

Retningslinjer for Startlån og boligtilskudd

Retningslinjene er vedtatt i Iveland kommunestyre
PS 4/22 - 10. februar 2022:



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). Retningslinjene gjelder fra 20. februar 2022.

Om retningslinjene:

Retningslinjene er veiledende. I særskilte tilfeller kan retningslinjene fravikes ut ifra en helhetlig vurdering av søknaden.

1. Formål

Startlån 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.

1.a Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes:

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

1.b Med nøktern og egnet bolig menes:

1. Bolig som er nøktern i pris i forhold til kommunens prisnivå.
2. Bolig som er nøktern i størrelse i forhold til husstandens størrelse og sammensetning.
3. Bolig som er egnet for husstanden over lengre tid. Bolig som er egnet i forhold til eventuelle helsemessige behov.

2. Målgruppe

1. Barnefamilier er hovedmålgruppen, og det er et mål i Iveland kommune at 70% av midlene skal tildeles hovedmålgruppen (etter anbefalinger fra Husbanken).
2. Vanskeligstilte på boligmarkedet som av ulike årsaker som økonomi, helsemessige og / eller sosiale problemer strever med å skaffe seg bolig på egenhånd.
3. Søkere som er økonomisk vanskeligstilt på grunn av gjeldsordning, kan søke om startlån når gjeldsordningen har vart i 2 år. Kreditorer som omfattes av gjeldsordningen må samtykke til opptak av startlån. Unge i etableringsfasen er ikke innenfor målgruppen. Søkere må ha fylt

18 år, og være bosatt i Iveland kommune på søknadstidspunktet. Utenlandske borgere utenfor EØS-avtalen, må framlegge dokumentasjon på varig oppholdstillatelse før søknaden kan behandles.

3. Hva kan det gis lån til

1. Kjøp av brukt bolig eller oppføring av ny bolig i Iveland kommune, som søker selv skal bo i. Startlån gis enten som fullfinansiering eller samfinansiering med annen bank.
2. Refinansiering av dyre lån kan være en del av dette, dersom det resulterer i at husstanden får mulighet å bli boende i boligen. I slike søknader skal det først innhentes uttalelse fra gjeldsrådgiver i kommunen. Den totale gjeldsbyrden må kunne betjenes og dette må kunne dokumenteres, jf retningslinjene i Finansavtaleloven. Startlånet må ha sikkerhet i pant innenfor boligens verdi.
3. Nødvendig utbedring av boligen. Med dette menes tiltak som er nødvendig for at boligen skal være beboelig. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring.
4. Tilpasning av bolig dersom søker har nedsatt funksjonsevne. Det gis ikke startlån til bolig med utleiemulighet. Kjøpesum vurderes individuelt og boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivå på stedet. Kommunen kan gi skriftlig bekreftelse på at lånsøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig. Akseptabel kjøpesum kan derfor variere noe fra sted til sted i kommunen. Kommunen vil vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen over tid, og fortsatt ha nødvendige midler til livsopphold.

4. Inntekt og betalingsevne

Søker må ha inntekt og evne til å betjene lånet og andre faste utgifter.

1. Inntekt

I utgangspunktet må søker ha fast varig inntekt som lønnsinntekt eller uføretrygd for å søke om startlån. Midlertidige inntekter som arbeidsavklaringspenger kan medregnes i vurderingen dersom det er to søkere. Andre midlertidige stønader fra NAV (økonomisk sosialhjelp, kvalifiseringsstønad, individstønad, introduksjonsstønad og dagpenger) regnes ikke som inntekt.

2. Betjeningsevne

Søknaden vurderes ut fra husstandens samlede økonomi. I dette ligger også en gjennomgang av husstandens forbruk, og øvrige faktorer som spiller inn i en totalvurdering. SIFO-satser og individuelt skjønn legges til grunn ved vurdering av søkers betjeningsevne. I søknaden må all gjeld dokumenteres. Dersom husstanden har forbrukslån, kan startlån bare gis dersom søker kan betjene forbruksgjelden ved siden av lånet.

Søkeren må ha benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkers inntekter og utgifter til livsopphold gir og utnyttet sitt inntekspotensial. Søkers eventuelle formue som overstiger kr 50 000,- skal benyttes som egenkapital ved finansiering av boligen.

Kommunen skal aktivt bruke Frarådingsplikten for låneopptak, i samsvar med § 47 i Finansavtaleloven der det er aktuelt.

5. Forhåndsgodkjenning

Forhåndsgodkjenningen er gyldig i tre måneder fra vedtaksdato. Det kan gis forlengelse dersom dette blir forespurt før vedtaket utgår.

6. Sikkerhet

Lån og tilskudd over kr 50 000,- skal sikres med pantdokument i fast eiendom eller borettslag, som tinglyses på eiendommen / andelslaget. Gebyret blir belastet låntaker i forbindelse med utbetaling av lånet. Ved samfinansiering kan det aksepteres at pantet har prioritet etter lån i annen bank.

7. Rente- og avdragsvilkår

Låntakeren kan velge mellom fast eller flytende rente. Renten følger til enhver tid Husbankens rentevilkår.

Iveland kommune har et påslag på 0,25 % på lånerenten til dekning av administrative kostnader. Låntaker skal få informasjon om konsekvensene ved valg av rentebetingelse. Kommunen kan i noen saker kreve at det inngås avtale om fast rente.

Som hovedregel skal startlånet nedbetales med både renter og avdrag fra første termin, men inntil 6 måneders avdragsfrihet kan gis i begynnelsen i enkelte tilfeller der låntaker får doble boutgifter pga oppsigelsestid i leiebolig, eller skal innfri gjeld innen kort tid. Avdragsfrihet med inntil 8 år kan benyttes for de som er særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet, eller dersom det oppstår en særskilt vanskelig midlertidig økonomisk situasjon. Her vil hensyn til hjemmeboende barn kunne være utslagsgivende.

Startlån gis normalt 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, i tilfeller der låntaker havner i en vanskelig økonomisk situasjon. For de mest vanskeligstilte på boligmarkedet kan det i særlige tilfeller gis en nedbetalingstid på inntil 50 år.

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

8. Overføring av lån

Dersom søker kan dokumentere nødvendigheten, i hovedsak medisinske årsaker, av å flytte fra boligen kan det søkes om at restlån tas med til en annen bolig. Dette kan normalt bare gjøres en gang. Startlån gis normalt bare en gang, men ved re-etablering (samlivsbrudd eller andre tungtveiende grunner) kan det søkes om startlån på nytt.

9. Utbetaling av lån

Utbetaling kan først skje når lånedokumentene er signert, mottatt av kommunen (eller ekstern aktør som administrerer og forvalter lånene), og nødvendig pant i bolig er etablert.

Ved refinansiering skal kommunen sørge for at lånet får best mulig prioritet.

10. Tilbakebetaling – endrede forutsetninger

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.

11. Tilskudd

For særskilte vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd. Boligtilskudd til etablering og tilpasning er et behovsprøvd tilbud.

Husstandens samlede sosiale, helsemessige, og den økonomiske situasjon er avgjørende for tildeling av boligtilskudd. Boligtilskudd avhenger av om kommunen har tilstrekkelig med tilskuddsmidler tilgjengelig. Boligtilskudd kan tildeles husstander med lave inntekter og svake økonomiske utsikter, som varige stønadsinntekter fra NAV/pensjoner/arbeidsinntekter.

Boligtilskuddet kan gis som egenkapitalandel når husstandens inntekt er så lav at den ikke vil dekke renter og avdrag til et fullfinansiert startlån. Boligtilskudd 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. Kommunen må foreta en prioritering innenfor sin ramme av lån og tilskudd slik at de mest vanskeligstilte prioriteres først.

Boligtilskudd til etablering kan brukes til kjøp av egnet selveierbolig, eller bolig i borettslag. Tilskudd skal bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligtilskudd til tilpasning gis til personer med nedsatt funksjonsevne, eller har husstandsmedlemmer med varig nedsatt funksjonshemming.

Det kreves en ergoterapi/fysioterapi rapport og helsedokumentasjon som vedlegg til søknad om tilskudd til tilpasning. Tilpasningen må være nødvendig og hensiktsmessig for å sikre en fremtidig god bosituasjon i forhold til personens helseutfordringer. I tillegg til helseutfordringer og behovet for tilpasning av bolig, vektlegges søkers økonomi særskilt i søknadsbehandlingen.

Ved salg eller fraflytting kan tilskuddet kreves tilbakebetalt. Det kan søkes om unntak fra denne bestemmelsen.

Tilskuddssatser:

Kategori	Personer med funksjonsnedsettelse	Maksimalt tilskuddsbeløp
1	Tilskudd til etablering	300 000
2	Tilskudd til tilpasning	500 000
3	Tilskudd til utredning og prosjektering	20 000

12. Salg og fraflytting

Ved salg eller fraflytting, skal startlånet innfris. Alternativt kan låntaker søke om å få flytte startlånet over til ny bolig innenfor kommunegrensen, dersom låntaker fortsatt befinner seg i målgruppen for startlånsordningen.

13. Saksbehandling

Startlån

Søker må benytte elektronisk søknadsskjema, og legitimere seg ved hjelp av Bank ID. Søknader behandles fortløpende.

Søkere som allerede eier egen bolig vil i utgangspunktet ikke bli prioritert.

Tilskudd til tilpasning

Søker må benytte elektronisk søknadsskjema, og legitimere seg ved hjelp av Bank ID. Søknader behandles fortløpende.

Tilskudd til prosjektering og utredning

Søker må benytte eget skjema som er tilgjengelig på kommunens nettsider. Søknader behandles fortløpende.

Kommunen kan foreta en prioritering blant innkomne søknader.

14. Klage

Klage på vedtak i forbindelse med tildeling, utmåling og avslag må sendes kommunen innen 3 uker. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes klagen til kommunens klagenemnd, Plan og økonomiutvalget.

15. Internkontroll

Det skal til enhver tid være en internkontroll som sikrer at prosedyrer etterleves.