



Verdal kommune - Praksis for startlån

Verdal kommune ønsker at startlånsordningen skal være et satsningsområde og være med å bygge under **“Verdal kommunes boligplan 2020 – 2023”**.

Verdal kommune sin overordnede boligpolitikk skal bidra til at flere vanskeligstilte hjelpes inn i boligmarkedet. Husstander med lave inntekter har ikke alltid gode boforhold og deres handlingsrom til å skaffe seg det, er ofte også lite. Denne gruppen har i tillegg behov for en forutsigbar økonomi på lengre sikt.

Bolig er et viktig velferdstiltak - En tilfredsstillende bolig er en sentral forutsetning for at den enkelte skal kunne leve og bo selvstendig, skaffe eller beholde arbeid, og delta i samfunnet. I familier med barn og unge er det spesielt viktig at det er en trygg og god bosituasjon.

Startlån skal bidra til at personer som har langvarige økonomiske problemer med å finansiere kjøp av egen bolig, kan kjøpe seg en nøktern og egnet bolig og beholde den. Låneordningen skal være et supplement til det ordinære bankmarkedet. Ordningen er behovsprøvd.

Organisering

I Verdal kommune er det enheten Arkiv, informasjon og Service som behandler startlånssakene. Enheten behandler også bostøtte.

Kommunale boliger, økonomisk sosialhjelp, boligsosial oppfølging, rus og psykiatri er lagt til andre enheter. Det er likevel god tverrfaglig samhandling mellom disse tjenestene, og flere av saksbehandlerne jobber allerede svært teamorientert.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden (køen) er for tiden cirka ca. 6 måneder. På grunn av endringer i bemanningen og uventet og betydelig pågang på nye søknader, har vi lengre saksbehandlingstid enn normalt. Saksbehandlingstiden kan endre seg.

Avgjørelsesmyndighet

Lån skal tas opp i Husbanken (med mindre annet er bestemt) som samlelån med flytende rente. Låneopptaket skal tilsvare årets låneramme, og det skal ikke gjøres låneopptak for hvert enkelt utlån. Økonomisjef og virksomhetsleder utarbeider i fellesskap et utkast til søknad for det årlige låneopptak av startlånmidler. Størrelsen på låneopptaket vurderes ut ifra behov, lokal og sentral samfunnstrend, gevinstpotensialet, samtaler med NAV og boligsosialt team om behov, rådføring med Husbanken, Husbankens KPI m.v

Saksbehandler

- ✓ Fatter beslutning i startlånssøknadene i tråd med «Forskrift om lån fra Husbanken», Husbankens veileder og lokale rutiner og retningslinjer.
- ✓ Har ansvaret for å følge opp låntakerne før, under og etter låneprosessen. Monitorerer KPI'er fra Lindorff.

- ✓ Lånesøknader som ligger helt i ytre grense for retningslinjene (utlån som overstiger 90% av antatt eiendomsverdi/pant o.l) skal drøftes med leder.
- ✓ Skal foreta alt praktisk arbeid rundt det årlige låneopptaket, og sikre signatur fra kommunedirektøren. Saksbehandler sender de fullstendige lånedokumentene til økonomisjef.
- ✓ Ved behov for å øke opp lånerammen skal saksbehandler drøfte, begrunne og vurdere dette sammen med sin leder.

Virksomhetsleder

- ✓ Godkjenner startlånssøknadene(to-trinnsbehandling).
- ✓ Har det overordnede ansvaret for at «Forskrift om lån fra Husbanken», Husbankens veileder og lokale rutiner og retningslinjer revideres og etterleves.
- ✓ Har ansvaret for å rapportere til økonomisjef i delårsrapportene. Analyse av portefølje og behov i årsberetningen. Grundigere enn i delårsrapportene. Redegjøre for utlåsvolum, nedbetaling, tap, tapsrisiko, sammenlignbare kommuner osv..Ved behov for økt låneramme skal leder sende en vurdering med begrunnelse til økonomisjefen.

Økonomisjef

- ✓ Skal delta i drøftinger rundt endringer av retningslinjene, store avvik og/eller andre «alvorlige hendelser. Har ansvaret for at slike saker løftes inn i kommunedirektørens lederteam.
- ✓ «Overvåke» via delårsrapportene og budsjettkontroll.
- ✓ Årlige låneopptak kommer i forbindelse med årsbudsjett. Økonomisjef innarbeider låneopptaket i budsjettdokument og innstilling til politisk vedtak. Økonomisjefen har ansvaret for å arkivere låneopptaket i ePhorte og i eget finansverktøy.
- ✓ Ved behov for økt låneramme mottar økonomisjefen en vurdering og begrunnelse fra leder, og økonomisjefen har ansvaret for å fremme dette som en politisk sak.

Omfang av lån 2020

Siden 2018 har låneopptaket i Verdal kommune økt fra 35 mill. til 75 millioner i 2021.

Pandemien gjorde 2020 til et uvanlig år og ble på landsbasis et rekordår for startlån noensinne. Totalt utbetalt startlån i 2020 var 89,4 millioner, av dette er andelen barnefamilier 54,4 %.

I 2020 var det 172 søknader (antall husstander), sammenlignet med 2019 hvor det var totalt 121 søknader (antall husstander), som er en kraftig økning i antall søknader.

Et gjennomsnittlig startlån i 2020 var på 1.3 millioner kroner, mens det i 2019 var 1,0 millioner.

Høyere lån må sees i sammenheng med boligprisvekst og at en økt andel utbetalinger går til store barnefamilier med behov for større og mer kostbar bolig.

Kilde: <https://statistikk.husbanken.no/lan/startlan>

Kommunens bruk av retningslinjene

Verdal kommune har utarbeidet egne retningslinjer for startlån. Retningslinjene er utarbeidet på bakgrunn av forskrift om lån fra Husbanken, og skal revideres hvert 4. år i forbindelse med

kommunevalget for å gi nye politikere god informasjon og oppdatering på fagområdet. Retningslinjene skal bidra til å synliggjøre og tydeliggjøre hvem som kan søke og under hvilke forutsetninger.

Retningslinjene ble siste revidert i 2018. De kommunale retningslinjene skal sendes til Husbanken til orientering. De lokale retningslinjene skal sees i sammenheng med kommunens boligplan (Boligplan 2020-2023). Retningslinjene skal publiseres på kommunens hjemmeside for å gi innbyggerne kunnskap om ordningene og om de er i målgruppen.

Forutsetning for å få lån

Det er et krav til søker at mottaker av startlån skal *kjøre* bolig i Verdal kommune.

Det er *ikke* et krav at søker bor i kommunen på søketidspunktet. Det er heller *ikke* «boplikt» for å kunne motta startlån, for eksempel at søkerne må ha bodd i kommunen i minst 1 år før det kan søkes startlån, dette kan virke begrensende på hvem kommunen kan hjelpe.

Det er et krav at søker skal sjekke ut muligheten for å kunne få lån i annen bank/kredittinstitusjon før et startlån innvilges.

Gjeldsordning

Søker bør ikke ha gjeldsordning, men vurderes individuelt og kan løses ved avdragsfrihet den tiden gjeldsordningen pågår. Dette krever aksept fra de andre kreditorene.

Betalingsanmerkninger

Søker bør ikke ha betalingsanmerkninger og annen gjeld til Verdal kommune, men den totale økonomiske stillingen vurderes likevel individuelt. Skjønn brukes, spesielt der hvor det er barn involvert.

Vurderes det at søker allerede eier bolig, avslås søknaden.

Overføring av startlån til nytt boligkjøp

Startlån kan ikke overføres til nytt boligkjøp, som betyr at ved behov for ny bolig må det søkes på nytt med samme vurderingskriterier.

Forhåndsgodkjenning

For å bli vurdert for forlengelse/utsettelse av innvilget finansieringsbevis/forhåndsgodkjenning, skal det foreligge en skriftlig henvendelse med begrunnelse for forlengelsen, fra søker i Startskudd.

Saksbehandler skriftliggjør og begrunner vurderingen for forlengelsen i Startskudd.

Forlengelse av finansieringsbevis/forhåndsbevis kan gis inntil 2 x 3 måneder. Ny søknad må foreligge.

I særlige tilfeller kan det forlenges, kriteriene for innvilgelse må gjennomgås av saksbehandler på nytt. Boligmarkedet og søkers situasjon kan ha forandret seg vesentlig.

Målgruppe og formålet med lånet

Startlån til kjøp av bolig

Startlån skal bidra til at personer som har langvarige økonomiske problemer med å finansiere kjøp av egen bolig, kan kjøpe seg en nøktern og egnet bolig og beholde den. Låneordningen skal være et supplement til det ordinære bankmarkedet. Ordningen er behovsprøvd.

Det er primært ønskelig at startlån brukes som toppfinansiering, det vil si samfinansiering med annen bank/kredittinstitusjon. Trenden er likevel at Startlån i hovedsak brukes som fullfinansiering, da målgruppen ofte ikke har mulighet til å få lån i annen bank/kredittinstitusjon som har strammet inn sin lånepraksis.

Betjeningsevne

Med betjeningsevne forstås at søkerne skal disponere et beløp lik eller større enn SIFO-satsen for husstanden – etter at alle andre utgifter som ikke dekkes av SIFO-satsen, er betalt. Dette gjelder også renter og avdrag, både på løpende og nye lån. Ved vurdering av betjeningsevne skal det tas høyde for at søker kan betjene en høyere rente enn på innvilgestidspunktet for å ta høyde for renteøkninger og uforutsett inntektsbortfall som følge av for eksempel arbeidsledighet.

I visse tilfeller kan dette avvikes, og gis lån til personer med dårligere betalingsevne, etter en total *individuell* økonomisk vurdering.

Startlån for å beholde bolig

Husstander som på grunn av gjeldsproblemer eller permanent inntektsnedgang, har vanskeligheter med å betale sine boligforpliktelser og derfor står i fare for å måtte selge bolig, kan søke om startlån til refinansiering. Ved finansiering av usikret gjeld, skal startlånet *ikke* overstige verdien på boligen etter refinansiering. Det skal legges avgjørende vekt på om det er barn involvert. Refinansiering gis likevel bare en gang.

- Søknad om startlån til refinansiering er behovsprøvd med samme vurderingskriterier som ved kjøp av bolig, både når det gjelder målgrupper, inntektsgrenser og betjeningsevne for kreditt.
- Søker må eie bolig for å kunne få innvilget startlån til refinansiering, slik at kommunen får pantesikkerhet for startlånet.
- Ved tildeling av startlån til refinansiering skal det legges avgjørende vekt på husstandens behov for å beholde boligen ut fra særskilte helsemessige forhold og/ eller barns spesielle behov.
- Det innvilges ikke refinansiering dersom husstandens totale gjeldsmengde er større enn 90% av markedsverdien på boligen.
- Refinansiering gis bare én gang.
- Saksbehandlingstiden (ventetiden) er den samme som ved kjøp av bolig.
- I forbindelse med visse refinansieringssaker kan startlån brukes til å dekke låntakers kredittgjeld. Det er et krav om at søker har et boliglån og eier bolig fra før.

Ved mistanke om (lang)varige betalingsproblemer ta kontakt og involver Gjeldsrådgiver i NAV.

Kommunens forvaltning av inngåtte startlån

Rentevilkår

Verdal kommune følger Husbankens rentesatser med et administrasjonspåslag på 0,25% poeng.

I Forskrift om lån fra husbanken, kapittel 8 står som følger "Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunene i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet."

Det tilbys flytende rente samt fast rente med 5 eller 10 års rentebinding. For opplysning om gjeldende rentesatser, se husbanken.no Denne viser Husbankens nominelle rentesatser uten rentepåslag.

Det er for tiden følgende vilkår:

- Annuitetslån
- Nedbetalingstid inntil 30 år. Kan i visse tilfeller gis i opptil 50 år.
- Etableringsgebyr 2.166,- inklusive merverdiavgift.
- Termingebyr 65,- inklusive merverdiavgift
- 12 terminer per år.
- Pant i boligen innenfor 90% av kjøpesum/takst

Ekstern forvalter

Verdal kommune bruker Lindorff som ekstern forvalter til løpende håndtering av inngåtte låneavtaler. Selv om kommunen har en ekstern forvalter, har likevel kommunen ansvaret for å følge opp låntakere - for eksempel ved mislighold.

Betalingsproblemer

I de tilfeller låntaker har betalingsproblemer, blir kommunen varslet av Lindorff (restanselister) og kommunen har egne rutiner for hvordan startlånmottakere som ikke betaler sine avdrag som avtalt, blir fulgt opp.

Det kan bes om betalingsutsettelse ved inntektsnedgang/uforutsette utgifter. Det er enheten Regnskap, innfordringer og lønn (RIL) som vurderer disse henvendelsene. (saksbehandler startlån - kontakt med Lindorff) *Samarbeidsavtale og oppgavefordeling mellom Arkiv, Informasjon og Service revideres når det blir avgjort om Lindorff blir samarbeidspartner fremover.

Ved salg av boligen krever Verdal kommune innløsning av lånet i og med at kommunen mister pant ved salg. Dette ikke salgssummen hele lånet, skal det inngås en nedbetalingsavtale.

Selv om det er lite tap og tvangssalg av boliger, er det viktig at kommunene jobber målrettet med å redusere risikoen for tap., gjennom å ha god kunnskap om låntakerne, tilpasset oppfølging og gode rutiner for å innhente oversikt over manglende innbetalinger.

Prioritetsvikelse

Prioritetsvikelse som gjelder søknader fra kommunens lånekunder/tilskuddsmottakere kan godtas forutsatt at prioritetsvikelsen ligger innenfor panteobjektets verdi.

Det skal foreligge en skriftlig søknad om prioritetsvikelse som sendes kommunens postmottak postmottak@verdal.kommune.no

For **nødvendig** rehabilitering av bolig kan prioritetsvikelse godtas så fremt den totale belåningen på boligen er innenfor boligens verdi.

Ved annen rehabilitering og oppussing godkjennes prioritetsvikelse så fremt den totale belåningen er innenfor 85% av verdien på bolig.

Det skal ikke vikes prioritet for annen gjeld enn boliglån.

Ved all prioritetsvikelse kreves verdivurdering av boligen av fagperson.

Håndtering av tap på startlån

Rutiner og delegasjon av tapsføring ligger i kommunens økonomireglement.

Forringelse av pantet

Verdal kommune har hverken anledning til å sjekke ut eiendommens verdi før det stilles sikkerhet for pant i bolig, eller til å følge opp en eventuell forringelse av pantet.

Startlån til kjøp av bolig sikres med pant innenfor kjøpesum. Ved andre formål enn kjøp, skal pantet sikres innenfor boligens markedsverdi som fastsettes av en godkjent eiendomsmegler eller takstmann.