



Innhold

Innledning.....	2
1.0 Formål.....	2
2.0 Målgruppe	2
2.1 Startlån	3
2.2 Tilskudd.....	3
3.0 Hva kan det gis startlån til	3
4.0 Tilskudd.....	4
4.1 Tilskudd til etablering	4
4.2 Tilskudd til tilpasning.....	5
4.3 Tilskudd til utredning og prosjektering.....	5
4.4 Særskilt om nedbetaling.....	5
5.0 Inntekt og betjeningsevne	5
5.1 Inntekt	5
5.2 Betjeningsevne	6
6.0 Nedbetaling – rente og avdragsvilkår	6
7.0 Virkemidler ved betalingsproblemer	7
8.0 Sikkerhet for lånet	7
9.0 Prioritering.....	7
10.0 Utbetaling av lån.....	7
11.0 Salg og fraflytting	8
12.0 Saksbehandling.....	8
13.0 Klage	8
14.0 Internkontroll.....	8

Innledning

Retningslinjene bygger på forskrift om startlån fra Husbanken (FOR-2019-04-14-795) og Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova) (LOV-2012-08-24-64).

Kommunale retningslinjer er et supplement til Husbankens forskrifter og veiledere.

Retningslinjene er veiledende. Hver søknad vil vurderes individuelt. I særskilte tilfeller kan retningslinjene fravikes ut ifra en helhetlig vurdering av søknaden dersom saklige og dokumenterbare forhold tilsier det.

Politiske retningslinjer revideres hvert 4. år, eller ved behov dersom det skjer endringer i lovverk eller sentrale retningslinjer fra Husbanken.

1.0 Formål

Startlån og tilskudd skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet med langvarige boligfinansieringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i en nøktern og egnet bolig.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes:

- Personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en rimelig og nøktern bosituasjon på egenhånd.
- Husstander som har behov for hel eller delvis finansiering, og som ikke får lån i ordinær bank.
- Husstander som er varig ute av stand til å spare opp egenkapital.

Med nøktern og egnet bolig menes:

- Bolig som er nøktern i pris i forhold til kommunens prisnivå.
- Bolig som er nøktern i størrelse i forhold til husstandens størrelse og sammensetning.
- Bolig som er egnet for husstanden over lengre tid. Vennesla kommune skal forhåndsgodkjenne boliger som ønskes finansiert med startlån. Dersom tilstandsrapporten tilsier at det vil være nødvendig med kostbare utbedringer innen kort tid vil boligen ikke anses som egnet.
- Bolig som er egnet i forhold til eventuelle helsemessige behov.

2.0 Målgruppe

Hovedmålgruppen er barnefamilier og utviklingshemmede. Videre prioriteres vanskeligstilte på boligmarkedet som av ulike årsaker som økonomi, helsemessige og/eller sosiale problemer strever med å skaffe seg bolig på egenhånd. Vennesla kommune prioriterer også søknader fra leietakere som bor i kommunal utleiebolig.

2.1 Startlån

Alle kan søke om startlån, og alle som søker vil få saken sin vurdert. Vennesla kommune vurderer om søkere er i målgruppen, og deretter vurderes følgende kriterier:

- Søkere må være bosatt i Vennesla kommune på søknadstidspunktet, og ha bodd i kommunen i minimum ett år. Særlig tilknytning til kommunen som kan gi unntak for dette vilkåret må dokumenteres.
- Startlån skal som hovedregel ikke gis til søkere som er under tvangsforfølging for mislighold av lån eller andre betalingsforpliktelser. Det samme gjelder dersom det kan stilles spørsmål ved søkers evne eller vilje til å overholde sine økonomiske forpliktelser.
- Søkere som er økonomisk vanskeligstilt på grunn av gjeldsordning, kan først bli vurdert for startlån når mer enn halve gjeldsordningsperioden er gjennomført. Gjeldsordningsavtalen skal vedlegges søknaden. Dette gjelder både frivillig og tvungen gjeldsordning. Kreditorer som omfattes av gjeldsordningen må samtykke til opptak av startlån.
- Søkere som allerede eier bolig, vil ikke bli prioritert.
- Man kan normalt bare få startlån én gang. Ved re-etablering grunnet samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner kan det søkes om startlån på nytt.

2.2 Tilskudd

Kommunen kan etter søknad gi tilskudd til etablering til å finansiere bolig for vanskeligstilte på boligmarkedet. Vennesla kommune prioriterer leietakere i kommunale boliger.

Kommunen kan etter søknad gi tilskudd som kan bidra til at personer med behov for tilpasset bolig nå eller i fremtiden kan finansiere nødvendig tilpasning. Tilskudd til tilpasning kan gis både til enkle tiltak og til større ombygginger.

Kommunen kan etter søknad gi tilskudd til å finansiere profesjonell prosjekterings- og utredningshjelp ved behov for tilpasning.

Alle tilskuddsordninger er økonomisk behovsprøvd, og skal ta utgangspunkt i søkers behov. Dersom søker har betjeningsevne og tilstrekkelig pantesikkerhet i bolig vil søknaden innvilges som lån fremfor tilskudd.

3.0 Hva kan det gis startlån til

Kjøp av nøktern og egnet helårsbolig i Vennesla Kommune.

- Startlån gis enten som fullfinansiering eller samfinansiering med annen bank.
- Kommunen skal godkjenne bolig før bud kan gis. Kjøpesum vurderes individuelt og boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivå på stedet. Takst/tilstandsrapport legges til grunn når boligen vurderes.
- For boliger i borettslag og sameie legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn for den økonomiske beregningen.
- Det gis ikke finansiering til oppussingsobjekt.
- Det gis ikke finansiering til boliger med utleiemulighet.

- Det kan vurderes å tildele startlån til oppføring av ny bolig i Vennesla kommune som søker selv skal bo i, dersom det ikke finnes tilgjengelige alternative boliger. Alternativ bolig kan heller ikke være forventet tilgjengelig innen rimelig tid. Startlån kan imidlertid ikke brukes som byggelån, og kan ikke utbetales før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass.

Refinansiering av dyre lån, dersom det gir husstanden mulighet å bli boende i boligen.

- Det skal innhentes uttalelse fra gjeldsrådgiver i kommunen ved refinansiering.
- Den totale gjeldsbyrden må kunne betjenes og dette må kunne dokumenteres.
- Startlånet må ha sikkerhet i pant innenfor boligens verdi.

Nødvendig utbedring av boligen. Med dette menes tiltak som er nødvendig for at boligen skal være beboelig.

- Ved utbedring eller tilpasning av bolig skal det innhentes pristilbud fra en eller flere godkjente firmaer som er spesialisert innen det som skal utbedres/tilpasses.
- Det gis kun tilskudd til fagpersoner og materialer. Det gis ikke lån/tilskudd til kjøp av verktøy.
- Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring.

Tilpasning av bolig dersom søker har nedsatt funksjonsevne.

- Uttalelse fra ergoterapeut eller annet helsepersonell skal vedlegges søknaden.

4.0 Tilskudd

Alle tilskuddsordninger skal være økonomisk behovsprøvde ordninger som skal ta utgangspunkt i søkers behov. Søkers muligheter for annen finansiering og eventuell formue må legges til grunn ved kommunens vurdering og utmåling av tilskudd. Ved søknader om tilskudd vil det vurderes å gi startlån fremfor tilskudd dersom søker tilfredsstiller kriteriene for dette.

Tildeling av tilskudd avhenger av hvorvidt kommunen har tilstrekkelig med tilskuddsmidler tilgjengelig.

Kategori		Maksimalt beløp
1	Tilskudd til etablering	500 000
2	Tilskudd til tilpasning	1 000 000
3	Tilskudd til utredning og prosjektering	20 000 + 20 000

4.1 Tilskudd til etablering

Tilskudd til etablering kan gis som egenkapitalandel når husstandens inntekt er så lav at den ikke vil dekke renter og avdrag til et fullfinansiert startlån. Tilskudd kan også gis til husstander som har merkostnader til bolig på grunn av husstandsmedlemmer med varig nedsatt funksjonshemming. Hvor mye tilskudd som blir gitt avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene. Det er husstandens samlede inntekt som legges til grunn ved søknadsbehandling. Kommunen må foreta en prioritering innenfor sin ramme

av lån og tilskudd slik at de mest vanskeligstilte prioriteres først. Vennesla kommune prioriterer leietakere i kommunale utleieboliger ved tildeling av tilskudd til etablering.

4.2 Tilskudd til tilpasning

Tilskudd til tilpasning gis til personer med varig nedsatt funksjonsevne, eller som har husstandsmedlemmer med varig nedsatt funksjonsevne. Det kreves en rapport fra ergoterapeut eller fysioterapeut, og helsedokumentasjon som vedlegg til søknad om tilskudd til tilpasning. Tilpasningen må være nødvendig og hensiktsmessig for å sikre en fremtidig god bosituasjon i samsvar med søkers helseutfordringer.

I tillegg til behovet for tilpasning av boligen, vektlegges søkers økonomi særskilt i søknadsbehandlingen.

Arbeidet med tilpasning må ikke igangsettes før søknaden er behandlet.

4.3 Tilskudd til utredning og prosjektering

Tilskudd til utredning/prosjektering kan søkes om der noen i husstanden har nedsatt funksjonsevne, og har behov for å bygge om boligen for å bli boende. Tilskuddet skal dekke kostnader til faglig bistand, eksempelvis arkitekt eller annen byggeteknisk fagkyndig. Denne prosjekteringen skal kartlegge muligheter og avgrensninger i boligen, adkomst, tilgjengelighet innendørs, arealbehov og innredning. Rapport fra sakkyndig kan vedlegges en eventuell senere søknad om startlån/tilskudd til tilpasning.

4.4 Særskilt om nedbetaling av tilskudd

Tilskudd til etablering avskrives med 5% pr. fullført år fra utbetalingsdato. Tilskudd til tilpasning avskrives med 10% pr. fullført år fra utbetalingsdato. Tilskudd under kr. 40.000, - avskrives umiddelbart etter utbetaling. Omkostninger ved opprettelse av tilskudd trekkes fra innvilget tilskuddsbeløp for utbetaling.

Tilskudd over kr. 40.000, - skal sikres med tinglyst pant i boligen, og forutsetter med dette at det er tilstrekkelige frie verdier.

Ved salg eller fraflytting vil tilskuddet kreves tilbakebetalt.

5.0 Inntekt og betjeningsevne

5.1 Inntekt

Søker må ha fast varig inntekt som lønnsinntekt, uføretrygd eller alderspensjon for å kunne få startlån.

I et nytt arbeidsforhold skal prøvetiden være gjennomført.

Midlertidige inntekter som arbeidsavklaringspenger kan medregnes i vurderingen dersom det er to eller flere søkere hvorav den ene har fast inntekt. Andre midlertidige stønader fra NAV (økonomisk sosialhjelp, tiltakspenger, introduksjonsstønad etc.) regnes ikke som fast inntekt.

5.2 Betjeningsevne

Søknaden vurderes ut fra husstandens samlede inntekter og utgifter. Det gjøres en individuell vurdering av husstandens forbruk, basert på innsendte opplysninger og livsoppholdssatser fra Statens institutt for Forbruksforskning (SIFO). Dersom søker kan dokumentere lavere levekostnader over tid, kan faktiske levekostnader legges til grunn ved vurdering av betjeningsevne for startlån.

I søknaden må all gjeld dokumenteres, også private lån. Dersom husstanden har forbrukslån, kan startlån bare gis dersom søker kan betjene forbruksgjelden ved siden av lånet.

Søkeren må ha benyttet de muligheter de har hatt til sparing, og utnyttet sitt inntektspotensial. Dersom søker har oppsparte midler som overstiger kr. 50.000, - kan kommunen kreve at dette skal benyttes som egenkapital ved finansiering av boligen.

6.0 Nedbetaling – rente og avdragsvilkår

Kommunen har forklaringsplikt mht. lånets viktigste egenskaper, og konsekvenser ved mislighold av lån, jfr. finansavtaleloven § 5-1. Dette skal gjennomføres og dokumenteres i forkant av alle innvilgelser.

Startlån utbetales som et annuitetslån med fast eller flytende rente. Renten følger til enhver tid Husbankens rentevilkår. Vennesla kommune har et påslag på 0,25 % på lånerenten til dekning av administrative kostnader. Låntaker skal før utbetaling av lån få informasjon om konsekvensene ved valg av rentebetingelse. Kommunen kan i enkelte tilfeller kreve at det inngås avtale om fast rente.

Kommunen beregner over- og underkurs på fastrentelån. I særskilte tilfeller kan kommunen frasi seg kravet om overkurs, dersom saklige og dokumenterte forhold tilsier at dette er nødvendig. En eventuell frasing av retten til overkurs skal godkjennes av økonomiseksjonen i kommunen.

Startlånet skal nedbetales med renter og avdrag fra første termin. Det kan i enkelte tilfeller gis avdragsfrihet ved utbetaling av lånet etter avtale med saksbehandler. Etter lånet er utbetalt er det økonomiseksjonen som avgjør hvorvidt en låntaker kan få avdragsfrihet på sitt startlån.

Startlån gis som annuitetslån med inntil 30 års nedbetalingstid, fordelt på månedlige terminer. Lånet skal derimot ikke ha lenger nedbetalingstid enn nødvendig ut fra beregninger om husstandens betjeningsevne. Dette gir rom for å kunne øke nedbetalingstiden fremfor å benytte avdragsfrihet. For de mest vanskeligstilte på boligmarkedet kan det i særlige tilfeller gis en nedbetalingstid på inntil 50 år.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å innvilge avdrags- og/eller rentefritak i særskilte tilfeller.

7.0 Virkemidler ved betalingsproblemer

Kommunen kan fravike rente- og avdragsvilkårene på utbetalte lån i særskilte tilfeller. I perioder med midlertidige betalingsvansker kan kommunen innvilge avdragsfrihet, eller betalingsutsettelse av renter og avdrag.

Det er økonomiseksjonen i kommunen som avgjør hvorvidt en låntaker kan få avdragsfrihet på sitt startlån etter dette er ubetalt. Låntaker må sende en skriftlig forespørsel med begrunnelse. Dersom situasjonen er langvarig eller uklar, vil låntaker bli henvist NAV for økonomisk råd og veiledning. Basert på dette vil NAV gi økonomiseksjonen en anbefaling angående videre avdragsfrihet.

Dersom låntaker selger, leier bort eller på annen måte disponerer bostedet på en slik måte at forutsetningene for lånet blir vesentlig endret, kan kommunen kreve at lånet blir innbetalt straks eller med kortere avdragstid. Ved utleie av en bolig kjøpt med startlån kreves det full innbetaling av avdrag og renter i utleieperioden.

8.0 Sikkerhet for lånet

Lån og tilskudd over kr. 40.000, - skal sikres med pantedokument i fast eiendom eller borettslag, som tinglyses på eiendommen/andelslaget. Gebyret blir belastet låntaker i forbindelse med utbetaling av lånet.

Kommunen skal ha første prioritets pant i eiendommen. Kommunen kan godta 2. prioritets sikkerhet hvis det er samfinansiering, eller det er et sameie/borettslag/aksjeselskap som krever første prioritets pant i eiendommen. Ved refinansiering skal kommunen ha 2. prioritets sikkerhet dersom låntaker har boliglån i ordinær bank.

Kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet aksepteres ikke som sikkerhet for startlån.

9.0 Prioritering

I perioder kan etterspørselen etter startlån og tilskudd være større enn rammen som er til disposisjon. Det kan derfor ved tildeling bli nødvendig å foreta en prioritering blant søkerne som i utgangspunktet til være kvalifisert for ordningen. Søknader vil i slike situasjoner vurderes opp mot hverandre, og avslag kan begrunnes med at det ikke er tilgjengelige midler til å innvilge søknaden. Søker skal da informeres om når det er forventet å få inn nye tilgjengelige midler.

10.0 Utbetaling av lån

Utbetaling kan først skje når lånedokumentene er signert, mottatt av låneforvalter, og nødvendig pant i bolig er etablert.

11.0 Salg og fraflytting

Ved salg eller fraflytting, skal startlånet innfris. Eventuelt restbeløp av tilskudd til etablering vil ved salg eller fraflytting omgjøres til et ordinært nedbetalingslån som skal innfris på samme måte som startlånet.

Pantefrafall kan innvilges dersom salget av eiendommen går via eiendomsmegler, og er ute på det åpne markedet. I tillegg må eiendomsmegler bekrefte at mottatt bud er det beste budet som kan oppnås ut ifra dagens marked. Restlån vil da bli et usikret lån med gjeldsbrev.

12.0 Saksbehandling

Søknader om startlån og tilskudd til etablering/utbedring/tilpasning må leveres digitalt på www.husbanken.no. Søker må benytte elektronisk søknadsskjema, og legitimere seg ved hjelp av BankID. Søkere uten mulighet til å søke digitalt får veiledning av saksbehandler ved henvendelse til NAV Midt-Agder. Verger har mulighet til å søke på vegne av sine vergehavere etter henvendelse til NAV Midt-Agder.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag og tilsvarende utgifter skal være låntakere. Ektefeller og samboere må begge stå som søkere.

Alle inntekter og allerede opparbeidede betalingsforpliktelser skal dokumenteres. Søknaden anses ikke å være komplett og klar for behandling før alle aktuelle vedlegg nevnt på søknadens dokumentasjonsoversikt er innlevert.

Ved søknader om tilskudd til prosjektering og utredning må søker må benytte eget skjema som er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Søknader behandles fortløpende, og innen 4 uker. I enkelte tilfeller vil det være lenger saksbehandlingstid. Søker vil da informeres om dette.

13.0 Klage

Klage på vedtak i forbindelse med tildeling, utmåling, avvisning og avslag må sendes NAV Midt-Agder innen 3 uker fra underretning om at vedtaket er kommet frem.

Hvis klagen ikke gis medhold, oversendes klagen til kommunens klageutvalg. Behandling i klageutvalget er endelig og kan ikke påklages, jfr Forvaltningsloven § 29.

14.0 Internkontroll

Det skal være tottrinns godkjenning av alle vedtak om startlån og tilskudd. Det skal til enhver tid være en internkontroll som sikrer at prosedyrer etterleves.



Vennesla kommune

Arkivsak-dok. 24/01143
Arkivkode
Saksbehandler Ingvild Thortveit Pedersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Levekårsutvalget	07.05.2024	15/24
2 Formannskapet	14.05.2024	37/24
3 Kommunestyret	23.05.2024	35/24

SAKSPROTOKOLL

Politiske retningslinjer for tildeling av startlån og tilskudd fra Husbanken

Kommunestyret har behandlet saken i møte 23.05.2024 sak 35/24

Votering:

Ved votering ble formannskapets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Vennesla kommunestyre vedtar fremlagte forslag til nye politiske retningslinjer for tildeling av startlån og tilskudd fra Husbanken