

Saksframlegg

Retningslinjer for startlån til depositum

Arkivsaksnr.: 06/42600

Forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar retningslinjer for startlån til depositum.

Retningslinjer for startlån til depositum

I bystyremøte 23.05.2006 ble det vedtatt at Trondheim kommune skal innføre en låneordning "startlån til depositum" som skal erstatte nåværende ordning med garanti til depositum i en prøveperiode på 2 år.

I bystyrevedtaket står det at retningslinjene for startlån til depositum skal være i tråd med dagens retningslinjer for startlån kjøp av bolig.

Ordningene vil til dels omfatte svært forskjellige grupper og derfor få noe ulik praksis. Det er derfor hensiktsmessig at det foreligger egne tilpassede retningslinjer for startlån til depositum slik det i dag gjør det for startlån til kjøp av bolig. Denne saken fremmes for å presisere startlån nærmere i forhold til depositumsformål.

Hensikten med startlån til depositum er å opprette et boligpolitisk virkemiddel rettet mot det generelle boligmarkedet. Vi håper med dette også å få redusert ventetiden på kommunal bolig ved at flere blir i stand til å greie seg selv på det generelle boligmarkedet. Det har også hatt betydning at dagens garantiordning betraktes som utilstrekkelig i dagens leiemarked.

Målgrupper

Låneordningen er ment for de som ikke oppnår nødvendig finansiering i bank til depositum. Man må minimum ha søkt om lån til depositum i sin egen bank og fått avslag. Avslag i bank må dokumenteres skriftlig.

Studenter har etter vår vurdering egne ordninger i banker og skal derfor som hovedregel ikke omfattes av ordningen. Dersom de likevel omfattes av ordningen, vil det kreves at flytting meldes til Trondheim kommune dersom studenten er fra en annen kommune.

Ut over dette skal det være inntektsgrenser i samsvar med startlån til kjøp som for tiden er kr 400.000,- for 1-personsshusstand og kr 700.000,- for husstander med 2 eller flere husstandsmedlemmer.

Det er også ønskelig at låneordningen avgrenses mot husstander som har mottatt garanti/lån til depositum tidligere og som har påført kommunen tap uten å ha noen avtale i forhold til å gjøre opp restkravet.

Det skal ikke ha betydning om søker har betalingsanmerkninger eller er under gjeldsordning.

Kredittvurdering.

Søker skal som hovedregel ha betalingsevne for låneopptaket. Ved kredittvurderingen skal Namsfogden i Trondheim sine satser ved utlegg benyttes. Disse er noe lavere enn SIFO-satsen som i dag benyttes i forbindelse kredittvurdering for startlån til kjøp. Betalingsevnen vurderes ved at man etter at husleie og eventuelt renter og avdrag på lån til depositum er betalt, skal ha igjen et beløp tilsvarende minimum Namsfogdens satser ved utleggstrekk i lønn/trygd.

Trondheim kommune

Gjeldende satser hos Namsfogden (inklusive strøm/oppvarming) er:

Enslig voksen	6.500 kr/mnd.
Par samlet	11.000 kr/mnd.
Livsopphold barn	
0-5 år	1.780 kr/mnd.
6-10år	2.300 kr/mnd.
11-17år	2.920 kr/mnd.

Det skal være tre alternative lånetilbud:

Alt. 1 – Ordinært lån

Alt. 2 – Avdragsfritt lån

Alt. 3 – Renteutsettende- og avdragsfritt lån. Rente påløper også her etter gjeldende rentesats, men forfaller først til betaling ved oppgjør av depositumskonto eller ved endring/forbedring av låntakers økonomiske situasjon.

Det skal ikke være mulig å søke konkret på et av alternativene, men være helt opp til administrasjonen å avgjøre hvilket tilbud som skal gis avhengig av søkers betalingsevne.

Det er anslått at minst 50% av låntakerne vil få renteutsettelse og/eller avdragsfrihet på lånet. Blir det innvilget et renteutsettende og/eller avdragsfritt lån, skal perioden med lettelser i vilkårene tidsbegrenses til maksimalt ett år. Etter ett år vil det bli sendt ut krav om innbetaling, alternativt gis et tilbud om å søke om fortsatt renteutsettelse og/eller avdragsfrihet. Dette gjør vi for å sikre at kommunen ikke subsidierer låntakere som har fått forbedret sin økonomiske situasjon og fått betjeningsevne for et ordinært lån. Det skal i tillegg stilles krav om at låntaker selv også har varlingsplikt til kommunen ved endring av sin økonomiske situasjon.

Mottakere av sosialhjelp vil normalt få renteutsettelse og avdragsfrihet på lånet. Her må saksbehandlingen skje i nært samråd med Helse- og velferdstjenesten, forvaltning for å finne akseptabelt nivå på husleien. Som hovedregel begrenses nivået her av forvaltningens til enhver tid gjeldende husleiesatser eller etter nærmere avtale med saksbehandler hos samme enhet.

Boligkrav

Boligen må være en godkjent boenhet. Dette innebærer at det kun gis lån til depositum i boliger som er registrert i GAB/DSF. Lån til depositum skal eksempelvis ikke gis ved leie av et rom i en annens boenhet. Det skal nevnes at Husbankens bostøtteordning for visse søkergrupper godtar slike leieforhold. Vi ønsker imidlertid ikke å stimulere via depositumslån til hyblifiserende utleie av rom i større boliger.

Hvem kan få avslag?

Vi må regne med at det vil komme søknader fra søkere som ikke er berettiget til startlån til depositum. Følgende søkergrupper må regne med å få avslag:

- søkere som har påført kommunen tap på kommunal garanti/startlån til depositum uten å ha en avtale om tilbakebetaling av restkrav
- søkere med inntekt over inntektsgrensen
- søkere som oppnår finansiering i bank
- studenter med egne låneordninger i bank
- søkere som inngår leieforhold som av ulike årsaker ikke kan godkjennes, jf. boligkrav.

Trondheim kommune

Administrasjon/forvaltning

Låneordningen skal forvaltes gjennom separat forvaltningsavtale for ordningen på samme måte som øvrige boligfinansieringsordninger. Innvilget lån til depositum skal settes inn på egen depositumskonto i Fokus Bank i henhold til avtale mellom banken og kommunen. Fokus Bank oppretter en egen kontoserie til formålet. Kommunen tar pant i pengekravet inntil lånet på konto inklusive renter, noe som igjen betyr at ved avslutning av et leieforhold vil restdepositumet inklusive renter bli tilbakebetalt til låneforvalteren som sørger for å innfri/nedbetale lånet. Eventuelt overskudd etter at kommunens krav er innfridd, utbetales til låntaker.

Ettersom ordningen er et prøveprosjekt, er det mest hensiktsmessig at ordningen holdes helt adskilt fra øvrig boligfinansiering. Det vil derfor bli foretatt et eget låneopptak i Husbanken til formålet, samt at det blir opprettet en egen lånekategori hos låneforvalteren. Dette gjør vi først og fremst for å kunne måle hva ordningen vil koste kommunen i bl.a. rentesubsidiering og tap.

Ved mislighold av låneforholdet vil kravet bli fulgt opp gjennom kommunens innfordringssystem.

Låneordningen skal evalueres etter ett år med rapportering til formannskapet.

Rådmannen i Trondheim, 4. desember 2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Anne Aaker
boligsjef

Rine Hanssen
boligkonsulent