

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 10/330	
	Arkiv sakID.: 10/92	Saksbehandler: Ing-Mari Nilsen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 018/10	FORMANNSKAP	Dato: 01.02.2010
009/10	KOMMUNESTYRE	11.02.2010

OPPTAK AV STARTLÅNSMIDLER FRA HUSBANKEN TIL VIDEREFORMIDLING FOR 2010

Vedlegg: Artikkel fra BBL magasinet – nr 2/2009 - Økt press på startlån

Sammendrag:

Fauske kommune utbetalte ca. kr. 4,4 millioner kroner i startlån i 2009. Av den totale utbetalingen utgjorde ca. 54% fullfinansiering og 46% toppfinansiering. Av dette utgjorde ca 12% utbedringer/tilpasninger av bolig, mens ca. 9% refinansiering. Gjennomsnittlig lån i 2009 var på ca. kr. 242 000. De som fikk avslag på sin søknad om startlån er hovedsakelig begrunnet med manglende betjeningsevne, at boligen er for stor og kostbar i forhold til husstandens behov og økonomi.

I artikkel som er vedlagt saken fortelles det at der økt press på startlån. Fauske kommune opplever også økt press på startlån. I 2009 ble det behandlet 61 søknader om startlån. Det ble for 2009 også gitt forhåndsgodkjenninger på inntil ca. 4,6 millioner kroner. Flere av disse tilbud er annullert, noe som skjer automatisk etter 3 måneder, fordi husstandene ikke finner egnet bolig i markedet tilpasset deres behov og økonomi. I tillegg har vi vedtatt, men ikke ennå utbetalt startlån for ca. 2,3 millioner kroner. Ut fra disse tall ser vi at det er en stor etterspørsel etter lån.

Noe av dette kan forklares med at etter finanskrisen opplever vi en "strengere" utlånspolicy hos de private bankene. Vi får mange søknader om startlån først og fremst til toppfinansiering men også til fullfinansiering da det ikke oppnås lån i det hele tatt. Videre henvender flere husstander seg til Fauske kommune om refinansiering med startlån av diverse kredittgjeld. Det kan synes som også dette er blitt vanskeligere å få aksept for hos de private bankene, spesielt der det er betalingsanmerkninger.

Hovedintensjonene med startlån er at det skal være et supplement til de private bankene. Primært skal det være en toppfinansiering, men kan også brukes til fullfinansiering i de tilfeller hvor det ikke oppnås nødvendig finansiering i privat kredittinstitusjon.

De største gruppene for startlån hos oss er reetablerere, en del førstegangsetablere og økonomiske vanskeligstilte. Vi opplever også at det er kommet en ny gruppe, de som tjener godt, men mangler egenkapital. Innenfor denne gruppen har vi også søkere som er andregangsetablere med relativ god lønn, men med mye gjeld som etterspør startlån.

En annen gruppe som øker er de med betalingsproblemer og som kan stå i fare for å miste boligen. Normalt vil ikke startlån bli brukt til å refinansiere gjeld som ikke er knyttet til boligen. Men enhver søknad blir vurdert, spesielt der det er barn i husstanden. Nye retningslinjer for startlån fremlegges i egen sak.

Ved utgangen av 2009 hadde Fauske kommune en låneportefølje på ca. 35 millioner kroner fordelt på 220 utlån og 31 boligtilskudd til etablering.

Porteføljen inneholder også tidligere etableringslån. Startlån ble innført januar 2003 og Fauske kommune har ikke hatt noen tap på lånene. Tapsrisikoen fordeles med 25 prosent av startlånets restgjeld på tapstidspunktet av kommunen og hvor staten tar tapsrisikoen for de siste 75 prosentene.

Vi har pr 31.12.00 avsatt ca. 603 000 kroner på tapsfondet. Nytt er at det nå må fremmes søknad til Husbanken for avsetning av midler på tapsfondet.

Søknad om startlån på 7 millioner kroner er allerede sendt Husbanken, Bodø som hadde en søknadsfrist 11.01.10. Men endelig vedtak av kommunestyre er avgjørende for låneopptaket.

Saksbehandlers vurdering:

Etterspørselen etter startlån er økende. Hvis dette fortsetter i 2010 er det behov for et større opptak. Men til tross for stor etterspørsel opplever vi at husstander ikke får tak i boliger som tilfredsstillende behovet og økonomien. Basert på erfaringer og situasjonen for 2009 vil vi ut fra en totalvurdering anse et opptak på 7 millioner kroner som tilstrekkelig. Dersom behovet skulle tilsi det kan vi, i henhold til Husbanken, søke om tilleggsbevilgning.

INNSTILLING :

Fauske kommunestyre godkjenner nye opptak av startlånsmidler fra Den Norske stats Husbank til videreformidling for 2010 på kroner 7 000 000.

FOR-018/10 VEDTAK- 01.02.2010

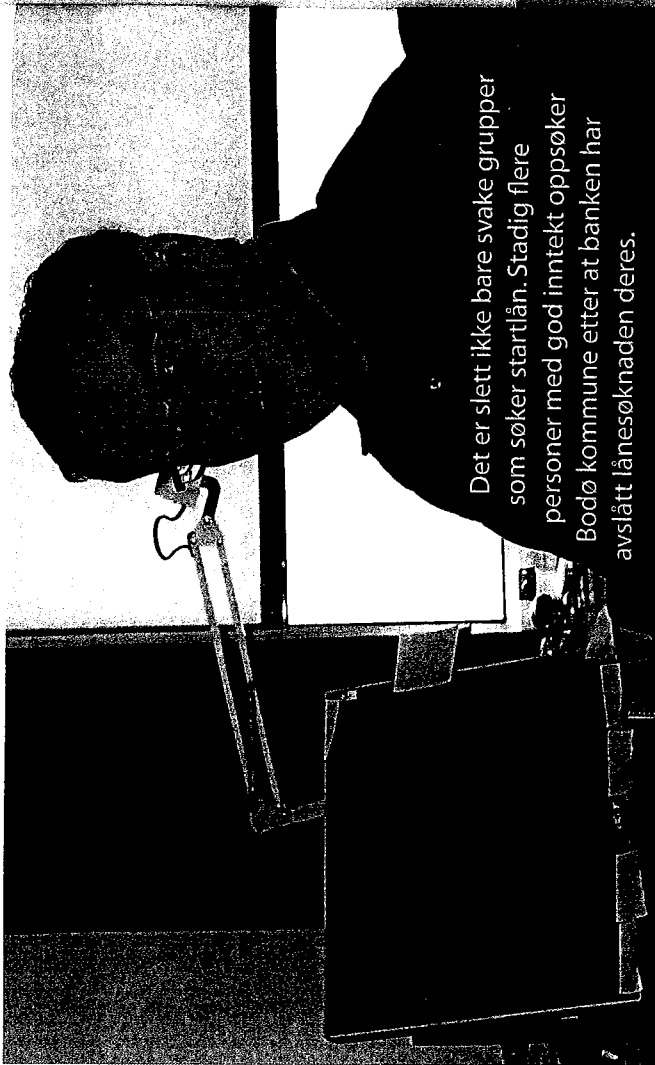
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Fauske kommunestyre godkjenner nye opptak av startlånsmidler fra Den Norske stats Husbank til videreformidling for 2010 på kroner 7 000 000.

Ragnar Pettersen
Rådmann

Økt press på startlån fra



Det er slett ikke bare svake grupper som søker startlån. Stadig flere Bodø kommune etter at banken har avslått lånesøknaden deres.

STOR PÅGANG: Rådgiver i Bodø kommune, Trond Abrahamson, har mange startlånsøknader å behandle.

Foto: Silja Samuelsen, kommunedag, Husbanken region Bodø

Rådgiveren ved Bodø kommunes økonomisk kontor har hatt travle dager så langt i 2009. Tre måneder inn i nytt år har 87 personer søkt Bodø kommune om startlån. Det er nesten like mange som i hele fjor til sammen. I 2008 var det 105 som søkte kommunen om startlån. Hele låneramma for år er også brukt opp.

Pågang så det holder

– Det er ikke tvil om at interessen for startlånet har økt i forhold til fjor, sier rådgiver ved økonomikontoret i Bodø kommune, Trond Abrahamson.

Startlån er et gunstig lån som forvaltes av Husbanken og viderefremmes av kommunene til vanskeligstilte på boligmarkedet – det vil si folk som ikke får topp- eller fullfinansiering i vanlig bank. Hvis pågangen fortsetter gjennom hele året, antar Abrahamson at det kan komme inn rundt 350 søknader i år, det vil si mer enn et tredobling siden i fjor.

Refinansiering med startlån

Ei annen ny – men foreløpig liten – gruppe startlånsøkere er folk som har fått betalingsproblemer og som står i fare for å miste boligen på tvangsauksjon.

De søker kommunen om startlån for å refinansiere gjeld, slik at den blir mer håndterlig. – Vi skal generelt sett ikke refinansiere gjeld som ikke er knyttet til bolig. Men står de i fare for å miste boligen hvis de ikke får refinansiert kredittkortgjelden si, så vurderer



KORTTENKT: Noen bare drar kredittkortet uten tanke på fremtida.

Tjener godt; nektes lån

Men så er det kommet ei ny gruppe på toppen av dette – ei gruppe som tidligere stort sett ikke trengte det offentliges hjelp for å klare seg på boligmarkedet.

– De er i jobb og har god lønn. Men de mangler egenkapital, og får derfor ikke fullfinansiering i vanlig bank. For å få fullfinansiering i dag, ser det ut til at bankene krever at boligkjøperne er to og at de tjener opp mot en million kroner til sammen i året, forteller Abrahamson.

Finanskrisen har gjort bankene mer restriktive. De vil i de fleste tilfeller bare strekke seg til 80 prosent finansiering. Kommunen må dermed bidra med de siste 20 prosentene.



Husbanken

vi det. Men da er det under forutsetning av at de klipper kredittkortene i stykker. Og de kan ikke regne med kommunen, hvis de havner i samme uføre på nytt, forteller Abrahamson.

Startlån gir folk en sjanse til å komme inn på boligmarkedet selv om foreldrene verken kan stille som kausjonist eller hjelpe til økonomisk.

– Uten ordchinga ville mange vært ekskludert fra boligmarkedet, selv om de har evne til å betjene et boliglån, sier rådgiveren.

Leder av markedsseksjonen i Husbanken i Bodø, Adelheid Kristiansen, mener også at startlån kan bidra til å bygge opp om bostøttemodellen som ei god finansieringsordning – vel og merke der borettslaget er finansiert av Husbanken.

– Dermed får en husbankrente både på fellessjelden, og på topplånet finansiert med startlån. Det vil si at en får markedets gunstigste betingelser på mestparten av boliglånet – uavhengig av hvilket forhold en selv har til banken, sier hun.

Låneramma brukt opp

Nå er Abrahamsons hodepine den oppbrukte låneramma. Abrahamson ser nemlig ikke for seg at bankene kommer til å begynne å gi fullfinansiering igjen de nærmeste 3–4 årene.

Bodø kommune har bedt Husbanken om ei låneramme på 20 millioner kroner for 2009 – det samme beløpet som i fjor. Det siste tilsagnet ble gitt den 30. mars.

– Låneramma ble satt på 1990-tallet. Da var et gjennomsnittslån på 150.000 kroner. I 2008 var et gjennomsnittlig lån på 428.000 kroner.

Boligprisene har økt, men det har ikke låneramma, sier han.

– Søk om mer!

Husbankens direktør i Bodø, Mona Liss Paulsen, oppfordrer Bodø kommune om å søke om økt låneramme.

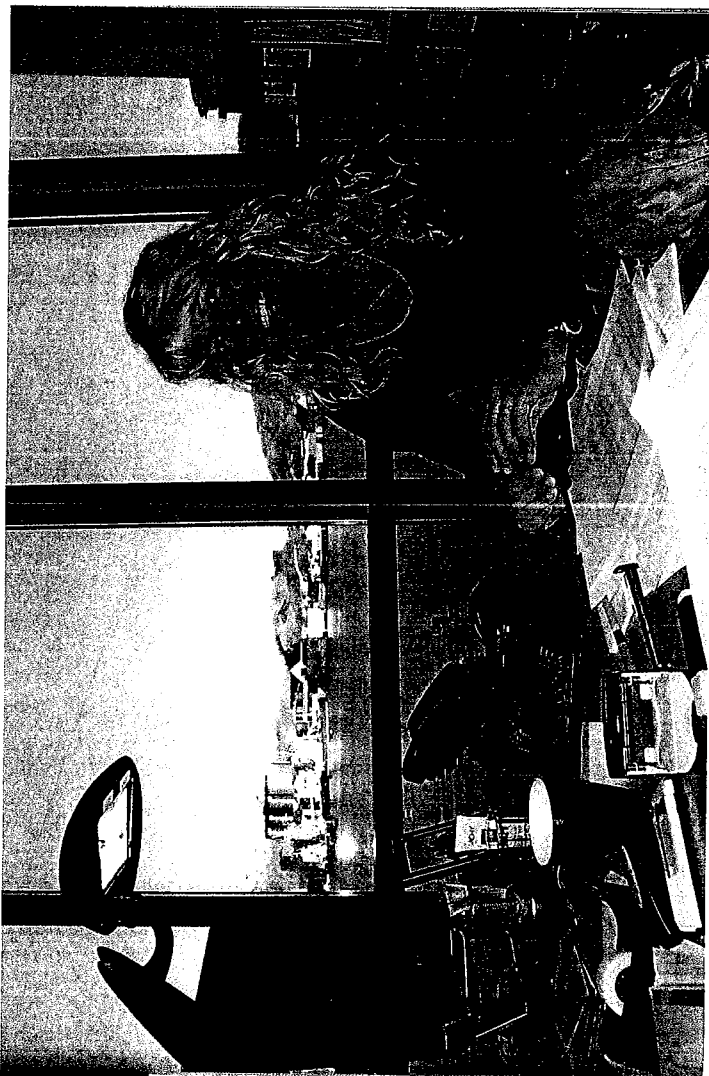
– At Bodø kommune har brukt opp låneramma i løpet av første kvartal, viser at låneramma bør justeres. Andre norske kommuner på omtrent samme størrelse har ei Husbankdirektøren.

Når skepsisen råder i boligmarkedet, må det offentliges på banen for å sikre gode boliger til innbyggere. Derfor prioriterer Husbanken startlån i år.

I følge Paulsen kan kommunen nå som helst på året søke om økt låneramme i Husbanken.

Nå vil rådgiveren i kommunen orientere sin politiske ledelse om den oppbrukte låneramma. Dermed regner Paulsen med at det kommer en søknad om økt ramme fra Bodø kommune i løpet av våren.

– Vi kan love rask og positiv behandling, slik at kommunen igjen blir i stand til å hjelpe sine innbyggere med å skaffe seg et hjem og beholde det, sier Paulsen.



HAR PENGER: Husbankdirektør i Bodø, Mona Liss Paulsen, låner gladelig ut mer penger til Bodø kommune, slik at innbyggere kan få startlån.