



Saksbehandler: Mette Kibsgaard

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
082/22	Formannskapet	05.09.2022
067/22	Kommunestyret	19.09.2022

Ekstra låneopptak av startlån i 2022

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner at Karmøy kommune tar opp et ekstra lån på 40 mill. kroner fra Husbanken for videreutlån til boligetablering i 2022. Samlet budsjettert videreutlån for 2022, inkludert ubrukte og rebudsjetterte budsjettmidler fra 2021, blir da på 137,4 mill. kroner.

Låneopptaket er hjemlet i KommuneLOven (KOML) § 14-17, som gir kommunene adgang til å ta opp lån til videre utlån.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2022:

Bruk av lån til videreutlån økes med -40 000 000 kroner.

Videreutlån økes med 40 000 000 kroner.

Avdrag på lån til videreutlån økes med 1,3 mill. kroner.

Mottatte avdrag på utlån av videreutlån økes med 1,3 mill. kroner.

2. Kommunestyret godkjenner at det settes av 800 000 kroner til tapsfond for startlån, tilsvarende 2 % av dette ekstra låneopptaket. Avsetningen finansieres av og beholdes på ubundet investeringsfond, men på en egen konto for å holde det adskilt fra resterende ubundet investeringsfond. Samlet saldo på tapsfondet blir da på 8,3 mill. kroner.

Formannskapet 05.09.2022:

Behandling:

Forslag til tilleggspunkt:, foreslått av Jan Birger Medhaug, Høyre

Forslag til tilleggspunkt:

Formannskapet ber rådmannen utrede de muligheter Husbanken har når det gjelder sosial boligbygging, herunder de muligheter som finnes for mennesker med nedsatte funksjoner og bruk

av ordningen med borettslag. En ber også om tilsvarende muligheter og ordninger for eldre som ønsker ny, egen bolig.

Medhaug (H) fremmet følgende tilleggsforslag som pkt 3 til innstillingen:

Formannskapet ber rådmannen utrede de muligheter Husbanken har når det gjelder sosial boligbygging, herunder de muligheter som finnes for mennesker med nedsatte funksjoner og bruk av ordningen med borettslag. En ber også om tilsvarende muligheter og ordninger for eldre som ønsker ny, egen bolig.

Voting:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremsatt av Medhaug (H) ble enstemmig vedtatt.

FSK- 082/22 Vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner at Karmøy kommune tar opp et ekstra lån på 40 mill. kroner fra Husbanken for videreutlån til boligetablering i 2022. Samlet budsjettert videreutlån for 2022, inkludert ubrukte og rebudsjetterte budsjettmidler fra 2021, blir da på 137,4 mill. kroner.

Låneopptaket er hjemlet i KommuneLOven (KOML) § 14-17, som gir kommunene adgang til å ta opp lån til videre utlån.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2022:

Bruk av lån til videreutlån økes med -40 000 000 kroner.

Videreutlån økes med 40 000 000 kroner.

Avdrag på lån til videreutlån økes med 1,3 mill. kroner.

Mottatte avdrag på utlån av videreutlån økes med 1,3 mill. kroner.

2. Kommunestyret godkjenner at det settes av 800 000 kroner til tapsfond for startlån, tilsvarende 2 % av dette ekstra låneopptaket. Avsetningen finansieres av og beholdes på ubundet investeringsfond, men på en egen konto for å holde det adskilt fra resterende ubundet investeringsfond. Samlet saldo på tapsfondet blir da på 8,3 mill. kroner.
3. Formannskapet ber rådmannen utrede de muligheter Husbanken har når det gjelder sosial boligbygging, herunder de muligheter som finnes for mennesker med nedsatte funksjoner og bruk av ordningen med borettslag. En ber også om tilsvarende muligheter og ordninger for eldre som ønsker ny, egen bolig.
- 4.

Kommunestyret 19.09.2022:

Behandling:

Aarhus (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Karmøy kommunestyre viser også til tidligere sak knyttet til bruk av Husbankens startlånordning for unge førstegangsetablerer. Kommunestyre ber rådmannen på ny vurdere de muligheter som faktisk ligger innenfor Husbankens ordninger til slike formål. En slik ordning må også synliggjøres slik at de som vil etablere seg i kommunen vet at det finnes et alternativ dersom de ikke har nok egenkapital selv eller har foreldre som kan stille som kausjonister.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremsatt av Aarhus (H) fikk 32 stemmer (10 H, 5 SP, 2 MDG, 6 KL, 1 V, 1 SV, 1 R, 6 FRP), og ble vedtatt som tilleggspunkt til innstillingen.

KST- 067/22 Vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner at Karmøy kommune tar opp et ekstra lån på 40 mill. kroner fra Husbanken for videreutlån til boligetablering i 2022. Samlet budsjettert videreutlån for 2022, inkludert ubrukte og rebudsjetterte budsjettmidler fra 2021, blir da på 137,4 mill. kroner.

Låneopptaket er hjemlet i KommuneLOven (KOML) § 14-17, som gir kommunene adgang til å ta opp lån til videre utlån.

I bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd (2A) gjøres følgende endringer i 2022:

Bruk av lån til videreutlån økes med -40 000 000 kroner.

Videreutlån økes med 40 000 000 kroner.

Avdrag på lån til videreutlån økes med 1,3 mill. kroner.

Mottatte avdrag på utlån av videreutlån økes med 1,3 mill. kroner.

2. Kommunestyret godkjenner at det settes av 800 000 kroner til tapsfond for startlån, tilsvarende 2 % av dette ekstra låneopptaket. Avsetningen finansieres av og beholdes på ubundet investeringsfond, men på en egen konto for å holde det adskilt fra resterende ubundet investeringsfond. Samlet saldo på tapsfondet blir da på 8,3 mill. kroner.
3. Formannskapet ber rådmannen utrede de muligheter Husbanken har når det gjelder sosial boligbygging, herunder de muligheter som finnes for mennesker med nedsatte funksjoner og bruk av ordningen med borettslag. En ber også om tilsvarende muligheter og ordninger for eldre som ønsker ny, egen bolig.
2. Karmøy kommunestyre viser også til tidligere sak knyttet til bruk av Husbankens startlånordning for unge førstegangsetablerer. Kommunestyre ber rådmannen på ny vurdere de muligheter som faktisk ligger innenfor Husbankens ordninger til slike formål. En slik ordning må også synliggjøres slik at de som vil etablere seg i kommunen vet at det finnes et alternativ dersom de ikke har nok egenkapital selv eller har foreldre som kan stille som kausjonister.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Startlån et viktig boligsosialt virkemiddel som bidrar til at langvarige vanskeligstilte på boligmarkedet kan få lån til egen bolig eller til å beholde boligen sin. Kommunen søker om startlån hos Husbanken og låner midlene videre til søkere som oppfyller kriteriene. Behovet for startlån meldes inn til Husbanken årlig i januar og det kan søkes om ytterligere startlånsmidler igjennom hele året.

Husbankens låneramme i 2022 er 21 mrd. kr. (20 mrd. kr. i 2021) og startlån er den høyest prioriterte låneordningen. Norske kommuner lånte ut 13,5 mrd. kr. i startlån i 2021. Husbanken oppfordrer kommunen til å benytte startlånet og unngå at søkere får avslag om startlån pga. manglende utlånsmidler i kommunen.

I vedtatt budsjett for 2022 og økonomiplan for 2022-2025 for Karmøy kommune er 70 mill. kr. avsatt til startlån. I tillegg vil det bli utbetalt 27,4 mill. kr. i år som ble vedtatt i fjor.

Utlånsrammen ble brukt opp etter første halvår 2022 og det søkes derfor om utvidelse av rammen med 40 mill. kr. til å dekke inn forventet behov for resten av 2022.

I saken gis en kort status for startlån i forhold til bruk og behov samt vurdering av risikoen for tap i startlånsporteføljen.

Nøkkeltall er vedlagt sist i saken.

Saks- og faktaopplysninger

Status for startlån i Karmøy kommune

Karmøy kommune har de siste årene økt budsjettramme for startlån fra 40 mill. kr. (2019) til 50 mill. kr. (2020 og 2021) og til 70 mill. kr. i 2022. Likevel har midlene ikke vært tilstrekkelig til å dekke behovet for startlån. Kommunestyret vedtok sommeren 2020 og 2021 en utvidelse av rammen med 40 mill. kr. slik samlet utlån var på 90 mill. kr. per år.

Samme situasjon gjør seg gjeldende i år. Årets utlånsramme er fordelt og det er behov for å utvide rammen slik at det er startlånsmidler til resten av året.

Hittil i år har kommunen mottatt 144 søknader om startlån. Herav har 58 søkere fått innvilget startlån, 62 har fått avslag og 27 søknader ligger på vent i forhold til nye midler. Det mottas nye søknader fortløpende.

Det er utbetalt 65,5 mill. kr. i startlån til 47 husstander så langt i 2022. Lånene brukes til å kjøpe bolig, gjøre nødvendige tilpasninger eller utbedringer på bolig eller til refinansiering. 63,8 % av de som har fått startlån i år er barnefamilier. Samtidig ligger det finansieringsbevis for 27,8 mill. kr. som vil bli utbetalt i løpet av 2022.

Vurdering av behov for startlån resten av 2022

Kommunen har siden 2018 mottatt ca. 250 søknader om startlån i snitt per år og gitt rundt 60 % avslag. I hovedsak har startlånet blitt fordelt til søkere som har uføretrygd. Dette betyr at mange andre langvarige vanskeligstilte innenfor målgruppen har fått avslag pga. manglende midler

gjennom årene. Dette gjelder enslige forsørgere og/eller personer med lav lønnsinntekt. Med økt ramme fra 2020 har kommunen i midlertid hatt utlånsmidler til å prioritere flere innen disse gruppene.

Det forventes at behovet for startlån resten av 2022 vil være på minst 40 mill. kr. Som nevnt ovenfor ligger 27 søknader på vent hvorav de fleste kvalifiserer for startlån. Samtidig vil det komme inn nye søknader resten av året, inntil 100 søknader til om 2022 blir på nivå med de to foregående år.

Kapasitet til saksbehandler er tatt med i behovsvurderingen. Kommunen inngikk i juli 2021 avtale med Intrum (tidl. Lindorff) om låneadministrasjon i forbindelse med startlån. Fra før håndterte Intrum kommunens tapssaker som går til inkasso, men nå utarbeider de også lånedokumentene. Overdragelse av disse oppgavene betyr at saksbehandler har mulighet til å følge opp flere saker. Saksbehandler er ajour med saksbehandlingen, men mangler nå midler å fordele til de som fyller vilkårene til startlån. Avslag gis fortløpende til de som ikke fyller vilkårene.

Et høyt utlån av startlån er i henhold til nasjonale mål. Det er derfor uheldig om det må gis avslag på søknader om startlån på grunn av manglende midler. Tilstrekkelig utlånsmidler gjennom hele året er viktig for å ivareta kontinuitet i startlånsordningen. Dette medfører også at personer i målgruppen får hjelp til å kjøpe bolig når de trenger det i stedet for å måtte vente til midler er tilgjengelig neste år eller året etter igjen. Jevnere fordeling gjennom året medfører jevnere arbeidsbelastning for saksbehandler samt at en unngår at de samme låntakere byr over hverandre på samme bolig.

Vurdering av tapsrisiko

Per 31. juli 2022 er låneporteføljen samlet sett på 374,8 mill. kr. fordelt på 415 lån. Dette er mer enn en fordobling i forhold til 2018 hvor utlånet var på 173,2 mill. kr.

Risikoen for tap øker naturligvis i takt med låneporteføljen. Likevel er det erfaringsmessig veldig lite tap og mislighold forbundet med startlån både her i Karmøy kommune og nasjonalt. Det er ingen tapsførte lån hittil i år. I 2021 ble ett lån på 62.772 kr. tapsført, i 2020 ble ett lån på 978.659 kr. tapsført, mens det i 2019 ikke ble tapsført noen lån. I forhold til mislighold er det på nåværende tidspunkt tre lån (av 415 lån) som har gått til inkasso med et samlet restansebeløp på 453.047 kr. Noe av dette vil muligvis bli tapsført, men det er mer sannsynlig at sakene vil bli løst i samarbeid mellom låntakere, Intrum og kommunen.

Selv om låntakerne er langvarige vanskeligstilte med lav betalingsevne har de stor betalingsvilje. Erfaringsmessig tar låntakere kontakt for å få til en nedbetalingsordning dersom de har problemer med å betale avdragene. Kommunen tar også ut restanselister månedlig og kontakter de som har betalingsvansker for å finne en løsning. Dette kan være avdragsfrie perioder, eller å forlenge nedbetalingstiden. Det oppleves en liten øking i antall henvendelser om avdragsfrihet grunnet økte strømpriser i vintermånedene samt rundt juletid. Antallet av refinansieringssøknader ligger stabilt. Her er det svært få saker som får innvilget startlån da de ofte ikke har sikkerhet inn forbi boligverdien. I disse sakene henvises til økonomiske rådgivning hos NAV. Saksbehandler har et tett samarbeid med økonomisk rådgiver på NAV. Andre risikodempende tiltak er fastrenteavtaler på 3, 5 eller 10 år og autogiroavtale for betaling av lån. Tapsrisikoen reduseres samtidig ved at kommunen og Husbanken har en avtale om fordeling av tap. Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pantet. Forsinkelsesrenter tas ikke med i tapsdelingen. Husbanken har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet. Dette innebærer at Husbanken dekker deler av

tapet hvis tapet er større enn 25 prosent av gjestående gjeld før salget.

Frem til 2020 kunne kommunene søke Husbanken om å sette av midler fra tilskudd til etablering på et tapsfond. Fra 2020 er tilskudd til etablering overført til kommunerammen og kommunene må selv avsette midler til tapsfond. Kommunestyret vedtok derfor i juni 2021, i sak 073/21, at det skulle opprettes et nytt ubundet tapsfond for startlån. Risikoen ble vurdert til 2 % av samlet utlån, dvs. i 6,1 mill. kr. i 2021. Disse midlene står ennå urørt og restmidler fra bundet tapsfond (270.518 kr.) vil bli brukt først. Som beskrevet ovenfor har tap de siste tre årene vært på ca. 1 mill. kr., dvs. rundt 0,3 % av den total utlånsrammen. En rundspørking i lokale banker viser at bankenes tap på utlån ligger på under 1 %.

Det er vanskelig å forutse fremtidig tapsrisiko, men på bakgrunn av vurderingene gjort i denne saken og den aktuelle økonomiske situasjonen (økte renter, strømpriser, generell levekostnader) vurderes tapsrisikoen som noe forhøyet. Derfor foreslås det å videreføre 2 % av total utlån satt av til ubundet tapsfond.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen mener det er viktig at kommunen følger opp sitt ansvar med tanke på å hjelpe flere vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Karmøy kommune bør derfor foreta nytt opptak av startlån i Husbanken på 40 mill. kr. inneværende år. Nytteverdien av den økte lånerammen vurderes høyere enn beregnet risiko for tap.

Vedlegg:

Nøkkeltall for startlån, Karmøy kommune

	2018	2019	2020	2021	2022 Pr. aug.
Utlån av startlån (låneporteføljen), i mill. kr.	173,2	209,1	282,1	327,2	374,8
Antall lån	403	363	383	404	415
Tapsførte lån, i kr.	-	0	978 659	62 774)	0
Startlån utlånsramme, i mill. kr.	40	40	90 (50+40)	90 (50+40)	70
Antall husstander med søknad om startlån	246	243	261	244	144
Startlån utbetalt, i mill. kr.	44,8	48,8	92,2	64,2	65,5
Antall husstander som har fått utbetalt startlån	36	46	78	55	47

Kilde: Kommunens egne tall og Husbanken