



Saksbehandler: Mette Kibsgaard

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/23	Formannskapet	12.06.2023
054/23	Kommunestyret	19.06.2023

Ekstra låneopptak av startlån i 2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner at Karmøy kommune tar opp et ekstra lån på 50 millioner kroner fra Husbanken for videreutlån til boligetablering i 2023. Samlet budsjettert videreutlån for 2023, inkludert 33 millioner kroner i rebudsjetterte budsjettmidler fra 2022, blir da på 163 millioner 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 2023:

Bruk av lån til videreutlån økes med -50 000 000 kroner.

Videreutlån økes med 50 000 000 kroner.

Avdrag på lån til videreutlån økes med 1,6 millioner kroner per år.

Mottatte avdrag på utlån av videreutlån økes med 1,6 millioner kroner per år.

2. Kommunestyret godkjenner at det settes av 1 million 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 10,9 millioner kroner.

Formannskapet 12.06.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

FSK- 069/23 Vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner at Karmøy kommune tar opp et ekstra lån på 50 millioner kroner fra Husbanken for videreutlån til boligetablering i 2023. Samlet budsjettert videreutlån for 2023, inkludert 33 millioner kroner i rebudsjetterte budsjettmidler fra 2022, blir da på 163 millioner 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 2023:

Bruk av lån til videreutlån økes med -50 000 000 kroner.

Videreutlån økes med 50 000 000 kroner.

Avdrag på lån til videreutlån økes med 1,6 millioner kroner per år.

Mottatte avdrag på utlån av videreutlån økes med 1,6 millioner kroner per år.

2. Kommunestyret godkjenner at det settes av 1 million 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 10,9 millioner kroner.

Saksutredning

Sammendrag

I vedtatt budsjett og økonomiplan for 2023-2026 for Karmøy kommune er 80 millioner kroner avsatt til utlån av startlån i 2023. I tillegg vil det bli utbetalt rundt 33 millioner kroner i 2023 som ble fattet vedtak om i 2022.

Utlånsrammen for 2023 er fordelt etter første kvartal, og det søkes derfor om utvidelse av rammen med ekstra 50 millioner kroner til å dekke inn forventet behov til resten av 2023.

Bakgrunn for saken

Startlån er et viktig boligsosialt virkemiddel som bidrar til at langvarig 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.

I tidligere år har Husbanken hatt mer midler enn kommunene har søkt om. I år er signalet fra Husbanken at de med stor sannsynlighet ikke vil ha tilstrekkelig med utlånsmidler til startlån gjennom året. Derfor bør kommunene være tidlig ute med søknader om ekstra låneopptak i år.

Husbankens låneramme i 2023 er 21 milliarder kroner det vil si på samme nivå som i fjor og startlån er den høyest prioriterte låneordningen. Norske kommuner lånte ut 15,3 milliarder kroner i startlån i 2022. Husbanken oppfordrer kommunene til å benytte startlånsordningen og så vidt mulig unngå at søkere får avslag om startlån på grunn av manglende utlånsmidler.

I vedtatt budsjett og økonomiplan for 2023-2026 for Karmøy kommune er 80 millioner kroner

avsatt til startlån i 2023. I tillegg vil det bli utbetalt rundt 33 millioner kroner i år som ble fattet vedtak om i 2022.

Utlånsrammen for 2023 er fordelt etter første kvartal, og det søkes derfor om utvidelse av rammen med ekstra 50 millioner kroner til å dekke inn forventet behov til resten av 2023.

I saken gis først en status for kommunens bruk av startlån. Deretter vurderes behovet for startlån resten av 2023 og driftskonsekvenser av økt utlån. Tapsrisikoen ved å øke utlånet vurderes til slutt i saken.

Nøkkeltall for startlån i Karmøy kommune og sammenligning av kommunene i KOSTRA-gruppe 10 finnes i vedlegg.

Saks- og faktaopplysninger

Status for bruken av startlån

Karmøy kommune har gradvis økt ordinær budsjetttramme til utlån av startlån fra 40 millioner kroner i 2019 til 80 millioner i 2023. Likevel har midlene ikke vært tilstrekkelig til å dekke behovet for startlån på årlig basis. Kommunestyret har derfor godkjent en utvidelse av rammen med 40 millioner kroner ekstra i årene 2020, 2021 og 2022. Husbanken har innvilget de ekstra lånene til kommunen.

Økning av utlånet har ført til at kommunen har tatt igjen ett etterslep og gitt startlån til søkere som har søkt flere ganger og fått avslag med begrunnelsen at kommunen var tom for midler. Samtidig har økingen betydd at kommunen har nådd ut til en større andel av Husbankens målgruppe. Hermed har flere barnefamilier med lav inntekt, enslige forsørgere, familier med flyktningebakgrunn og parter i samlivsbrudd fått hjelp av kommunen til å kjøpe eller beholde egen bolig. Før 2019 var det stort sett bare søkere med uføretrygd som fikk innvilget startlån.

Status per 1. mai 2023 er den at kommunen har behandlet 101 søknader om startlån. Herav har 67 søkere fått innvilget startlån, mens 34 har fått avslag. Per dags dato ligger 20 søknader på vent i mangel av tilgjengelige utlånsmidler. Det mottas nye søknader fortløpende.

Det er utbetalt 69 millioner kroner i startlån til 45 husstander så langt i 2023. 51 % av de som har fått utbetalt startlån i år er barnefamilier. Lånene brukes til å kjøpe bolig, refinansiere bolig, gjøre nødvendige tilpasninger eller utbedringer på boligen.

Per nå ligger det vedtak om finansieringsbevis for 55,4 millioner kroner. Størsteparten av disse forventes å bli utbetalt i løpet av 2023.

Som nevnt tidligere er årets utlånsramme fordelt og det er behov for å utvide rammen slik at det er startlånsmidler til fordeling resten av året.

Vurdering

Vurdering av behov for startlån resten av 2023

Det er også i år stor etterspørsel etter startlån. Den vanskelige økonomiske situasjonen i samfunnet med høy inflasjon og rentenivå rammer de svakeste gruppene hardest. Samtidig er leiemarkedet presset som følge av kommunens bosetting av mange flyktninger i privat leiemarked.

Det forventes at behovet for startlån i resten av 2023 vil være på 50 millioner kroner. Som nevnt over ligger 20 søknader ubehandlet på grunn av manglende utlånsmidler og det mottas fortløpende søknader resten av året. Kommunen har siden 2020 i gjennomsnitt mottatt 240 søknader per år og 55 % av søknadene har fått avslag.

Et høyt utlån av startlån er i henhold til nasjonale mål om at flere vanskeligstilte på boligmarkedet skal eie egen bolig. 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 saksbehandlingen av 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.

Vurdering av tapsrisiko for kommunen

Per 1. mai 2023 er låneporteføljen samlet sett på 465 millioner kroner fordelt på 464 lån. Dette er mer enn en fordobling i forhold til 2019 hvor utlånet var på 209 millioner kroner.

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 sett.

Det er ingen tapsførte lån hittil i 2023 eller i 2022. I 2021 ble ett lån på 62 772 kroner tapsført, i 2020 ble ett lån på 978 659 kroner tapsført, mens det i 2019 ikke ble tapsført noen lån. I forhold til mislighold er det per. 1 mai 2023 44 lån med samlet restansebeløp på 362 205 kroner. 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 redusert 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 jul. Andre risikodempende tiltak er fastrenteavtaler på 3, 5 eller 10 år og autogiroavtale for betaling av lån.

Tapsrisikoen reduseres samtidig ved at kommunene 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 gjenstående 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, det vil si 6,1 millioner kroner i 2021. Disse midlene står ennå urørt.

Som beskrevet ovenfor har tap de siste tre årene vært på rundt 1 millioner kroner, det vil si 0,20 % av den total utlånsrammen. En rundspørring i lokale banker viser at bankenes tap på utlån ligger på under 1 %. Restanseprosenten til låneforvalter Intrum på samlet portefølje av startlån på 80 milliarder kroner ligger på 0,10 %.

Det er vanskelig å forutse tapsrisiko på lang sikt, men på bakgrunn av vurderingene gjort i denne saken og den aktuelle økonomiske situasjonen (økte renter, strømpriser, generell levekostnader) vurderes tapsrisikoen som litt forhøyet. Det foreslås derfor å videreføre praksis med å avsette 2 % av utlån til ubundet tapsfond.

Kommunedirektørens 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 50 millioner kroner inneværende år. Alternativkostnadene og nytteverdien av den økte lånerammen vurderes høyere enn beregnet risiko for tap.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Forskrift om lån fra Husbanken

Alle trenger et trygt hjem, Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)