



SANDE KOMMUNE
6084 Larsnes
Tlf. 70 02 67 00 Fax 70 02 67 01
post@sande-mr.kommune.no
www.sande-mr.kommune.no

BUSTADSOSIAL HANDLINGSPLAN

SANDE KOMMUNE

2015 -2018

Vedteken i Sande Kommunestyre den 22.08.15, sak K-35/15.

FORORD OG EVALUERING AV SISTE PLANPERIODE

Forord

Evaluering av siste planperiode

- 1. INNLEIING**
 - 1.1 Bakgrunn for handlingsplanen
 - 1.2 Mandat
 - 1.3 Forankring og status for planen
- 2. GENERELLE BEFOLKNINGS – OG BUFORHOLD I SANDE KOMMUNE**
 - 2.1 Folketalsutvikling
 - 2.2 Kommunale bustader
 - 2.3 Intern organisering av kommunen si bustadmasse
 - 2.4 Den private bustadmarknaden
 - 2.5 Arealreserve til private bustadføremål
 - 2.6 Utfordringar
- 3. KARTLEGGING AV BEHOVET FOR BUSTADSOSIALT ARBEID**
 - 3.1 Bakgrunn for kartlegging
 - 3.2 Metode
 - 3.3 Kriterie for kartlegging
 - 3.4 Identifisering av målgruppe
 - 3.5 Resultat av kartlegging
- 4. PERSONRETTE LÅNE - OG TILSKOTSORDNINGAR**
 - 4.1 Låne- og tilskotsordningar
 - 4.2 Startlån
 - 4.3 Grunnlån
 - 4.4 Tilskot til etablering i eigen bustad
 - 4.5 Tilskot til etablering og tilpassing av bustad
 - 4.6 Prosjekteringstilskot
 - 4.7 Bustøtteordninga
- 5. ORGANISERING AV BUSTADARBEIDET I SANDE**
 - 5.1 Utleige av kommunale bustader
 - 5.2 Utleige av omsorgsbustader
 - 5.3 Oppfølging av bebuarar
 - 5.4 Hjelp til å finne eigna bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden
 - 5.5 Forvaltning av Husbanken sine låne – og tilskotsordningar
 - 5.6 Oppfølging av misleghaldne lån og restansar
 - 5.7 Økonomisk rådgjeving
 - 5.8 Øve tilsyn og vedlikehald av kommunale bustadar
 - 5.9 Tildeling av kommunale tomter
- 6. HOVUDUTFORDRINGAR OG TILTAK**
 1. Nok og tilpassa husvære
 2. Tenesteytinga
- 7. RULLERING AV PLANEN**

FORORD OG EVALUERING AV SISTE PLANPERIODE

Forord

Bustadsosial plan for Sande Kommune 2015-2018 er andre planen som har vore laga på dette området i Sande Kommune. Satsing på dette området har nasjonalt vorte styrka dei siste åra – og hovudfokus er at det skal vere ein grunnleggande rett for alle å ha eigen bustad.

Planen omhandlar bustadsituasjonen i Sande kommune, og bustadtiltak for grupper av befolkninga som grunna sosiale -, medisinske -, fysiske - og/eller økonomiske tilhøve har vanskar med å skaffe seg - og halde på bustad. FN sin internasjonale konvensjon om menneskerettar slår fast at ein av dei mest sentrale menneskerettane er retten til eigen bustad.

Det er difor eit overordna politisk mål at alle skal kunne disponere sitt eige husvære. Den einskilde innbyggjar har sjølv eit ansvar for å skaffe seg bustad, med det kviler eit ansvar på staten og kommunane i det å leggje til rette forholda slik at alle innbyggjarane vert i stand til å skaffe seg eigen bustad eller eigen stad å bu.

I Sande, som er ei relativt lita kommune, er det og viktig å sjå ein bustadsosial handlingsplan og tiltak på dette området til ei viss grad i samheng med dei andre behova ein har knytt til husvære. Planen vert såleis eit stykke på veg og ein plan for korleis Sande Kommune samla sett vil utvikle dei kommunale utleigehusvære.

Sande kommune etterkjem med å ha ein slik plan også Husbanken sine krav om dokumentasjon av bustadbehova i høve til prioritering av midlar frå Husbanken. Planarbeidet er gjennomført i perioden 2014/15 og planen skal gjelde i perioden 2015 -2018.

Driftsutvalet har vore styringsgruppe. Arbeidsgruppa har vore samansett av dei etatane som i særleg grad har oppgåver og ansvar knytte til bustadpolitikken og bustadsosial tenester: Teknisk eining, Nav, heimetenesta, helse, rådmann og bustadkoordinator.

Handlingsplanen skal ha status som temaplan og vil inngå i det øvrige kommuneplansystemet. Gjennomføring av handlingsprogram og tiltak som krev finansiering, skal skje gjennom økonomiplan og årsbudsjett. Vona er at dei behova som har vorte avdekte gjennom kartlegginga, og dei tiltaka som er vorte foreslått, kan gje kommunen gode føringar vidare i det bustadsosiale arbeidet.

Ansvarlege driftseiningar i kommunen har ansvaret for oppfølging av planen for dei aktuelle tiltaksområda og setje i verk tiltak innanfor gjeldande økonomiske rammer, tiltak som går utover dette må opp til politisk handsaming.

Den bustadsosiale handlingsplanen skal primært vere ein reiskap for at vanskelegstilte grupper med kommunen som støttespelar lettare skal kunne skaffe seg bustad gjennom gunstige finansieringsordningar i Husbanken. I tillegg vil planen komme med tilrådingar som sørgjer for tiltak som kan vere med på å heve den einskilde brukar si evne til det å bu, for på den måten hindre utkastning frå bustaden.

Samstundes ønskjer ein å heve kompetansen i det kommunale hjelpeapparatet slik at fagfeltet kan drive tenesteyting med god kvalitet i høve til lovverket. Kommunen legg vekt på å yte tenester med god kvalitet, oversiktleg tenestemeny og stor grad av brukarmedverknad slik det går fram av den nye Helse- og omsorgsplanen.

Evaluering av siste planperiode:

I den bustadsosiale planen 2010-2013 vart det peika på fire hovudutfordringar:

1. *Sande kommune har for få tilpassa utleigehusvære til grupper som har bustadsosiale behov.*
 - I denne perioden har vi fått betre system på uteleige, betre kontraktar og betre oppfølging av utleige.
 - Har vore betre på å nytte startlån, utbetringstilskot, bustønad og andre ordningar for etablering.
 - Planar for etablering av husvære for avlasting for born/ungdom er under planlegging og inne i økonomiplanen.
 - I denne perioden har Sande kommune ikkje fått etablering av nye bustadar for utleige.
 - Har ikkje fått private inn på utleigemarknaden for desse gruppene, men stor generell utleigeaktivitet i samband med arbeidsinnvandringa.
 - Behovet for fire nye husvære som vist til i siste plan er ikkje realisert
 - Talet på utleigehusvære har i denne perioden vorte redusert med sju, men midlar frå sal av desse har ikkje vorte nytta til realisering av nye utleigehusvære slik den siste bustadsosiale planen la opp til.
 - Vedlikehald på utleigehusvære er framleis på eit lavt nivå, og nokre av utleigehusvære er no eldre og nedslitne.

2. *Kome tidleg inn i planlegging av framtidig bustad.*
 - I denne perioda har vi fått oppretta koordinerande eining og arbeidet i ansvarsgrupper har vorte styrka. Det gjer at ein tidlegare kan få avdekka behov for husvære.
 - Det er etablert ressursgruppe for barn, ungdom og vaksne som fungerer godt
 - Etablering av avlastningshusvære er under planlegging

3. *Treng meir ressursar til følgje opp og koordinere tiltak for vanskelegstilte grupper på bustadmarknaden.*
 - I perioden er det etablert eit Rus-psykiatrisk team
 - Interkommunalt samarbeid inn mot førebygging er redusert
 - Har vore fleire prosjekt i perioden m.a. Delta, Ungdata, Tidleg Inn, Mission Possible m.fl.som har vore med å auka kompetansen på området rus, psykiatri og andre utfordringar inn mot vanskelegstilte grupper
 - Manglar framleis ressursar til å kunne følgje opp dei som treng det mest i eigen bustad med butrening

4. *Kartlegginga på rusområdet viste auka utfordringar*
 - Sande kommune har system og samarbeid som gjer at ein har god oversikt over kven som treng hjelp.
 - Ein gjennomfører kartlegging i høve tyngre rusmisbrukarar årleg.

5. *Gjere Husbanken og Sande kommune sine ordningar kjende slik at dei vert nytta.*
 - Dei ulike ordningane vert annonsert i lokalavisa og på heimeside
 - Planlagt informasjonsbrosjyre har ikkje vorte utarbeidd

1. INNLEIING

1.1 Bakgrunn for handlingsplanen

Då Sande kommune utarbeidd sin første Bustadsosiale Handlingsplan 2010-2013 så hadde det sin bakgrunn i følgjande:

Stortingsmeldinga om bustadetablering for unge og vanskelegstilte (St.meld. nr. 49, 1997 – 1998). oppfordrar alle kommunar til å utarbeide ein tverrsektoriell handlingsplan om bustadetablering og utleigebustadar.

I 2005 vart den nasjonale strategien mot bustadløyse sett i verk. Strategien har tre hovudmål; motverke at folk vert bustadlause, å bidra til god kvalitet på døgnovernatting, og bidra til at bustadlause snøgt får tilbod om varig bustad. Det vart sett av midlar frå Fylkesmannen i perioda 2009-2012 - der krav om plan var eit av kriteria.

Når vi no rullerer planen gjer vi det på ein mal lik siste mal. Planen omhandlar bustader og bustadtiltak for grupper av befolkninga som grunna sosiale, medisinske, fysiske og/eller økonomiske forhold har vanskar med å skaffe seg, og bli buande i ein tilfredsstillande bustad.

Husbanken har initiert arbeidet med bustadsosial handlingsplan i alle kommunane i landet. Dei yter lån og tilskot til etablering, samt kompetansetilskot som skal vere med på å heve kompetansen på det bustad- og bygningspolitiske området.

Husbanken kan nytte dei kommunale handlingsplanane når verkemiddel skal fordelast. Det vert difor sett krav til kva planen skal innehalde;

- skildring av generelle befolkningsutvikling i kommunen
- kartlegging av dei vanskelegstilte sine bustadbehov
- kartlegging av dei statlege og kommunale verkemidlane, inkludert den kommunale bustadmassen
- vurdering av det bustadsosiale arbeidet i kommunen
- satsingsområde, strategiar og tiltak

Planen vil omhandle både hjelp til å etablere seg i bustad, og til å verte buande i bustaden. Planlegging og utvikling av eigna bustader for vanskelegstilte må m.a. sjåast i samanheng med kommuneplanen og andre temaplanar.

1.2 Mandat

I den Kommunale Planstrategien K-sak 81/12 er det vedteke at den Bustadsosial Handlingsplanen 2010-2013 skal rullerast.

Driftsutvalet gjorde i sak 63/14 følgjande vedtak:

1. *Sande Kommune startar opp rullering av den Bustadsosiale Handlingsplanen 2015-2018 i tråd med den vedtekne kommunale planstrategien.*
2. *Planen skal vidareførast som ein temaplan etter same mal som i eksisterande plan.*
3. *Driftsutvalet skal vere styringsgruppe , og det vert sett ned ei administrativ prosjektgruppe. Det skal vere ei brei involvering av alle relevante partar.*
4. *Planen vert å legge fram for politisk handsaming i løpet av våren 2015.*

I Helse og omsorgsplanen 2014 -2017 finn vi m.a.:

Det må definerast kva som er bustadsosialt arbeid, og korleis desse tenestene skal gjevast. Ein del av våre brukarar med utfordringar knytt til det å kome seg i arbeid, rus og/eller psykiatri har kome i ei gråson med omsyn til å få dei rette tenestene. Ny bustadsosial plan vert å legge fram i 2015.

Den Bustadsosiale Handlingsplanen skal ha status som fagplan(temaplan) og inngå i det øvrige kommuneplansystemet og må m.a. sjåast i samanheng med den nye Helse- og omsorgsplanen og Ruspolitisk handlingsplan. Gjennomføring av handlingsprogram og tiltak som krev finansiering, skal skje gjennom økonomiplan og årsbudsjett.

Ansvarlege driftseiningar i kommunen har ansvaret for oppfølging av planen for dei aktuelle tiltaksområda og setje i verk tiltak innanfor gjeldande økonomiske rammer.

Den bustadsosiale handlingsplanen skal vere eit reiskap for at vanskelegstilte grupper skal kunne bruke kommunen til støttespelar og lettare kunne skaffe seg bustad, samt råd og rettleiing i det å bu.

Det har vore gjennomført eit ope møte med god deltaking i samband med utarbeiding av planen. Der vart det gitt innspel og planen skal vidare i to runde ut på uttale og høyring før den vert politisk slutthandsama.

2. GENERELLE BEFOLKNINGS – OG BUFORHOLD I SANDE KOMMUNE

2.1 Folketalsutvikling:

Folketalet i Sande var då fyrste planen vart laga, 01.01.10, på 2 518 innbyggjarar, og vi har sidan då hatt ein liten positiv folkevekst slik at folketalet pr 01.01.14 var 2636. Auken i folketal er i stor grad grunna arbeidsinnvandring. Stabil eller liten auke i folketalet er prognoser for denne planperioda.

Folketalsutviklinga har vore positiv på Gurskøydelen av Sande, medan øyane har hatt ei svakare utvikling. Sande kommune har ei samansetting i befolkninga med ei stor grad eldre og relativt lave fødseltal.

Ved middels nasjonal vekst vil framskrive folketal for dei ulike aldersklassene bli som i tabellen nedanfor og samla sett ei relativt stabilt folketal i komande planperiode.

	0-5 år	6-12 år	13-15 år	16-19 år	20-44 år	45-66 år	67-79 år	80 år +
2012	156	223	97	132	810	776	305	171
2015	162	216	109	138	852	817	318	186
2020	166	218	90	147	847	915	353	184
2025	159	220	97	124	842	974	393	185
2030	153	212	98	133	780	1030	410	214

Framskrivning av folketalet, etter middels nasjonal vekst

2.2 Kommunale bustader:

Tabellen nedanfor viser ein oversikt over den kommunale bustadmassen i 2014:

20 utleigehusvære

43 omsorgsbustadar/trygdebustadar

32 sjukeheimplassar

Majoriteten av einingane ligg på Larsnes i Sandetun området, men det er og utleigehusvære i dei andre bygdene.

Adresse	Vert disponert av	Tal bueingar	Tilpassa funksjonshemma
Haugebu 1, H og K	<i>Solgt</i>	0 (2)	
Haugebu 2, H og K	Kommunen	2	Nei
Haugebu 4, 1 -3	Kommunen	3	Nei
Haugebu 5, a og b	Kommunen	2	Nei
Bjørnebo	<i>Solgt</i>	0 (1)	
Hallelia, 1 – 5	Kommunen	5	Ja
Hallebu, gul	<i>Solgt</i>	0 (1)	
Hallebu, rød	<i>Solgt</i>	0 (1)	
Sætre nr, 4	Kommunen	1	Nei
Hallelia ungd.bustad 1 og 4	Kommunen	2	Nei
Bringsinghaug ungd.bustad 1 og 3	Kommunen	2	Nei
Ungd.bustad Sandsøy 1 – 6	Kommunen	3 (3 er solgt)	Nei
Husly 5 og 6	<i>Avslutta leigeavtale</i>	0 (2)	
Sum utleigehusvære		20 (10)	
Johan Rises M. 1 – 6	Omsorgsbustad	6	Ja
Elvebakken, 1 – 5	Omsorgsbustad	5	Ja
Elverom, 1 – 9	Omsorgsbustad	9	Ja
Haugetun, 1 – 12	Omsorgsbustad	12	Ja
Utsikten, a – d	Omsorgsbustad	4	Ja
Sandetun	Omsorgsbustadar	7	Ja
Sum omsorgsbustadar		43	

Som det går fram av oversikta har vi i periodar redusert talet på utleigehusvære. Når dei tre husværa på Sandsøy er selt så har vi redusert tal på ordinære utleigehusvære frå 30 til 20.

9 nye omsorgsbustadar er under arbeid på Sandetun og vil gjere at vi i 2016 vil ha 52 omsorgsbustadar. Det er då bustadar der dei som bur i all hovudsak skal ha behov for kommunale tenester.

I siste planperiode har vi hatt fullt belegg på alle eksisterande husvære og ventelister på utleigehusværa i periodar.

2.3 Intern organisering av kommunen si bustadmasse:

I Sande kommune er det teknisk eining som syter for bygging, avhending og vedlikehald av dei kommunale bustadane, både når det gjeld administrering og i hovudsak på utførande arbeid.

Servicekontoret har rolle og funksjon som bustadkontor i kommunen. Dei har ansvar for utleige av dei kommunale bustadane, i tillegg til formidling av private bustader for utleige. Der vert og bustønadsordninga med startlån og bustadstilskot som er ei sær s viktig ordning administrert.

Heimetenesta formidlar omsorgsbustadane og plassar der vert tildelt etter søknadar som vert handsama på ordinær måte.

Målgruppe for dei kommunale bustadane:

Dei kommunale utleigebustadane var opphavleg tiltenkt mellombelse leigetakarar.

Dette har ikkje fungert som tiltenkt, då den private bustadmarknaden i Sande er for liten til å tilby noko godt alternativ.

Det denne gruppa treng er ofte leigebustadar, då dei ikkje har økonomi, eller høve, til å kjøpe eigen bustad. Ein konsekvens har vore at mange bur i kommunale husvære i for lang tid, og det gjeld både nokre som kunne eig sjølve og nokre som bør leige hus.

Kriterium:

Følgjande grupper er prioritert:

- sosialt vanskelegstilte
- småbarnsfamiliar

2.4 Den private bustadmarknaden:

Den private bustadmarknaden i Sande kommune er liten og uorganisert. Det har vore tradisjon for at dei privat i Sande bygg for sal. Dei private utleigehusværa er og vanskeleg å nyttiggjere seg for enkelte brukargrupper.

Vi har ein del private som har etablert uteleigehusvære som t.d. i gamleskulane på Larsnes og Skredstranda samt at det finns privat utleige av hus og leilegheiter – hytter og rorbuer vert og nytta i visse høve. Mange av dei private utleigehusværa i Sande er eldre hus og i stor grad nytta av leigearbeidarar og har i liten grad vore tilgjengeleg for målgruppa som Sande Kommune skal tilby hus. Dei seinare åra har det og vorte etablert brakkeriggjar for leigearbeidarar.

Sande kommune har saman med næringslivet etablert Sande Bustadstifting som førte opp og leiger ut husvære på Kvamsøy, Larsnes og i Gursken. Dette har vore eit positivt tiltak.

Det er generelt stor mangel på bustadar i Sande, og då serleg leilegheiter som kan leigast og er universelt utforma. Sjølv om det no vert bygd ein del leilegheiter framover, så er desse hovudsakleg til sals, og fyrstegongsetablerarar, leigearbeidarar og sosialt vanskelegstilte fell utanfor målgruppa. I tillegg vert ein del av einebustadane ståande tomme når ein generasjon fell frå, då neste generasjon er utflytta, men beheld bustaden som fritidsbustad.

2.5 Arealreserve til private bustadforemål:

Areal til utbygging av denne type husvære er ikkje hovudutfordringa i Sande. Den nye arealplanen ivaretek framtidig behov på ein god måte. Dei rimelege tomtene som kommunen har hatt å tilby er historie – og prisane på einebustadar og leilegheiter vil i stor grad ligge på same nivå i regionen, med unntak av tettstadane. I tillegg er der enkelte private tomter å få kjøpt. I nokre bygder er det no få att av regulerte tomter.

2.6 Utfordringar:

Det er ei utfordring at dei som flyttar inn i kommunal bustad har vanskar med å komme vidare til eigen bustad i den ordinære bustadmarknaden, dette fordi det er få alternativ for dei som ikkje har økonomi til å kjøpe eller bygge einebustad. Dei vert difor buande lenger i dei kommunale bustadane enn det som var tiltenkt.

Dei bustadane som var meint som gjennomgangsbustadar blir derfor meir eller mindre permanente bustader, og dette skaper problem for kommunen som ikkje har noko tilbod når det oppstår akutte behov for å huse nokon.

Kommunen treng fleire gjennomgangsbustader for ungdom som er fyrstegongsetablerarar og tilflyttarar – ordinære utleigehusvære. Det må om mogeleg stimulerast til bygging av fleire hus og leilegheiter, både for sal og til utleige for å skape dynamikk i bustadmassa.

Utleigehusvære for familiar og fleire universelt utforma utleigehusvære til vanskelegstilte bør prioriterast i komande planperiode.

3. KARTLEGGING AV BEHOVET FOR BUSTADSOSIALT ARBEID

3.1 Behovet for kartlegging

Kartlegginga er gjennomført med tanke på at resultatet skal vere retningsgjevande for planlegging og bustadbygging til vanskelegstilte grupper i Sande kommune. Husbanken skal nytte dei lokale handlingsplanane når verkemiddel skal fordelast. Det vert difor sett krav til at handlingsplanen skal innehalde kartlegging av dei vanskelegstilte sitt bustadbehov i kommunen.

3.2 Metode

Kartlegginga av vanskelegstilte på bustadmarknaden vart gjort i samsvar med vegleiingsmateriell frå Husbanken, og utført av leiarane innanfor dei ulike einingane som kjem i kontakt med denne gruppa - og elles folk i stillingar som har oversikt over kven i kommunen som er i denne kategorien. Det vil seie Nav (sosial), teknisk-, psykiatri-, heimetenesta, bustadkoordinator og kommunalleiar.

Sande kommune er ein liten og oversiktleg kommune. Det var ikkje behov for noko avansert kartleggingsprosess, og ein har gjort dette på ein måte som sikrar personvernet.

3.3 Kriterie for kartlegging

Arbeidsgruppa basert seg på Husbanken sine kriteria for å kartleggje vanskelegstilte husstandar.

- Undersøkinga er gjort mellom husstandar som har vore i kontakt med, eller motteke tenester frå det kommunale tenesteapparatet dei siste 6 månadane. Nedre aldersgrense er i hovudsak 16 år. Ein har og talt med dei som ein veit kjem inn under gruppa i løpet av planperioden, pga. alder og situasjon. Eit døme kan vere ein psykisk utviklingshemma person som vert myndig og skal flytte ut frå heimen i løpet av perioden.
- Ein husstand vert rekna som vanskelegstilt dersom:
 - Husstanden bur svært dårleg. Ikkje har eigen bustad, eller kan komme til å misse bustaden snart. Det kan og vere at bustaden er uegna for husstanden.
 - Husstanden har dårlege sjansar til sjølv å skaffe seg busstad. Enten fordi husstanden har for lav eller ustabil inntekt, eller det kan vere sosiale eller psykiske årsaker som gjer etablering vanskeleg.
 - Sjansen for å etablere seg vil verte vanskeleg.

3.4 Identifisering av målgrupper

Arbeidsgruppa delte husstandane inn i ulike kategoriar med målgruppekjenneteikn fordi mange av bustadverkemidlane er retta mot ulike målgrupper. Fordi kommunen er liten såg ein seg nautsynt med å slå saman nokre målgrupper pga. personvernet.

1. **sosial - og økonomisk vanskelegstilte**
2. **fysisk – og psykisk funksjonshemma**
3. **rus og psykiatri**
4. **ungdom (18 – 25 år)**

Målgruppe:	Tal på personar:
1. sosial – og økonomisk vanskelegstilte	6
2. fysisk – og psykisk funksjonshemma	2
3. rus og psykiatri	8
4. ungdom (18 – 25 år)	5
Til saman:	21

Dette er om lag same tal som siste kartlegging i 2010 då det var registrert 27 personar. Det er grunn til å peike på at dette gjeld personar som bur både i kommunale og private heimar. Svingingane i denne gruppe er og relativ stor då personar flyttar til og frå kommuna.

3.5 Resultat av kartlegging

Kartlegginga syner at 21 personar ikkje har tilfredsstillande bustadsituasjon. For nokre er ikkje bustaden tilpassa vedkommande sitt behov, for andre kan det vere eit behov for tettare oppfølging for å klare å behalde bustaden – og nokre som bør flytte ut frå heimen.

Ein ser at det er særleg to målgrupper som stikk seg ut; ungdom og rus/psykiatri.

- Ei gruppe av dei vanskelegstilte på bustadmarknaden er ungdom under 25 år – altså i ein etableringsfase.
- Dei fleste av dei vanskelegstilte er einslege.
- Mange av dei slit med fleire og samansette problem, t.d. psykiatri og rus. Mange av dei er økonomisk vanskelegstilte.
- Ein del vanskelegstilte bur heime hjå sine føresette, sjølv om dei er vaksne nok til å ha sin eigen heim.
- Det er fleire av dei vanskelegstilte på bustadmarknaden som treng ulik bistand og oppfølging i bustaden.

Det er pr. dato ingen som er utan fast bustad i Sande kommune.

4. Personretta låne- og tilskotsordningar

Sande kommune forvaltar i dag følgjande lån- og tilskotsordningar frå Husbanken:

- Startlån
- Bustadtilskot til etablering
- Bustadtilskot til tilpassing av bustad

4.1 Startlån

Ordninga med Startlån vart iverksett i 2003 og er ei vidareføring av etableringslånet som vart forvalta av kommunen og kjøpslånet som vart forvalta av Husbanken. Startlånet skal bidra til at husstandar med langvarig bustadetableringsproblem skal få høve til å etablere seg og bli buande i nøkterne og gode bustadar, jf. Husbanken.

Kommunen har ikkje avtale med lokal bank om samarbeid ved finansiering av bustader i samband med tildeling av Startlån, men brukar Lindorff.AS til å administrere låna.

Startlånet vert i hovudsak gitt som toppfinansiering der banken gir grunnfinansieringa, men kan også givast til fullfinansiering. Sande kommune nyttar Husbanken sitt til ei kvar tid gjeldande regelverk. I tillegg har Sande kommune egne retningslinjer for tildeling av Startlån. Retningslinjene er utarbeidde i samarbeid med nabokommunane.

Målgruppe

Låneordninga er behovsprøvd og skal medverke til at husstandar med svak økonomi, barnefamiljar, einslege forsyttarar, funksjonshemma, flyktningar, personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar, skal kunne skaffe seg ein nøktern og eigna bustad.

Kva kan det givast lån til

- Kjøp av bustad
- Utbetring av bustad
- Oppføring av bustad
- Refinansiering

Kommunen vurderer kva behov husstanden har, både med omsyn til bustad og finansiering. Val av bustad og finansieringsløyving føreset at husstanden kan bli buande i bustaden. Men likevel er det ein føresetnad at bustaden ikkje er meir kostnadskrevande enn at søkjar kan klare å betale buutgiftene over tid og framleis ha nødvendige midlar igjen til livsopphald. Som prinsipp legg kommunen til grunn at til meir vanskelegstilte husstanden er, til større andel av finansieringa kan vere startlån. For særleg vanskelegstilte husstandar kan startlån nyttast i kombinasjon med bustadtilskot.

Nærare om bustaden

Bustaden skal vere rimeleg og nøktern samanlikna med prisnivået på staden. Akseptabel kjøpesum kan difor variere noko mellom bygdene i kommunen.

Økonomisk vurdering

Dokumenterte inntekter og utgifter til alle husstandsmedlemar på årsbasis vert lagt til grunn ved vurderinga.

Tildeling

Søknader om startlån vert behandla løpande. Kommunestyret har delegert mynde til administrasjonen til å forvalte husbankmidlar til vidare tildeling. Saksbehandlinga vert gjort av ein tilsett på servicekontoret i samråd med økonomileiar og ein frå teknisk etat. I prinsippet er det rådmannen som fordeler startlån inntil kr. 500.000,- og formannskapet tildeler lån som går utover kr. 500.000,-.

4.2 Grunnlån

Grunnlån er forvalta av Husbanken og kan nyttast til nye bustadar og utbetring av bustadar. Grunnlånet skal finansiere bustadar til vanskelegstilte og husstandar i etableringsfasen. Grunnlaget for finansiering med grunnlån er at bustaden oppfyller kriteria for universell utforming og miljø. Er desse kriteria oppfylte kan Husbanken gi grunnlån på 80% av prosjektkostnadane eller salgsprisen på bustaden.

4.3. Tilskot til etablering i eigne bustad

Bustadtilskotet skal bidra til å skaffe og sikre eigna bustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden, jf. Husbanken.

Tilskotet kan utgjere ein viktig del av toppfinansieringa ved bustadprosjekt.

Bustadtilskotet til etablering i eigen bustad er strengt behovsprøvd i høve økonomisk situasjon.

Berre dei aller mest vanskelegstilte kan rekne med å få dette tilskotet.

Husbanken legg føringar for kva grupper som skal prioriterast som t.d. bustadlaus, rusmisbrukarar, flyktningar, funksjonshemma og andre vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Tilskotet skal ha sikkerheit i eigedomen og avskrivast med 5% pr. år.

Tilskot på inntil kr. 40.000 vert avskrive med det same.

Retningslinene for tildeling er gitt av Husbanken.

4.4. Tilskot til «Tilpassing av bustad»

Tilpassingstilskotet skal bidra til at eldre og funksjonshemma får ein bustad som er betre eigna og fungerer godt i forhold til deira behov. Tilskotet kan dekke godkjende kostnader inntil 50%.

Spesialtilpassing eller utbetring som er dyrare kan finansierast med ein kombinasjon av tilskot og lån. Tilskotet skal ha sikkerheit i bustaden og skal avskrivast med 10% pr. år.

Tilskot på inntil kr. 40.000 vert avskrive med det same.

4.5. Prosjekteringstilskot

Prosjekteringstilskot skal bidra til at husstandar med spesielle bustadbehov, særleg funksjonshemma og eldre, får høve til å skaffe seg høvelege bustadløyningar, jf. Husbanken.

Søknad vert sendt via kommunen til Husbanken, som handsamar søknadane.

Tilskotet vert gitt til husstandar med minst eitt funksjonshemma medlem eller husstandar som kvalifiserer til utbetningslån for prioriterte grupper.

Tilskotet kan ytast i samband med kjøp, utbetring eller nybygging.

4.6. Bustønsordninga

Bustønad er ei statleg økonomisk stønsordning som vert organisert av Husbanken og kommunane. Formålet med ordninga er å hjelpe husstandar med låge inntekter og høge buutgifter til å etablere seg eller verte buande i ein god og tenleg bustad.

Bustønsaden kan utgjere ca 70% av differansen mellom det Husbanken reknar som rimeleg buutgift i høve til inntekt og godkjende buutgifter (80% for dei som bur i kommunale utleigebustadar og bustadar formidla av kommunen). Rimeleg buutgift vert utrekna på grunnlag av tal på husstandsmedlemar og husstanden si samla inntekt. Dess høgare inntekt husstanden har, dess høgare vert den rimelege buutgifta. Også eigarforhold, storleik på bustaden m.m. spelar inn.

For å kunne motta bustønad må minst ein i husstanden ha rett til stønad:

- Må vere over 18 år. Dersom personen har eigne barn, kan ein søkje sjølv om ein er under 18 år.
- Ein må bu i bustaden ein søker bustønad for. Ein må også vere registrert på denne bustaden i folkeregisteret.
- Bustaden må vere godkjend som heilårsbustad. Det kan for eksempel ikkje vere ein fritidsbustad. I tillegg må bustaden ha eigen inngang og det må vere mogleg å kvile og lage mat der.

Det er fastsett øvre inntektsgrenser for husstanden, avhengig av bl.a. talet på husstandsmedlemmer. Det vil seie at uansett kor høge buutgifter husstanden har, vil ein ikkje få bustønad dersom inntekta er over øvre inntektsgrense.

5. ORGANISERING AV BUSTADARBEIDET I KOMMUNEN

5.1 Utleige av kommunale bustader

Servicekontoret, via bustadkoordinator, har ansvaret og det praktiske arbeidet med utleige av dei ordinære kommunale bustadane. Tildelinga skjer dersom husvære er ledig. Servicekontoret er ansvarleg for oppfølging av husleigekontrakter og event. utkasting.

5.2 Utleige av omsorgsbustader

Pleie- og omsorgsavdelinga, via leiar for heimetenesta, har ansvaret og det praktiske arbeidet med utleige av omsorgsbustader. Det er vel og grunn til å meine at avlastningsbustadane og bør disponerast av heimetenesta.

5.3 Oppfølging av bebuarar

Bebuarar i omsorgsbustadar har oppfylging av einingane i pleie- og omsorg utifrå gjeldande vedtak.

5.4 Hjelp til å finne eigna bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden

Det er Nav som har ansvaret for å hjelpe til med å finne eigna bustad for vanskelegstilte som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden, dette går fram i Lov om sosiale tenester § 3-4 og § 4-5. I tillegg vert det arbeidd for å finne løysingar i eit samarbeid mellom ulike administrative avdelingar der det er høveleg.

5.5 Forvaltning av Husbanken sine låne – og tilskotsordningar

Forvaltning av lån- og tilskotsordningar, samt bustønad, ligg til servicekontoret, via bustadkoordinator. Søknader om lån og tilskot vert annonsert i lokalavisa ein gong i året etter at kommunen har motteke tilsegna, og søknadane vert handsama fortløpande gjennom heile året.

5.6 Oppfølging av misleghaldne lån og restansar

Det er intern oppfølging av misleghaldne lån og restansar ved bustadkoordinator, Nav og noko går til gjeldsrådgjevingar (interkommunalt). Noko vert sett bort til inkassoselskap. Kommunen, ved økonomiavdelinga, har i hovudsak sakshandsaminga i samband med løysing av desse sakene.

5.7 Økonomisk rådgjeving

Kommunen tilbyr økonomisk rådgjeving, bustadkoordinator gjer vurdering i forbindelse med startlån. Mange saker vert løyst gjennom eit samarbeid med banken eller den interkommunale gjeldsrådgjevinga.

5.8 Øvre tilsyn og vedlikehald

Teknisk eining har ansvar for tilsyn og vedlikehald av alle dei kommunale bustadane.

5.9 Tildeling av kommunale tomter

Tildeling/sal av kommunale tomter ligg til leiar av teknisk eining. Søknader vert handsama fortløpande.

6. HOVUDUTFORDRINGAR OG TILTAK – HANDLINGSPLAN 2015-2019

Hovudutfordring 1: Nok og tilpassa husvære.

Sande kommune har for få - og for få tilpassa utleigehusvære til grupper som har bustadsosiale behov. Årsaka til at behovet for slike bustadar vil auke er at talet på eldre, utviklingshemma og ei auke på tal på personar som slit med problem innanfor rus/psykiatri. Mange innanfor desse gruppene kan av ulike årsaker ikkje eige husvære, men må leige - i alle fall i ei periode i livet. Det er viktig at det vert arbeidd systematisk med dei som kan eige, skal ein kome i mål med det treng ein ofte eit samarbeid mellom fleire instansar.

Tiltak 1: Modell for disponering av ulike husvære

1.1. Definerings av ulike grupper og tilpassing av bustadar

Det er grunn til å sjå på ulike målgrupper i bustadmarkedet og i større grad tilpasse tiltak i høve dei:

1.1.1. Hammarøymodellen

Hammarøymodellen er eit eksempel på ein modell der kommune saman med private aktørar får etablert bustadar for utleige i den ordinære utleigemarkedet. Det bør i planperioda lagast ei sak til kommunestyret der ei slik ordning vert vurdert. Eit slik tiltak vil særleg vere viktig for fyrstegongsetablererara - og eit tiltak for å oppretthalde og auke folketalet i Sande.

1.1.2. Vi har ei «gruppe» som bur i utleigebustadane som har eit langtidsleigebehov. Dette er personar i ein kategori der dei ikkje kan eller bør eige hus. I staden for at desse er i utleigebustadar som er tenkt for korttidsleige, bør vi få over i husvære som er kategorisert som omsorgsbustadar. Dette er personar i den bustadsosiale kategorien.

Sande kommune bør i planperioda vurder bygging av 4-8 omsorgsbustadar lokalisert i tilknytning til Sandetun for å ivareta tenestene for denne gruppa. Desse vil då og vere universelt utforma og ligge slik til at ein lett kan nå tenester som t.d. fysioterapi, helseavdelinga, dagtilbod m.m.

1.1.3. Utleigehusværa, gjennomgangsbustadane, vert då «spissa inn» mot dei som treng ein bustad for kortare tidsrom, med ei grense på 2 år. Om tiltak, som vist til over, vert gjennomført vil det ikkje vere behov for bygging av nye utleigehusvære i denne kategorien. Målgruppe i desse bustadane vil framleis vere dei som treng hjelp til å bu. I tillegg har vi med jamne mellomrom behov for å skaffe hus til personar som kjem til Sande Kommune for arbeid, vikarlegar, turnusar, lærlingar og personar som flyttar hit for å ta til i andre stillingar.

1.2. Styrke arbeidet knytt til utleige

Arbeidet med utleige er krevjande og noko av det vert akuttsaker – som ein i ettertid får mykje arbeid med. Fokus på dette er viktig med tanke på livskvaliteten til dei det gjeld, eigedomsforvaltning og kommunen sin driftsøkonomi.

1.2.1. Sjølv om vi siste periode har gjort eit bra arbeid med å styrke arbeidet knytt til utleige med innføring av tidsavgrensa leigeavtaler, depositum m.m. så må vi sette meir fokus på når personar vert etablert og flyttar ut av utleigehusvære. Vidare må samarbeid om vedlikehaldet av desse husværa styrkast.

1.2.2. Arbeide vidare med å nytte startlån, bustøtte og tilskot til utbetring på ein best muleg måte for dei som bur i eigen hus.

1.2.3. Halde fram å legge til rette slik at dei som i dag leiger, men kan eige sitt eige hus, kan realisere det. Dette vil då og for redusere behovet for utleige.

Hovudutfordring 2: Tenestytinga

Det er og ressurskrevjande brukarar innan for gruppa utviklingshemming som i dag er heilt avhengige av hjelp frå føresette/familie. Det er viktig at kommunen kjem tidleg inn både med tenestetilbod og planlegging av husvære for desse.

2.1. Tidleg inn

Det vert viktig i åra som kjem at vi kjem tidleg inn der vi ser at unge med spesielle behov treng eige husvære, slik at planlegging av hus og tenester til desse går hand i hand. Vi har no ein god struktur for slikt arbeid i kommuna, men det må følgjast opp med kompetanse og ressursar. Positivt at avlastningshusværa er under arbeid, og behovet for ei butreningsleilegheit må og vurderast i planperioda.

2.2. Lokalisering

Det vert viktig i åra som kjem at vi får etablert omtalte omsorgsbustadar knytt til Sandetun for dei som treng mykje hjelp. Det vil vere beste måten å nyttiggjere seg den kompetansen vi har - og økonomisk den beste løysinga samla sett. Primært så bør dei med stort hjelpebehov busettast på Larsnes.

2.3. Kompetanse og samhandling

Det vert viktig, slik det m.a. går fram av Helse- og omsorgsplanen, at det vert god samhandling mellom ulike avdelingar i saker der det er særlege utfordringar knytt til bustadsosialt arbeid. Det avgjerande vert korleis vi på ein heilskapeleg måte løyser t.d. husværebehovet, husleigekontrakt og oppfølging av den, økonomi- og andre tenester samla sett for den som treng det. Dette ligg til ulike avdelingar i kommunen – og eit godt resultat vert det oftast om alle samhandlar.

God kompetanse på fagområda og samhandling mellom desse vil gje det beste resultatet og skal prioriterast i perioda som kjem gjennom felles strukturar, møter og kompetanseutviklingstiltak.

7. RULLERING AV PLANEN

Planperioden går over 4 år, frå 2015 – 2018. Behovet for ein slik plan skal vurderast i samband med etablering av ny planstrategi for komande valperiode.

