



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/19113-1
Saksbehandler Marte Christina Almås

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	05.12.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	11.12.2024
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	03.12.2024

Startlån for førstegangsetablerere

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Grimstad kommune søker Husbanken om 80 millioner kroner til startlån for førstegangsetablerere for 2025.
2. Det søkes til sammen om 175 millioner kroner til startlån i 2025, det betyr at ordinære startlånsmidler nedjusteres til 95 millioner kroner i 2025.
3. Investeringsbudsjettet for 2025 oppdateres med de endrede rammene for startlån til førstegangsetablerere og ordinære startlånsmidler for å møte kravet til Husbanken om dokumentasjon.

Vedlegg

Sammendrag

Husbanken kom i november 2024 med nyheten om en forsøksordning med startlån rettet mot førstegangsetablerere. Målet er å gi personer som har langvarige utfordringer med å få boliglån i privat bank en mulighet til å få lån og komme seg inn på boligmarkedet.

Finansavtaleloven fra 1. januar 2023 har strammet inn private bankers mulighet for å gi boliglån. Det er strengere krav til betjeningsevne og egenkapital. Forsøket med startlån til førstegangsetablerere retter seg mot en gruppe som er bedre økonomisk stilt enn de som kvalifiserer for ordinært startlån, og som får avslag på lån i privat bank.

Boliger som finansieres i forsøket kan finansieres med inntil 95% av boligens verdi, og det skal i saksbehandlingen stilles strengere krav til sparing enn ved ordinært startlån. Lånet gis med terminbeløp tilsvarende 30 år, men skal før det er gått 10 år refinansieres i privat bank eller som ordinært startlån. Det er ikke krav til at søker har botid i kommunen det søkes i.

Grimstad har et presset leiemarked i dag, og vil kunne oppleve ytterligere trykk ved oppskalering av batterifabrikken Morrow i Arendal. Forsøket med startlån til førstegangsetablerere kan bidra til

at noen som i dag leier bolig og har økonomi til å betjene et boliglån kan få muligheten til å kjøpe egen bolig.

Grimstad kommune ønsker å søke om forsøksmidler til startlån for førstegangsetablerere i januar 2025.

Fakta

Husbanken inviterer kommunene i Norge til en forsøksordning med startlån rettet mot førstegangsetablerere. Regjeringen vil legge til rette for at kommunene kan gi startlån til personer som er bedre økonomisk stilt enn de som får startlån i dag. Målet er å gi personer som har langvarige utfordring er med å få boliglån i bank mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Forsøket rettes hovedsakelig mot de som kjøper bolig for første gang.

Det er noen andre kriterier for startlån som blir gitt gjennom forsøksordningen, sammenlignet med ordinære startlån. Søker må ha minimum 5% egenkapital, som gir en maksimal belåningsgrad på 95% av verdigrunnlag på boligen. Det kan ikke gis unntak fra krav om sparing, og søkers mulighet til å spare skal vurderes strengere. Som ved ordinært startlån må søker ha fått avslag i ordinær bank, og i tillegg ikke være i målgruppen for ordinært startlån.

Startlån for førstegangsetablerere skal betjenes med avdrag, med terminbeløp tilsvarende et startlån med maks 30 års løpetid. Etter 10 år skal restgjelden refinansieres i privat bank eller med ordinært startlån. Primært skal søker ikke ha eid bolig alene eller sammen med andre tidligere, og søker om finansiering av sin første bolig. I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere å gi startlån under forsøket til søkere som skal etablere seg på nytt etter en livskrise. Det kan ikke gis startlån til refinansiering.

Det kan søkes om startlån til førstegangsetablering også av søkere som ikke er bosatt i Grimstad kommune. Dersom søker har behov for tilpasning eller utbedring av boligen som skal kjøpes, kan det gis startlån til dette. Det kan også gis startlån til oppføring av bolig (ikke byggelån), men det kan ikke benyttes til boligkjøpsmodeller, som for eksempel deleie.

Fra 6. januar blir det åpnet for å søke om forsøksmidler for 2025. Det er totalt satt av 1 milliard kroner til forsøksordningen. Det må komme frem av kommunens investeringsbudsjett hvor stor ramme det er satt av til startlån for førstegangsetablerere. Denne rammen kommer i tillegg til vedtatt ramme for ordinært startlån. Som ved ordinært startlån har også startlån til førstegangsetablerere 0,25% påslag på utlånsrenten, som skal dekke kostnader til saksbehandling og forvaltning i kommunen. Rammen for startlån til førstegangsetablerere kommer i tillegg til rammen for ordinært startlån, og må fremkomme i kommunes investeringsbudsjett.

Vurderinger:

Dagens leiemarked

Alternativet til å eie bolig er å leie. I Grimstad har vi et presset leiemarked. Situasjonen er dels skapt av kommunen gjennom bosetting av et stort antall flyktninger de siste årene. Videre er Grimstad også en by med universitet. Studentsamskibnaden har en boligdekning på om lag 17% til studentene, som er høyt sammenlignet med andre byer. De studentene som ikke får bolig gjennom studentsamskibnaden må løse sitt boligbehov gjennom privat leiemarked. Etableringen av Morrow i Arendal vil i årene som følger også kunne bidra til ytterligere press på leiemarkedet i Grimstad. Byene ligger nær hverandre og har god kollektivakse. Startlån til førstegangsetablerere som leier

bolig i Grimstad i dag vil kunne bidra til å fristille leieboliger.

Finansavtaleloven 1. januar 2023

Finansavtaleloven som trådte i kraft 1. januar 2023 gir private banker mindre handlingsrom og strengere føringer for utlån til bolig. Det er strengere krav til betjeningsevne og egenkapital. Bankene kunne tidligere gi lån ved fraråding. Den nye finansavtaleloven gir bankene en avslagsplikt. Det er blitt vanskeligere for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet på bakgrunn av dette. Forsøket med startlån til førstegangsetablerere kan bidra til at flere av de som tilhører gruppen som ikke oppfyller bankens krav til egenkapital kan komme inn på boligmarkedet tidligere.

Risiko og tap

Grimstad kommune har i dag trukket ca kr 822 mill i startlån fra Husbanken som utgjør en betydelig del av kommunen samlede gjeldsportefølje. I vedtatt investeringsprogram for 2025 er det gitt rom for en økning på ytterligere kr 125 mill i startlånmidler, og dersom man øker denne til ytterligere kr 205 mill vil samlet gjeld som kommunen har til Husbanken etter dette vil være over kr 1 mrd. Kommunedirektøren foreslår derfor å nedskalere opprinnelige startlånsmidler til 95 mill kroner i 2025.

Kommunens risikoeksponering ligger i kredittrisiko for tap som kan oppstå dersom låntakere som kommunen har lånt pengene videre til, misligholder og ikke betaler tilbake som forutsatt. Kommunen vil da kunne oppleve likviditetstetsutfordring ved betaling av avdrag og rente til Husbanken og i ytterste konsekvens måtte tapsføre utlånsmidler som ikke lar seg inndrive.

I takt med økt gjeld til Husbanken og økende gjeldsportefølje på utlån til innbyggere som ikke oppnår lån i privat bank, vil denne risikoen øke for kommunen.

Ordinært startlån til vanskeligstilte på boligmarkedet viser imidlertid at det er lite tap nasjonalt, og vi har ikke hatt tap på startlån i Grimstad på flere år. Det er gode virkemidler for at vanskeligstilte skal kunne beholde boligen sin, og selv i de tilfellene det har vært tvangssalg har det ikke vært nødvendig å skrive tap enten fordi restlån betjenes av låntaker eller at hele lånet er innfridd etter tvangssalg. Forsøket med startlån til førstegangsetablerere er til en gruppe som er økonomisk bedre stilt enn låntakere på ordinære startlån, og det vil være forbundet lav risiko til denne gruppen. Før det er gått 10 år skal lånet refinansieres i vanlig bank eller som startlån, det er derfor lite sannsynlig at disse sakene vil være forbundet med tap. Krav om 5% egenkapital i forsøket og strengere krav til sparing er også tatt med for å sikre at søker har gode muligheter for å få refinansiert boligen sin i privat bank etter 10 år.

Tilflytting til Grimstad

Forsøket med startlån til førstegangsetablerere stiller ikke krav til at søker har botid eller tilhørighet i kommunen det søkes startlån i. Det er usikkert hvor mange av kommunene i Agder som vil søke om forsøksmidler, og det kan tenkes at en mulig gevinst i forsøket kan være tilflytting av førstegangsetablerere til Grimstad kommune.

Størrelse på forsøksmidler

Det er usikkerhet knyttet til hvor stor søknadsmengde som vil kunne komme fra målgruppen. Så langt er Arendal kommune eneste kommune i Agder som har søkt om forsøksmidler for 2024. For 2025 kan det være andre kommuner enn Grimstad som søker. For ordinære startlån viser Husbankens statistikkbank at Grimstad kommune har en gjennomsnittlig kjøpesum på 1,8

millioner, der startlånet utgjør 1,6 millioner. Dette tallet omfatter også saker der startlån brukes til refinansiering, ytterst få vil kunne få tilslag på en bolig til kr. 1,8 millioner i dagens marked. Til nye boligkjøp bør det regnes et snitt på minimum 2,7 millioner i startlån. Noen vil kunne finansiere en mindre bolig til lavere pris, mens større familier vil måtte ha større lån. Med 80 millioner i forsøksmidler vil Grimstad kommune kunne finansiere cirka 30 boligkjøp til førstegangsetablerere. Forsøksmidler som ikke blir benyttet i 2025 vil videreføres til 2026 og benyttes til samme formål.

Husbanken har 1 milliard kroner i forsøksmidler tilgjengelig for 2025. Hvor stor andel Grimstad kommune kan tildeles av disse blir ikke kjent før søknadsprosessen er avsluttet. Dersom det søkes om 80 millioner i forsøksmidler er det ikke sikkert at Grimstad vil kunne få innvilget hele summen. Det avhenger av hvor mange som søker om forsøksmidler.

Konklusjon

Grimstad kommune ønsker å søke Husbanken om forsøksmidler til startlån for førstegangsetablerere i januar 2025.