

## 5.15 Formidlingslån - startlån

Det er de siste årene bevilget mange lån. I 2008 ble det utbetalt 69 mill. kroner. I 2009 ligger det an til å bli flere søknader og det er anbefalt å søke Husbanken om ytterligere 20 mill. Behovet ser ut til å være 80 mill. kroner i 2009.

For perioden 2010-2013 vurderes det å være et behov for 70 mill. kroner per år.

I 2003 ble ordningen med etableringslån erstattet med startlån. Retningslinjer for startlån er en del av økonomireglementet. Retningslinjene følger i hovedsak Husbankens regelverk. Startlån kan søkes til kjøp/bygging, utbedring og refinansiering av bolig.

Rentesatsen på startlån har et tillegg på 0,25 prosentenheter til for å dekke administrasjonskostnader. I tillegg innkreves gebyr i forbindelse med utbetaling av lån, endring av låneavtale og termingebyr.

I startlån er maksimum lånegrense tatt bort. Lånet kan nyttes til fullfinansiering, men man søker å få til samfinansiering med private banker. I 2009 har vi i økende grad hatt samfinansiering.

Fullfinansiering gis i saker der søkere har lav inntekter og lite eller ingen egenkapital. Dette har gjort det lettere og gunstigere for lånekunden å få kjøpt seg egen bolig.

Det er mange henvendelser om startlån. Det er vanskelig å spå hvordan boligmarkedet og renten blir fremover. Men det forventes fortsatt stor aktivitet i boligomsetningen i årene fremover, bl.a. flere utbyggingsprosjekter, og startlån vil fortsatt være et godt tilbud til innbyggerne. Ski kommune er et attraktivt område å bosette seg i for barnefamilier, unge og enslige som ønsker egen bolig.

Regjeringen oppfordrer kommunene til en aktiv bruk av startlån som et godt og effektivt boligpolitisk virkemiddel for unge og andre vanskeligstilte. Boligmeldingen nr. 23 (2003-2004) om boligpolitikken legger opp til at flest mulig skal eie sin egen bolig. Husbanken rapporterer at kommunene nå viser en økt interesse for ordningen med startlån som et målrettet boligvirkemiddel.

Boligprisene i Ski er høye og det gjør det vanskelig for gruppene med lave og mellomhøye inntekter å konkurrere på boligmarkedet. Startlån som topplån eller som fullfinansiering, gunstig rente og fleksibel nedbetalingstid på inntil 30 år, gjør det enklere å kjøpe egen bolig. Det tilbys i dag flytende rente, samt fast rente med hhv. 3, 5 og 10 års bindingstid. Dette er et godt tilbud for husstander som trenger å sikre økonomien sin i noen år fremover.

Det er en delt tapsordning mellom stat og kommune. Hovedtyngden av de som søker startlån er unge i etableringsfasen, barnefamilier, innvandrere herunder flyktinger og funksjonshemmede. I tillegg er det flere enslige forsørgere som prøver å beholde nåværende bolig eller må etablere seg på nytt. Øker renten på lån forventes en økning av søknader om refinansiering.

Ett av kriteriene for å få lån er at man har en fast inntekt som er høy nok til å betjene nødvendige lån i tillegg til andre utgifter. I henhold til finansavtaleloven av 1.7.2000 som også startlånordningen er underlagt, er det strenge regler for opplysningsplikt og frarådingsplikt fra långiver. Dette ivaretas i forbindelse med saksbehandlingen.

Det er de siste årene innfridd mange lån, noe som hovedsakelig skyldes at boligene selges, men en del lånekunder ønsker også å refinansiere sine lån og henvender seg da som regel til private banker.

## Formidlingslån – startlån

Låntakerne gis mulighet til å overføre lånet til ny bolig, etter søknad. Det har ført til færre innfrielser og kan gjøre det lettere å budsjettere utlånene, samt at kommunen får inntekt av lånene (+0,25 p.p. på renten).

De lånene som innløses skal ifølge Husbankens retningslinjer enten brukes til videreutlån eller til innfrielse av lån i Husbanken. Dette vurderes hvert år.

### Avdrag formidlingslån

(i 1.000 kr)

År	Avdragsutgifter	Avdragsinntekter	Netto utgift	Endring <u>brutto</u> utgift fra B09 i %
R08	4 101	-4 780	-679	
B09	6 740	-6 740	-	
B10	9 480	-9 480	-	40,7 %
B11	11 425	-11 425	-	69,5 %
B12	12 576	-12 576	-	86,6 %
B13	14 344	-14 344	-	112,8 %

Kommunens kunder har valget mellom annuitetslån og serielån med en løpetid på inntil 30 år og inntil 5 års avdragsfrihet. Serielån og avdragsfrihet gis kun i spesielle tilfeller og lånsøker må dokumentere behovet for dette valget. De fleste låntakere har i den senere tid valgt 30 års avdragstid. Det foreslås derfor at kommunens lån i Husbanken også avdras over 30 år. Dette for å få minst mulig avvik mellom avdragsutgifter og – inntekter.

### Tap formidlingslån

Kommunen har tidligere år satt av inntil 20 % av innvilget boligtilskudd til fond tap etableringslån. De siste årene har ikke Husbanken gitt kommunen anledning til å foreta en slik avsetning, fordi kommunene etter hvert har bygget opp større fond og har lave tap. Ved større tap kan det søkes Husbanken om å avsette midler.

Det er per 31.12.2008 avsatt ca 2,3 mill. kroner fra boligtilskuddsmidler som kan benyttes i forbindelse tap på formidlingslån.

### Forbruk av fond tap formidlingslån

Det er ikke ført tap i 2009.

Det vises til kapitlet om finansutgifter/-inntekter for budsjettering og omtale av renter formidlingslån.