



Arkivsak-dok. 23/00181-18
Saksbehandler Kari Frestad

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	13.03.2025
Kommunestyret	20.03.2025

Saksframlegg

Kommunalt innlån av husbankmidler 2025 - startlånsordningen

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommunestyre vedtar et innlån fra Husbanken på kr 18 000 000,- for videre utlån gjennom startlånsordningen for 2025

Saken kort fortalt

Saken gjelder kommunalt innlån av startlånsmidler fra Husbanken til videreutlån til privatpersoner.

Målet for norsk boligpolitikk, og en av bærebjelkene i velferdspolitikken, er at alle skal bo trygt og godt; alle trenger et trygt hjem. Husbanken sitt samfunnsoppdrag er å bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Husbanken er statens sentrale organ for å gjennomføre boligpolitikken.

Regjeringen vil gi flere mulighet til å eie egen bolig. Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet, denne økonomiske tryggheten går ofte i arv mellom generasjonene. I tillegg er forutsetningene for stabile og trygge boforhold større for de som eier, enn for de som leier bolig. Prioriterte målgrupper for startlån er bostedsløse, barnefamilier, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Bakgrunn

Startlån er Husbankens tilbud til lånekunder på boligmarkedet. Farsund kommune følger Husbankens forskrift og retningslinjer for tildeling av startlån. Husbanken gir startlån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er for personer som skal kjøpe bolig, utbedre eller tilpasse bolig, bygge ny bolig eller refinansiere dyre lån, dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Startlånsordningen handler om å legge til rette for at så mange som mulig som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig, også personer og husstander med svak økonomi og særskilte behov.

Ordningen prioriterer barnefamilier høyt, og Husbanken har et mål om at ca. 50% av innvilgede startlånssøknader går til barnefamilier. Hensynet til barnas behov for stabile og gode oppvekstvilkår er avgjørende. Derfor er barnefamilier som leier bolig en prioritert målgruppe, selv om søkere har relativt god inntekt og selv om de ikke har utnyttet sparepotensialet fullt ut.

Rentenivået har vært mer stabilt i 2024 enn det var i 2023. Renta har steget 4 ganger i løpet av 2024, fra 4,189 % i januar til 4,659 % i desember. Det er færre kunder som har bedt om avdragsfrihet i 2024 enn det var i 2023. Husbanken har de siste årene endret maks grensen for avdragsfrihet fra 5 år til 8 år. Kommunen kan avtale avdragsfri periode ved betalingsproblemer på et løpende lån, også dersom åtte års avdragsfri periode (maksimal periode) etter forskriftens § 8-5, er brukt opp.

For mange av våre lånekunder er rentebinding et godt alternativ, da forutsigbarhet i økonomien er spesielt viktig for målgruppen. Farsund kommune har et rentepåslag på 0,25%. Rentene på lån i Husbanken beregnes med utgangspunkt i endringer i markedsrentene etter en modell fastsatt i forskrift om lån fra Husbanken. En renteendring i markedet får først effekt på rentene i Husbanken etter 2-3 måneder.

Farsund kommune hadde pr. 31.12.24 en startlånsportefølje på kr 107 612 835,- i Husbanken.

I 2024 har det vært et utlån på kr 18 986 740,- fordelt på 12 saker. Fordelingen på de 12 lånesakene forholder seg slik: 8 saker gjelder fullfinansiering ved kjøp av bolig og 4 saker gjelder refinansiering. Husbanken legger stor vekt på at barnefamilier bør utgjøre minimum 50% av sakene, i Farsund omhandler 7 av de 12 sakene barnefamilier, det utgjør 58 % av innvilgede startlån.

Det er gitt 8 avslag på søknader om startlån i 2024. Avslagene er gitt fordi søker enten ikke har fast inntekt, for lav inntekt, for høy gjeld eller ikke er i målgruppen for startlån.

Husbanken har fra 2020 åpnet opp for at kommunene kan re-utlåne startlån som er nedbetalt ekstraordinært av startlånskunder. I 2024 er det kommet inn kr 3 095 537,- i slike midler og vi har funnet det hensiktsmessig å bruke disse til re-utlån.

Tap/restanse/ mislighold

Det har vært ett tap på startlån i 2024. En bolig ble tvangssolgt uten at vi fikk dekning for vårt startlån. Etter tapsdeling med Husbanken, ble kommunens tap på kr 157 752,-. Tapet ble dekket av midler fra tapsfondet for startlån.

Pr. 31.12.2024 var det 8 startlån som ikke var ajourholdt, dette utgjør 5,6 % av våre lån, restansen utgjør 0, 12 % av vår startlånsportefølje.

Vurdering

Flere søknader om startlån gjelder fullfinansiering av boligkjøp, i noen av disse sakene samarbeider saksbehandler med andre kommunale instanser for å kunne bosette vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere av våre lånekunder er varig vanskeligstilte og har ved hjelp av startlånsmidler fått anledning til å kjøpe seg egen bolig. For å komme frem til best mulig løsning for søkerne, har vi i 2024 fullfinansiert 8 boligkjøp med startlån.

Ifølge retningslinjene skal startlån bidra til å skaffe og sikre bosetting i gode og nøkterne boliger, egnet for husstanden. Når det gjelder rimelig og nøktern bolig, må dette sees i forhold til prisnivået på stedet. Det er alltid en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

En vil vurdere startlånsordningen som en god ordning for vanskeligstilte på boligmarkedet og en ser behov for innlån av startlånsmidler for 2025.

Økonomiske konsekvenser

Farsund kommune tar opp et lån på 18 millioner for videre utlån til enkeltpersoner. Kommunen øker sin låneportefølje i Husbanken med tilsvarende beløp.

Konsekvenser for barn og unge

Barnefamilier er en prioritert målgruppe for startlån. Ved å innvilge startlån til denne målgruppen, kan en være med å sikre barn og unge en stabil bosituasjon.

Konsekvenser for klima og miljø

Det synes rimelig å anta at en som eier bolig vil være mer interessert i vedlikehold og utbedring enn en som leier bolig. I et klima og miljøperspektiv vurderes dette som positivt.

Konsekvenser for folkehelse

En stabil og god bosituasjon kan være et viktig bidrag til å fremme folkehelsen.

Konklusjon

For at innbyggerne i Farsund kommune fortsatt skal kunne ha muligheten for finansiering gjennom startlånsordningen, må kommunestyret på nytt vurdere innlån av midler.

Midlene kr 18 000 000,-, er satt av i kommunens årsbudsjett for 2025 og økonomiplan 2024-2027. Det foreslås at en søker Husbanken om et innlån på kr 18 000 000,- i år. En vil komme tilbake med forespørsel om nytt innlån til neste år når Husbanken har vurdert kommunens bruk av midler for 2025 og ny tildeling av utlånsmidler for 2026 er klar.