til reviderte retningslinjer for startlån, fremgår det for eksempel nå at kommunen tar utgangspunkt i livsoppholdssatser utarbeidet av Statens Institutt for forbruksforskning (sifo-satser) i sin vurdering av hva en søker trenger til nødvendig livsopphold. Videre at kommunen legger til grunn Husbankens kalkulasjonsrente ved vurdering av lånebeløp, slik at det tas høyde for at rentenivået kan stige uten at søkeren får betalingsproblemer. Samtidig gjøres det også kjent at hovedregeln vil være at kommunen forutsetter at søkeren skal kunne betale både renter og avdrag fra første termin, selv om det kan være muligheter for avdragsfrihet.

Avslutningsvis kan det påpekes at kommunens bruk av startlån og boligtilskudd er virkemidler i det boligsosiale arbeidet som bør ses i sammenheng med kommunens deltakelse i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram hvor målet er å oppnå en helhetlig og metodisk tilnærming til kommunens boligsosiale utfordringer. Det blir da viktig å avklare nærmere hvilken betydningen en aktiv bruk av ordningen med startlån og boligtilskudd kan ha i dette arbeidet. I forlengelsen av det, er vurderingen at det er behov for å etablere en strategi for bruk av ordningene med konkrete resultatmål for på den måten oppnå en større bevissthet både på politisk og administrativt nivå om hvilke muligheter og effekt ordningene kan ha.

## **Rådmannens INNSTILLING**

Reviderte retningslinjer for startlån og retningslinjer for boligtilskudd godkjennes.

### **01.03.2011 Formannskap FS-023/11**

#### **INNSTILLING:**

Reviderte retningslinjer for startlån og retningslinjer for boligtilskudd godkjennes.

Innstillingen er enstemmig.

### **10.03.2011 Kommunestyret KS-019/11**

#### **VEDTAK:**

Reviderte retningslinjer for startlån og retningslinjer for boligtilskudd godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

**Rett utskrift**

**Dato:**

**Kopi til:**

NAV Sosial