



# Bustadsosial handlingsplan 2015 - 2019

Handsama:  
**2  
0  
1  
5**

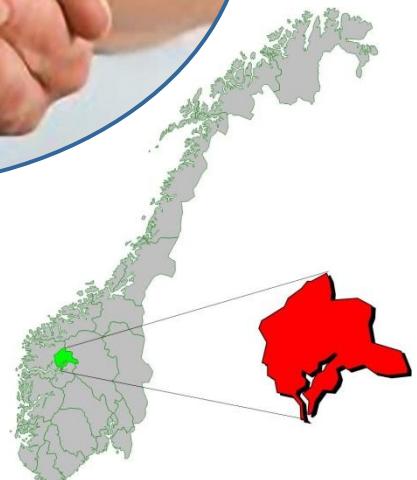


**Søknad om startlån, tilskot**

<input type="checkbox"/> startlån	<input type="checkbox"/> tilskot til etablering
<input type="checkbox"/> startlån og banklån	<input type="checkbox"/> tilskot til tilpassing

**1. Søkjar**

Fødselsnr. (11 siffer)	Sekjar 1 – elle
Postadresse søkjar 1	Postnr.
Fødselsnr. (11 siffer)	Sekjar 2
Postadresse søker 2	



Vedteke av Luster kommunestyre  
05.03.2015, sak 09/15

## Innholdsfortegnelse

DEL I – INNLEIING .....	3
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Kva er ein bustadsosial handlingsplan?.....	4
1.3 Kvifor lage ein bustadsosial handlingsplan?.....	5
1.4 Målgrupper.....	5
1.5 Kommunen sitt juridiske ansvar .....	6
1.6 Relevant lovverk .....	6
1.7 Statlege føringar .....	9
1.8 Samanheng med andre kommunale plandokument.....	10
2. Bakgrunn i eit bustadpolitisk perspektiv .....	11
2.1 Forventa folketalsvekst .....	11
2.2 Folketalsvekst og utvikling.....	11
2.3 Andre forhold som påverkar bustadbehovet .....	12
2.4 Eksisterande bustadmasse .....	12
2.5 Planlagt bustadmasse.....	12
2.6 Strategisk bustadpolitikk .....	13
2.7 Samfunnsøkonomisk utvikling.....	15
DEL II – STATUS FOR MÅLGRUPPENE OG FORSLAG TIL TILTAK.....	16
3. Situasjonen i dag og forventa utvikling .....	16
3.1 Personar med fysiske funksjonsnedsetjing, inkl. eldre. ....	16
3.2 Personar med medfødt eller tidleg erverva funksjonshemming .....	17
3.3 Personar med psykiske lidinger og/eller rusproblem.....	18
3.4 Personar med sosiale- og økonomiske vanskar .....	20
3.5 Flyktningar .....	20
3.6 Unge i etableringsfasen og unge re-etablerarar .....	22
3.7 Andre grupper .....	23
Del III – VERKEMIDDEL OG FORSLAG TIL TILTAK .....	24
4. Bustader.....	24
4.1 Generell prisutvikling (pris pr m <sup>2</sup> ) for omsette bustader i Luster .....	24
4.2 Kommunen sine bustader .....	24
4.3 Bustadtildeling.....	26
4.4 Forvaltning av bustadmassen.....	27
4.6 Prisfastsetting og husleigenivå på kommunale bustader.....	30

5. Husbanken sine verkemiddel .....	31
5.1 Startlån .....	32
5.2 Bustønad.....	32
5.3 Etablerings- og tilpassingstilskot .....	32
5.4 Tilskot til utredning og prosjektering .....	33
5.5 Grunnlån.....	33
5.6 Investeringstilskot .....	33
6. Helse-, pleie/omsorg – personretta tiltak .....	34
7. Sosialtenesta/NAV – personretta tiltak.....	35
7.1 NAV si primære oppgåve i eit bustadsosialt perspektiv.....	35
7.2 Økonomisk sosialhjelp.....	35
7.3 Økonomisk rådgjeving.....	35
7.4 Frivillig eller tvungen disponering av inntekt .....	35
8. Praktisk burettleiing, oppfølgjing og hjelp .....	36
9. Frå leige til eige.....	37
10. Vidare arbeid med handlingsplan .....	38
11. Vedlegg .....	38

## DEL I – INNLEIING

Alle innbyggjarar har ansvar å skaffe seg eigen bustad. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problem gjer at ein del har problem med å skaffe seg bustad eller behalde den. Målet med bustadsosial handlingsplan er at kommunen skal få eit godt styringsredskap for å møte behova til desse gruppene.

Bustadsosial handlingsplan er forankra i ein av kommuneplanen sine hovudfokusområde «*Luster – ein god stad å bu*».

Hovudmål i bustadsosial handlingsplan:

- 1. Me skal ha nok tal gode bustader for dei vanskelegstilte i gode bamiljø. For å nå dette målet må me ha tilstrekkeleg tal kommunale bustader i kombinasjon med bustader på den private marknaden (både utleige- og private bustader) som er tilpassa behovet for våre innbyggjarar – inkludert dei vanskelegstilte.*
- 2. Me skal ha effektive og samordna tenester som sikrar at dei vanskelegstilte får hjelp til å meistre buforholdet.*

*Dei vanskelegstilte gruppene krev ulike løysningar, ulike tiltak og variert grad av oppfølging. Bustadsosialt arbeid er kompleks og krev bidrag frå fleire sektorar. Arbeidet skal difor vere godt organisert på tvers og ein heilheit skal sikrast operativt i kommunen.*

*Eit godt bustadsosialt arbeid vil få positive konsekvensar for måloppnåing innan arbeid, helse utdanning og integrering.*

### Strategi:

1. Normaliseringsmodellen er grunnlag for bustadsosial tenking. Det grunnleggjande i modellen er at det ikkje er personen som skal normaliserast, men ein set inn tiltak som normaliserer relasjonen mellom personen og samfunnet.
2. Eit spesielt fokus på unge vanskeligstilte med eit mål om at dei skal bli sjølvstendige.
3. Utlegebustader skal i størst mogleg grad plasserast i vanlege bamiljø (liten grad av samling av kommunale bustader).
4. Bustader kommunen skaffar skal ha universell utforming.
5. Eit godt samarbeid på tvers av sektorane som føreset at aktørane kjenner sin eigen og andre sine roller.

Ressursfordelinga til dei enkelte tiltaka i denne bustadsosiale handlingsplanen føreset prioritering i årsbudsjettet og økonomiplan. Handlingsplanen skal være sentral i utforminga av bustadpolitikken i Luster kommune og danne grunnlag for heilheitleg tenking og prioriteringar.

### Overordna mål i norsk bustadpolitikk:

- Bustad for alle i gode bamiljø
  - Trygg etablering i eigd og leigd bustad
  - Buforhold som fremjar velferd og deltaking
- (Meld. St. 17 Byggje-bu- leve 2012 – 2013)

## **1.1 Bakgrunn**

I st. meld nr. 49 (1997-1998) «*Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*» blir kommunane oppmoda til å utarbeida lokale handlingsplanar for bustadetablering. Med dette forventar statlege myndigheter at kommunane utarbeider ein slik handlingsplan.

Regjeringa føresler at statlege tilskotsordningar til bustadformål i større grad i åra framover blir knytt opp til at kommunane har utarbeidd lokale handlingsplanar. Dette fordi ein ønskjer å målrette tilskota betre innanfor den enkelte kommune og fordele midlane betre mellom kommunane. Det vil og i større grad enn tidligare vere ein føresetnad at det skal føreligge kommunale handlingsplanar før tilskot kan bli oppnådd.

Kommunen har tidligare utarbeidd bustadsosial handlingsplan gjeldande for 2006 – 2010.

I samband med handsaming av Budsjett 2013, Økonomiplan 2013 – 16 blei det gitt ei bestilling til rådmann om revidering av/utarbeiding av ny bustadsosial handlingsplan, sak 107/12.

Rådmann har i si vurdering, i K-sak 30/12 «Kommunen sin bustadmasse; sal, bygging og retningslinjer for tildeling» kommentert at bustadsosial handlingsplan også burde vurdere korleis den kommunale bustadmassen skal organiserast.

Planen har status som fagplan og vil gå inn som ein del av plansystemet i Luster. Planen dekkar dei behov som kommunen sjølv har på dette området samt Husbanken sine krav om dokumentasjon knytt til bustadbehova.

## **1.2 Kva er ein bustadsosial handlingsplan?**

Ein bustadsosial handlingsplan er ein plan som handlar om bustader og butiltak for grupper som har vanskar med å skaffe seg eller behalde ein tilfredsstillande bustad på eiga hand.

Arbeidet med planen samt strategiar og tiltak skal blant anna medføre:

- Auka kunnskap om bustadbehovet
- Auka kunnskap om statlege verkemidlar
- Auka kunnskap om kommunale verkemidlar
- Meir samkjørt bustadpolitikk mellom sektorane
- Betre utnytting av kommunen sin bustadmasse
- Meir målretta og effektiv bruk av verkemidlane
- Større effektivitet ved å samordne ressursane

### Kva er bustadsosialt arbeid?

«*Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egna bustader, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av kven de ulike operative oppgavene skal løses. (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 – 2020).»*

### Kven er vanskeligstilt på bustadmarknaden?

Vanskelegstilte på bustadmarknaden er personar og familiar som ikkje har moglegheit til å skaffe seg og/eller oppretthalde eit tilfredsstillande buforhold på eiga hand. Desse er å finne i seg i ein eller fleire følgjande situasjonar:

- ✓ er utan eigen bustad
- ✓ står i fare for å miste bustaden sin
- ✓ bur i ueigna bustad eller bumiljø

Grupper som er overrepresenterte blant vanskelegstilte på bustadmarknaden i Norge er personar og familiar med låg inntekt, unge som står utanfor utdanning og arbeidsliv, flyktningar, tidligare innsette, personar med rusproblem og/eller psykiske lidningar, og personar med nedsett funksjonsevne, blant anna utviklingshemma.

### 1.3 Kvifor lage ein bustadsosial handlingsplan?

Det er ei rekke grunnar for å planlegge kommunen sine handlingar innan det bustadsosiale feltet, blant anna:

- Ein del klarar ikkje å skaffe seg tilfredsstillande bustad på den opne marknaden.
- Mangel på tilfredsstillande bustader rammar hardt dei det gjeld, blant anna born.
- Mangel på tilfredsstillande bustad gjer det vanskeleg for mange i forsøk på rehabilitering.
- Mangel på bustad fører med seg dyre og dårlige innlosjeringsløysningar.
- Tidlegare bustadsosial handlingsplan gikk formelt ut i 2010.

Ein bustad er ein av dei viktigaste forutsetningane for mennesket sin velferd og livskvalitet.

### 1.4 Målgrupper

Tre målgrupper blir omhandla i planen:

- ✓ Unge i etableringsfasen: Det er kun dei mest vanskelegstilte som blir fanga opp av hjelpeapparatet. Ein kan likevel ha nokre vurderingar om gruppa.
- ✓ Eldre: Dette er eldre over 67 år med fysisk eller anna nedsett funksjonsevne og/eller økonomisk vanskelegstilte. I den vidare omtalen er "eldre" inkludert under gruppa "fysisk funksjonsnedsettelser". Dette utelukkar likevel ikkje at nokon eldre i tillegg også høyrer inn under gruppa "økonomisk vanskelegstilte" eller andre grupperingar.
- ✓ Vanskelegstilte: Dette er ei samansett gruppe som blir nærmere definert under.

Grunnar til at den enkelte ikkje meistrar å løyse bustadproblemet er komplisert og samansett. Det må sjåast i samanheng med situasjonen på bustadmarknaden, arbeidsmarknaden og faktorar som helse, rus osv. Det kan vere små born involvert i alle målgruppene med unntak av eldre.

For å sei noko om kva type bustad og tiltak som trengs no og vidare framover, er det nedanfor delt inn i forslag til undergrupper for å konkretisere behov. Me det er og innafor dei forskjellige undergruppene store individuelle forskjellar. Det understrekast at ein ikkje utan vidare kan karakteriserast som "vanskelegstilt" sjølv om ein for eksempel er ung eller har ei funksjonsnedsetting.

Det er et mål at ein vil prøve å integrere alle undergrupper saman med dei øvrige innbyggjarane på best mogleg måte og at ein må sjå kvart individ for seg.

- **Unge i etableringsfasen**: Personar som skal etablere seg for fyrste gong i bustadmarknaden og unge re-etablerarar.
- **Personar med fysisk funksjonsnedsettelse (her under eldre)**: Personar som har nedsett funksjonsevne, sjukdom eller skade. Personar som må ha fysisk tilrettelegging for å fungere i busituasjonen slik at dei kan bu heime lengst mogleg.
- **Personar med medfødt eller tidleg erverva funksjonshemming**: Dette er personar med ulike tilstandar med forskjellige årsaksforhold. Utviklingshemminga viser seg ofte tidleg ved at læreevn og evne til å klare seg i samfunnet er svekkja. Her inngår personar med psykisk utviklingshemming og personar med utviklingsforstyrrelsar, for eksempel med diagnosen autisme.

God utforming av bustader og omgivelsar kan redusere tal menneske som opplever funksjonsnedsettelse i sin kvardag, med dei velferdsmessige gevinstane som ligger i dette.

- **Personar med psykiske lidingar og/eller rusproblem:** Psykiske lidingar refererer til psykiske utfordringar av ein slik grad at det er kvalifisert til ein diagnose. Her vil bemanna bustader, tilsyn og/eller ulike typar assistanse vere aktuelt. Rusproblem som gjer det vanskeleg å etablere/oppretthalde stabilitet på den ordinære bustadmarknaden. Her vil behovet variere, men oppfølging i bustaden er avgjerande.
- **Personar som er sosialt og økonomisk vanskelegstilt:** Personar som ikkje naturleg høyrer inn under andre kategoriar, men som av økonomiske eller sosiale årsaker har problem med å skaffe eller behalde eigna bustad. Her vil det også kunne vere behov for oppfølging i nokre tilfelle.
- **Flyktningar:** Personar som har fått opphold i Norge på humanitært eller politisk grunnlag. Her vil det vere behov for bustad med praktisk oppfølging og hjelp til å bli integrert på forskjellige nivå. Målgruppa omfattar også familiesameining.

Dei vanskelegstilte på bustadmarknaden i Luster kommune er kartlagt i tverrsektorielle møter. Det er teke utgangspunkt i både kjennskap til personane og innkomne søknader om bustad. Med andre ord er det berre personar som har vore i kontakt med kommunen sitt hjelpeapparat det har vore mogleg å kartlegge. Det er likevel mogleg å gjere enkelte anslag.

Ungdom i etableringsfasen kan og ha problem med å komme seg inn på bustadmarknaden. Desse blir ikkje registrert då det kun er dei mest vanskelegstilte som har kontakt med hjelpeapparatet vi har ein oversikt over. Det er likevel mogleg å komme med nokre forslag/tilrådingar.

## 1.5 Kommunen sitt juridiske ansvar

Kommunen har eit tilretteleggingsansvar for å skape ein ynskt bustadutvikling og struktur, samt eit medverknadsansvar for at alle skal kunne bu i ein eigna bustad. Vidare er kommunen plikta til å skaffe mellombels husvære for dei som har eit akutt behov for dette.

I utgangspunktet er det kvar borger sitt eige ansvar å skaffe bustad, men økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problem kan gjere at ein del menneske likevel har problem med å skaffe seg eller behalde eigen/eigna bustad. Både den nasjonale og lokale politikken det siste tiåret er at så mange som mogleg skal integrerast i lokalsamfunnet og ha sjølvstendige bustader.

## 1.6 Relevant lovverk

Som på mange andre samfunnsområde er også ansvaret for utforming og gjennomføring av bustadpolitikken delt mellom tre hovudaktørar:

- **Staten** utformar sentrale mål, fastset lover og andre rammevilkår, tilbyr gunstige finansierings- og støtteordningar og stimulerer til forskings- og utgreiingsarbeid.
- **Kommunen** har hovudansvaret for den praktiske gjennomføringa av bustadpolitikken. Dette inneber at kommunen gjennom sitt planarbeid skal sørge for areal, infrastruktur og til dels stimulere til bygging av nye bustader samt vedlikehald av eksisterande. Vidare har kommunen hovudansvaret for å realisere målsettingane i det bustadsosiale arbeidet og framskaffe bustader til dei som ikkje kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden.
- **Private** aktørar varetak prosjektering og oppføring av bustader samt forvaltning, vedlikehald og utbetring i deler av bustadmassen.

## **Ansvaret for å skaffe bustader til vanskeligstilte**

Kommunane har hovedansvaret for å skaffe bustad til vanskeligstilte på bustadmarknaden. Ansvaret gjeld dei som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden og er nedfelt i «*Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (Helse og omsorgstjenesteloven)* § 3-7, og *Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen* § 15 og 27.»

Helse- og omsorgstenestelova trådde i kraft 1. januar 2012 og erstattar Lov om sosiale tenester (sosialloven). Helse- og omsorgstenestelova pålegg kommunen ansvaret for planlegging, etablering og drift av bustader med heildøgns omsorgstenester.

Lov om kommunale helse- og omsorgstenester m.m.

- § 3-7 *Bustader til vanskeligstilte*  
«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker»

Lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltninga

- §15 «*Boliger til vanskeligstilte*»  
«Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet»
- §27 «*Midlertidig botilbud*»  
«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv»



Relevante lover:

- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m.
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Folkehelseloven

## Ansvaret for utforming av bustader - universell utforming:

Relevante lovbestemmelser om universell utforming finn ein i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven §§ 1, 9 og 10, plan- og bygningsloven kapittel 29 § 29-3 og byggteknisk forskrift TEK 10 kapittel 8 § 8-2.

### UNIVERSELL UTFORMING

**Hovudmål:** Oppnå likestilling og deltaking for alle, ved å fjerne hindringar og sørge for at nye ikkje oppstår.

Dette kan ein oppnå ved å utforme blant anna bustader og omgivnadar slik at dei kan brukast av alle.

Løysningar er utforma med tanke på mangfaldet i befolkninga og har kvalitetar som alle vil ha nytte og glede av.

Kjelde: Samarbeidsprosjekt mellom Hordaland fylkeskommune, Bergen kommune og pilotkommunane Tine/Klepp

### 5 prinsipp for å forstå UNIVERSELL UTFORMING

**Like moglegheiter for bruk.** Utforminga skal vere brukbar og tilgjengeleg for menneske med ulike ferdigheiter.

**Fleksibel i bruk.** Utforminga skal tena eit vidt spekter av individuelle preferansar og ferdigheiter. Enkel og intuitiv i bruk. Utforminga skal vere lett å forstå utan hensyn til brukarane sin erfaring, kunnskap, språkferdigheit eller konsentrasjonsnivå.

**Forståeleg informasjon.** Utforminga skal kommunisere nødvendig informasjon til brukaren på ein effektiv måte, uavhengig av forhold knytt til omgivnadane eller brukaren sine sensoriske ferdigheitar.

**Begrense skade.** Utforminga skal minimalisere farar og skader som kan gi ugunstige konsekvensar, eller minimalisere utilsikta handlingar.

**Låg fysisk anstrengelse.** Utforminga skal kunne brukast effektivt og bekvemt med eit minimum av besvær. Størrelse og plass for tilgang og bruk. Hensiktsmessig størrelse og plass skal mogleggjere tilgang, rekkevidde, betjening og bruk, uavhengig av brukaren sin kroppsstørrelse, kroppsstilling og mobilitet.

Kjelde. Samarbeidsprosjekt mellom Hordaland fylkeskommune, Bergen kommune og pilotkommunane Tine/Klepp

Kort oppsummert:

**For private bustader.** Det er ikkje særlige krav om tilgjenge etter plan- og bygningsloven eller teknisk forskrift (TEK10).

Her er det fyrst og fremst sikkerheitskrav som blir stilt, og det er få restriksjonar knytt til trapper og "krinkelkrokar".

Likevel er det eit uttrykt ynskje at nye bustader skal byggjast så tilgjengeleg som mogleg, for eksempel med livsløpsstandard. Husbanken medverkar i stor grad til at dette skjer då universell utforming er eit krav for å få grunnlån og forskjellige typar tilskot.

**For private og offentlige utbyggjarar** blir det stilt heilt andre krav om tilgjenge, og serleg ved bygging av omsorgsbustader (*jf. TEK 10, veiledning og tekniske standarder*). Utlegebustader med tre etasjar eller meir skal for eksempel ha heis. Standard Norge har utarbeidd ein standard for universell utforming til slike bustader.

**For bygningar til bruk for ålmenta og arbeidsbygningar** skal alle krav til universell utforming i plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter gjelde.

Kommuneplanen sin mål del saman med areal delen set ramma for både privat og offentleg utbygging av bustader. Kommunen som planmyndighet kan bidra til at nasjonale forventningar og lovpålagde krav blir innfridd i forbindelse med byggeprosjekt.

## 1.7 Statlege føringar

Det er ei rekke målsettingar innan den statlege bustadpolitikken. Ein av dei meir generelle er *"Det er et overordnet mål i boligpolitikken at alle skal kunne bo trygt og godt. En god bolig er grunnlaget for en anstendig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltagelse i arbeidslivet."* (St. meld nr. 20 Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller).

Utviklinga innan bustadpolitikken har gått frå **det å ha ein bustad til det å bu.**  
Kjelde: Husbanken sitt høyringssvar til NOU 2011: 15 *Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden.*

Sitata under synleggjer bustaden som noko meir enn berre ein bustad.

- "Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltagelse i samfunnet" (St. meld 23, Om boligpolitikken).
- "Den nye plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.10 skal medvirke til at boliger og bygg skal være sikre, og hensynet til universell utforming, miljøvern og god kvalitet skal stå sentralt i byggevirksomheten" (Rundskriv H 1/10 Kommunal- og regionaldepartementet).
- Utvalget i NOU 2010:5 Aktiv deltagelse, likeverd og inkludering " tilpassing av bolig er et viktig virkemiddel for å sikre at personer med funksjonsnedsettelse får en egnet bolig. Utvalget erkjenner at personar med funksjonsnedsettingar har langt større utfordringar pga manglande tilgjengelege bustader enn befolkninga elles. Det blir viktig å finne framtidsretta ordningar som i størst muleg grad legg til rette for varige løysningar framfor mellombelse. Utvalet framhevar elles viktigheta av heilheitlege tenesteløysninga.

St. meld 17 (2012-2013) *Byggje – bu – leve: Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og fremtidige generasjonar.* Beskriv følgjande mål for bustad- og bygningspolitikken framover:

- Bustader for alle i gode buminiljø
- Trygg etabelering i eigen og leigd bustad
- Buforhold som fremmar velferd og deltaking
- Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Betre og meir effektive byggeprosesser

*Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020). Beskriv følgjande mål og prioriterte innsatsområde:*

**Mål:**

1. Alle skal ha ein god stad å bu

**Prioritert innsatsområde:**

- Hjelp frå mellombels til varig bustad
- Hjelp til å skaffe eigna bustad

2. Alle med behov for tenester, skal få hjelp til å meistre buforholdet

- Forhindre utkastelsar
- Gi oppfølging og teneste i heimen

3. Den offentlege innsatsen skal vere heilheitleg og effektiv

- Sikre god styring og målretting av arbeidet
- Stimulere til nytenking og sosial innovasjon
- Planlegge for gode buminiljø

## **1.8 Samanheng med andre kommunale plandokument**

Bustadsosial handlingsplan må sjåast i samanheng med:

- Kommuneplanen sin samfunnsdel 2013 – 2024
- Kommuneplanen sin arealdel (under arbeid)
- Helse - og omsorgsplan 2010 - 2021
- Budsjett og økonomiplan 2015 - 2018
- Strategiplan for flyktninger og arbeidsinnvandring (under arbeid)
- Ruspolitisk handlingsplan 2012 - 2015

### **Kommuneplan**

Mål i kommuneplanen sin samfunnsdel som er relevant for den bustadsosial handlingsplanen:

*Luster – ein god stad å bu*

*Strategiar:*

- *Me skal leggja til rette for ei god bustadutvikling.*
- *Me skal leggja til rette for at folk trivest med å bu i Luster.*
- *Me skal leggja til rette for gode kommunale tilbod/tenester for innbyggjarane.*

Ved utarbeiding av arealdelen vert desse føringane lagt til grunn:

### ***10.1 Bustadområde***

*a: Areal til bustadbygging i alle bygder.*

*b: Tilretteleggja for god variasjon i bustadtilbodet for ulike aldersgrupper, funksjonshemming etc.*

*c: Tilretteleggja for tomter i bustadfelt.*

*d: I bygder utan regulerte byggeområde bør det i arealdelen avsetjast område for spreidd bustadbygging utafor jordbruksareal.*

## 2. Bakgrunn i eit bustadpolitisk perspektiv

### 2.1 Forventa folketalsvekst

Folketalsutviklinga i Luster endra seg etter 2008 ved at folketalet byrja å gå oppover att. Det fell saman med at talet på utanlandske tilflyttarar byrja å gå opp. Dette er ein del av ei nasjonal utvikling der mange distriktskommunar opplever at folketalsutviklinga har snudd frå negativ til positiv. (ref. kommuneplan).

Luster – forventa folketalsutvikling for åra 2012 – 2020 – 2040 fordelt på aldersgrupper:

Alder	2012	2015	2020	2025	2030	2040
<b>Sum</b>	5026	5108	5271	5443	5580	5822
<b>0 – 14 år</b>	945	958	993	1035	1085	1085
<b>15 – 24 år</b>	693	704	709	701	690	765
<b>25 – 44 år</b>	1115	1146	1188	1253	1270	1291
<b>45 – 64 år</b>	1310	1310	1309	1263	1254	1273
<b>65 – 74 år</b>	461	506	567	616	620	601
<b>75 – 79 år</b>	163	161	203	236	262	274
<b>80 år +</b>	339	323	302	339	399	533

(Kjelde: SSB Middels nasjonal vekst)

Me ser av tabellen at me får ein nedgang av gruppa 80 + fram til 2020. I 2025 er me på same nivå som i dag. Deretter kjem ein kraftig auke fram mot 2040.

Kommunane har nokre år vore oppmoda om å planlegge for at 25 % av innbyggjarane i gruppa 80 år og over vil trenge sjukeheimslass, ev. heildøgns pleie og omsorg. I tillegg vert me oppmoda om å auke kapasitet med 3 – 5% poeng av omsyn til innbyggjarar under 80 år som vil trenge tilsvarende tenester. Det er grunn til å anta ein vekst i folketalet dei nærmaste 20 åra og at mykje av tilveksten vil komme i form av innvandring.

### 2.2 Folketalsvekst og utvikling

Luster kommune har som distriktskommune, greidd å halde oppe folketalet. Dette kjem best til uttrykk ved at det i dag er fleire innbyggjarar i kommunen enn det var ved årtusenskiftet.

Det er fleire forhold som gjer det vanskeleg å lage gode folketalsframskrivingar:

- ✓ SSB si framskriving frå 2008 viser heilt andre tal enn dei som no er komne.
- ✓ Det nye ved siste års vekst er at innflyttinga har vore klårt større enn tilegare. Det betyr at vi ikkje lenger kan dimensjonere barnehagar og skular utifrå eigne fødselstal.
- ✓ Innvandring til Luster.

Ei eventuell endring i folketalet vil bli fanga opp ved seinare rullering av planen.

Det er ein samanheng mellom folketal og tal personar som vil ha eit bustadbehov.

Nasjonale tal indikerer at ca 1% av befolkninga er kartlagt med eit bustadbehov\*. Det er viktig å understreke at dette talet kun gjeld personar som enten står utan eigen eigd eller leigd bustad, står i fare for å miste bustaden eller som har ueigna bustad. I tillegg må vi ta høgde for auka tal eldre jf. ovanfor og til dels også unge i etableringsfasen.

\*jf. «Slik gjør vi det. Veileder i utarbeidelse av lokale boligsosiale handlingsplaner.

## 2.3 Andre forhold som påverkar bustadbehovet

Også andre forhold enn folketalsvekst og tal eldre kan ha innflytelse på kor mange personar som har eit bustadbehov. Dette er i første rekke

- ✓ Bustadbygging – omfang og kva type bustader som blir bygd
- ✓ Prisutvikling på bustader
- ✓ Rentenivå på bustadlån
- ✓ Leigemarknaden sitt tilbod og utval av bustader
- ✓ Arbeidsmarknaden
- ✓ Nasjonal politikk i forhold til psykiatriske pasientar
- ✓ Flyktningpolitikk
- ✓ Omfang av rusmiddelbruk
- ✓ Strukturendringar

Planlegging, bygging, forsyning og fordeling må sjåast i eit samla og langsiktig perspektiv.  
Kilde: Adm direktør i Husbanken, frå Husbanken sitt høyringssvar til NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden

## 2.4 Eksisterande bustadmasse

Luster har ca 2772 bustader i 2013

Type bustad	Antal i 2006	Antal i 2013	% av total i 2013
Einebustad	2485	2412	87,0%
Tomannsbustad	124	146	5,3 %
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	53	85	3,1 %
Bustadblokk	18	24	0,9 %
Bygning for bufellesskap	51	65	2,3 %
Andre bygningstypar*	28	40	1,4 %
<b>Totalt</b>	<b>2759</b>	<b>2772</b>	<b>100 %</b>

\*Andre bygningstypar inkluderer i hovudsak bustader i garasje, næringsbygg og andre bygningstypar som ikkje er bustadbygningar.

(Kjelde: SSB- Bustader etter bygningstype, bebudde og ubebudde)

Tal einebustader i Luster kommune utgjer 87 % av den samla bustadmassen. Bustader som er bygde med sokkelleilegheit er inkludert kategorien einebustader i tabellen over.

Bruktmarknaden i Luster består for det meste av einebustader, og for grupper med svak økonomi vil det vere vanskeleg med å komme seg inn på bustadmarknaden.

## 2.5 Planlagt bustadmasse

Bustadbehov i Luster 2014 -2025

Kommuneplanen sin arealdel for Luster kommune 2014-25:

Følgjande vert lagt til grunn:

- Satsing på bustadbygging i alle bygdelag for å oppretthalda ein desentralisert struktur
- Område for spreidd bustadbygging i bygder utan regulerte bustadområde
- Konsentrert bustadbygging og fortetting i Gaupne
- Bygging av nye utleigebustader i Gaupne
- Bygging av leilegheitsbygg med variert storleik og standard
- Retningslinjer for spreidd bustadbygging (KPA 2008) vert vidareført i revidert plan

Bustadbehov i Luster bør etter dette liggja på minimum 45 nye bueiningar pr. år i planperioden i regulerte felt / område for spreidd bustadbygging. Det er då lagt til grunn ein reserve på 7 bueiningar pr. år ut frå gjennomsnittet dei siste åra. Dette vert fordelt bygdevis som vist i tabellen nedafor.

#### Samandrag bustadbygging:

Område for bustadbygging i kommuneplanen som enno ikkje er regulert	= 383 daa
LNF-område med spreidd bustadbygging	= 44 daa
Sum	= 427 daa

Ferdig regulert til byggeområde for bustader som enno ikkje er ferdig utbygd = 177 daa

Bygd	Behov bueiningar pr år	Behov bueiningar i perioden	Behov bueiningar perioden
		2015 -2018	2015 -2026
Gaupne	16	64	192
Hafslo	16	64	192
Skjolden	3	12	36
Dale	3	12	36
Indre Hafslo	3	12	36
Solvorn	2	8	24
Sørsida	1	4	12
Jostedalen	1	4	12
Veitastrond**			
<b>Sum</b>	<b>45</b>	<b>180</b>	<b>504</b>

\*Bustadbygging på Veitastrond skjer ofte i tilknyting til gardar. Kommunen har ca. 2 da bustadareal tilgjengeleg. Bygging ut over dette må eventuelt skje i LNF område (ut frå dagens plansituasjon).

## 2.6 Strategisk bustadpolitikk

For å få ein best mogleg samansett bustadmasse både med omsyn til bustadtype, størrelse og beliggenheit er kommuneplanen sin arealdel det viktigaste verktøyet. Ved ein aktiv og målretta bruk av utbyggingsavtalar kan kommunen i stor grad styre bustadmarknaden i den retninga ein ynsker.

### UTBYGGINGSAVTALE

Ein avtale mellom kommune og utbyggjar/-grunneigar om korleis areal- og utbyggingsplanane skal gjennomførast (infrastruktur, tal, størrelse og standard på bustadane, utbyggingstakt, rekkefølge, utføring av uteareal, estetikk osv).

Utbyggingsavtalar og eit samarbeid med private aktørar er viktige verktøy i arbeidet med å skaffe nye bustader i vanlege bumiljø. Bruken av utbyggingsavtalar som politisk virkemiddel fordrar klare målsettingar og strategiar, samt sterk grad av samhandling med kommunen. Ved å inngå utbyggingsavtale med utbyggjarar kan kommunen sikre nye eigna bustader i vanlege bumiljø.

Det er viktig at kommunen kjem tidleg i dialog med utbyggjarar slik at desse kan få moglegheit til å tilretteleggje for eventuelle spesielle behov kommunen måtte ha. Dette kan for eksempel dreie seg om krav til utforming av bygningar som skal byggast for personar med ulike typar funksjonsnedsettjingar. Det kan og vere nødvendig å etablere basefunksjonar knytt til

bustader eller stille krav til bustadtype og -storleik.

I prinsippet kan kommunen ha ulike måtar å skaffe bustader; både bustadbyggelag og private aktørar kan planlegge og bygge bustader som tek i vare kommunen sine behov. Å skaffe eller tilretteleggje for bustader som kan ta av for svingingar i etterspurnaden.

Det kan vere naturleg å avhende bustader som er lite tilpassa det bustadsosiale behovet på grunn av plassering, tilgjenge, standard mm. Sal av bustader vil gje kommunen inntekt.

Eventuelt kan det leggjast tilrette for at leigetakar kan kjøpe leigd kommunal bustad.

Ved alle bustader og uteareal som blir skaffa eller rehabiliterert bør prinsippet om universell utforming følgjast opp.

Store deler av dagens bustadmasse i Luster er ueigna i eit livsløpsperspektiv og dermed blir presset på tilrettelagde bustader som omsorgsbustader og til dels også sjukeheim større. Ved å settje krav til bustadtypar og standard på bustader som blir bygd vil dette kunne avhjelpe eit slikt press.  
*(Tilgjenge i bustadmassen er låg i Norge, ca 7 % av alle bustader var bygd med livsløpsstandard, jf. levekårsundersøkinga i 2001 og 2004).*

### **Utfordring:**

Kva mål skal me styre mot? – for eksempel

- ✓ Ein stor del av bustadmassen skal være utbygd som mindre bustader i form av rekkehus, fleirbruksbustader og lågblokkbueinheiter. "Tett og låg"-tankegang?
- ✓ Nye bustader som blir bygd skal være universelt utforma.
- ✓ Med bakgrunn i tiltaksbehova må strategisk tomtepoltikk settjast på dagsorden og gjenspeglast i kommunen sine planar og budsjettarbeid.
- ✓ Kommunen må avsette/skaffe tomtar til bustadsosiale føremål og bustader for vanskeligstilte må integrerast i kommunen sin bustadpolitikk.

Bruk av utbyggingsavtalar og samarbeidsavtalar med private aktørar fordrar nokre strategiar og retningslinjer – for eksempel:

- ✓ At private reguleringsforslag vert kvalitetssikra slik at dei gjennom planarbeidet/prosessen gjev eit innhald som kommunen ynskjer i sin bustadpolitikk.
- ✓ Aktiv og målretta bruk av reguleringsplanar, utbyggingsavtalar og samarbeid mellom kommunen og private aktørar. Dette for å få til ein bustadsamansetning som bidreg til å løyse det bustadbehovet som er registrert i forhold til vanskelegstilte, ungdom og eldre i kommunen. Sikre flest mogleg universelt utforma bustader slik at innbyggjarane kan bli buande lengst mogleg heime ved sjukdom og høg alder.
- ✓ Konkretisere kva politikk kommunen skal føre når det gjeld å skaffe nye bustadområde.
- ✓ Ved regulering av nye byggeområde og ved omregulering skal det takast med planar som sikrar at området eller ein del av området gjev bustadløysingar med universell utforming.
- ✓ Der mindre område blir sett av til bustad ved regulering skal reguleringsføresegnene utnyttast slik at det vert sikra optimal bukvalitet med omsyn til bustadtype, bustadstorleik, parkering, uteareal og estetikk.

## **2.7 Samfunnsøkonomisk utvikling**

På landsbasis har det vorte ein sterk auke i sysselsetjinga og Norge har hatt ein markert reallønnsvekst. Parallelt med dette har Norges Banks styringsrente i snitt halde seg relativt stabil siste åra. (2 % i 2004, 5,95 % i 2008, 2,25 % i 2011 og 1,5% i 2012 og no 1,25%).

Fleire faktorar, som delvis peikar i ulike retningar, spelar inn når me skal vurdere den samfunnsøkonomiske utviklinga i eit bustadsosialt perspektiv. Så lenge sysselsetjinga er god kan me anta at hushaldninga i Luster vil klare å handtere bustadprisane og rentenivået i nærmeste framtid.

Av erfaring ynskjer mange eldre å flytte ut av einebustader og inn i tilrettelagte bustader / ev omsorgsbustader i sentrumsområde når funksjonsevna blir redusert. I tillegg ser ein at fleire flyttar tilbake til Luster når dei blir pensjonistar.

## **DEL II – STATUS FOR MÅLGRUPPENE OG FORSLAG TIL TILTAK**

### **3. Situasjonen i dag og forventa utvikling**

#### **3.1 Personar med fysiske funksjonsnedsetjing, inkl. eldre.**

##### **Situasjonen i dag**

Det er i dag størst etterspørsel etter omsorgsbustader i Gaupne og på Hafslo, samtidig som det er ledige omsorgsbustader i Luster. Dei som har behov for omsorgsbustad får tilbod, men det er ikkje alltid dei får tilbod der dei ynskjer. Nokre av dei som får tildelt omsorgsbustad takkar nei med grunngjeving i at dei ynskjer å vente på ledig bustad i Gaupne eller på Hafslo.

Fram til 2025 vil ein få ein nedgang i tal eldre 80+. Dette fører til at det i dei nærmaste åra vil bli ein reduksjon i høve til behov og ein kan få fleire ledige sjukeheimspllassar og omsorgsbustader. Dagens bustadmasse vil dekke behovet fram mot 2025. Frå 2025 vil tal eldre auke igjen.

Felles for dei som søker er at dei har nedsett funksjonsevne og treng ein meir tilrettelagt bustad. I tillegg føler dei seg utrygge. Mange har ueigna bustad (for eksempel trapper og soverom i 2 etg.) For eit fåtal er situasjonen akutt i høve til søknad på omsorgsbustad.

Det kan vere ei utfordring å få til ei bustadutvikling som kan førebyggja at eldre blir lagt inn for tidleg i institusjon. Det er viktig med god informasjon frå heimetenesta m/ergoterapeut om kva ein kan utbetre i bustaden. Dette for å betre funksjonaliteten samt informasjon om tilskotsordningane. Å ha funksjonell bustad er nødvendig for at eldre skal kunne bu heime så lenge som mogleg.

Yngre med fysisk funksjonsnedsettjing (born/ungdom/vaksne) ynskjer for det meste å bu i eigen heim. Dei som har behov for hjelp til tilrettelegging av bustad får bistand av kommunen.

Me må anta at helse og omsorgstenesta i tida som kjem vil bli møtt med større krav frå innbyggjarane og brukarane når det gjeld medverknad og mogleheit til å bestemme sjølv. Morgondagens brukarar vil ha andre behov og problem enn dagens tenestemottakarar. Dei vil og ha andre ressursar for å meistre dei. Den medisinsk-teknologiske utviklinga har vore omfattande dei siste tiåra. Auka tilrettelegging og teknologi vil medføre at fleire kan bu/bur i eigen bustad lenger.

##### **Behov vidare i planperioden:**

Tal eldre i gruppa 80+ vil gå nedover til 2025 (ligg då på same nivå som i dag 339). Deretter vil ein få ein auke til 399 i 2030 og 2040 til 533. Ut i frå det biletet vil behovet fram til 2025 vere dekkja. I dag er det klart ledig kapasitet.

Ein bør vurdere disponering av bustadmassen (omsorgsbustadar) i områda Hafslo, Gaupne og Luster. I dette ligg og om eventuelt ledig bustadmasse kan nyttast til andre målgrupper. I praksis vil det primært vere spørsmål om omsorgsbustader i Luster skal vurderast nytta alternativt, ev og for sal. Jf. og Budsjett – 2015: «*Det skal gjennomførast eit utgreiingsarbeid med gjennomgang og vurdering av det samla tenestetilbodet i pleie og omsorg. I dette ligg ein gjennomgang og vurdering av tenestetilboda på alle trinn i kommunen si helse- og omsorgstrapp».* (dimensjonering og struktur.)

For å nå målet om at fleire eldre som ynskjer det skal kunne bu heime lenger må tilsette i tenesta få auka kompetanse om dei ulike ordningane Husbanken har, mellom anna om tilpassing og utbetringstilskot.

Kap	Nr	Tiltak
3.1	1	<p><b>Personar med fysisk funksjonsnedsetting her under eldre.</b></p> <p>Vurdere disponering av bustadmassen (omsorgsbustadar) i områda Hafslo, Gaupne og Luster. I dette ligg og om ev. ledig bustadmasse kan nyttast til andre målgrupper. Eige prosjekt jf. Budsjett 2015: «<i>Det skal gjennomførast eit utgreiingsarbeid med gjennomgang og vurdering av det samla tenestetilbodet i pleie og omsorg</i>».</p>
	2	Fokus på auka kompetanse hjå tilsette i heimetenesta i høve tilpassing av bustad slik at eldre kan bli buande heime så lenge som mogleg. Med dette ligg og kompetanse i høve teknologisk utvikling.

## 3.2 Personar med medfødt eller tidleg erverva funksjonshemming

### Situasjonen i dag

I dag ligg dei fleste av desse bustadane i nær tilknyting til Grandmo heimeteneste og pr. i dag er det ingen ledige bustader.

Dei fleste utviklingshemma har hjelpebehov heile livet, men det er ikkje ei eintydig gruppe. God tilrettelegging og tilpassa opplæring og hjelp kan bidra til større sjølvstendigkeit og auka grad av meistring. Pårørande og dei utviklingshemma ønskjer ofte å flytte i eigen bustad etter fylte 18 år. Det betyr at kommunen må planlegge bustader for denne gruppa når det er naturleg å flytte fra foreldreheimen. Butilboden bør i utgangspunktet vere i Gaupne nær Grandmo heimeteneste – som har særleg kompetanse på brukargruppa. Det kan likevel være behov for å sjå på differansiering av butilboden, då brukargruppa ikkje nødvendigvis føler fellesskap og tilhøyrigheit med kvarandre.

Tilbakemelding frå tenesta er at det er ein del born som ikkje enno mottek tenester, men som ein antek vil ha behov på sikt, herunder bustad. Desse har individuell plan og/eller ansvarsgruppe, med oppfølging av barnehage- og skulepersonell, helsesøster, ergoterapeut og fysioterapeut mfl. Alle med nedsett funksjonsevne har behov for oppfølging. Nokre har døgnkontinuerleg behov for tenester, andre har behov for tenester dagleg, og for nokon er det tilstrekkeleg med tenester få timer pr. veke. For dei som treng mykje bistand er det behov for samlokalisert bustad med bemanning. Samlokaliserte løysningar er og ein metode for å få eit sosialt nettverk.

### Avlastning

I løpet av 2015 vil ein få ei leilegheit som vil bli nytta til avlastning nær Grandmo. Denne er ikkje universelt utforma, men her vil me kunne tilby døgnavlastning. Pr. i dag er det kun dag avlastning ein kan tilby.

### Behov videre i planperioden

Om lag 5 – 10 unge vil i løpet av ein 5 års periode ha behov for bustad i nær tilknyting til personale. Denne målgruppa treng spesielt tilrettelagte bustader.

Kommunen er kjend med at fleire bur heime hjå mor og far, og det er usikkert når dei vil trenge/ynskjer eigen bustad. Målgruppa har krav på eigen bustad frå fylte 18 år. Det er behov for eigna bustader og ulik grad av hjelpebehov. Utfordringane ligg i å sikre ein bustadutvikling som både tek i vare brukaren sin livskvalitet, eit godt fagmiljø og økonomisk rasjonell drift.

Ein må vurdera om området knytt til Grandmo i dag er hensiktsmessig utnytta. I dette ligg mellom anna vurdering om mogeleg ombygging, nybygg eller sal (for ev. om ein skal bygge ein anna stad). Dette som følgje av auka behov for bustader.

Det blir og viktig å ha fokus på at tilsette i tenesta får auka kompetanse om dei ulike tilskotsordningane Husbanken har, bl. a om tilpassing og utbetringstilskot.

Kap	Nr	Tiltak
<b>3.2</b>	3	<b>Personar med medfødt eller tidleg erverva funksjonshemmning</b> Prioritera tilskot til tilpassing av bustad til husstandar med sterkt funksjonshemma born
	4	Vurdera om området knytt til Grandmo i dag er hensiktsmessig utnytta. I dette ligg mellom anna vurdering for moglegheit til ombygging, nybygg eller sal. Vurdere om det kan vere hensiktsmessig å etablere tilbod til denne gruppa og på Hafslø eller anna plass i Gaupne. Begge tiltaka som følgje av auka behov for bustadar.

### 3.3 Personar med psykiske lidingar og/eller rusproblem

Personar med psykiske lidingar og/eller rusproblem er overrepresentert blant dei bustadlause og vanskelegstilte på bustadmarkedet nasjonalt (*Sammen om mestring/IS – 2076*).

Som følgje av samhandlingsreforma blir meir ansvar overført til kommunane. Målgruppa skal helst bu heime og motta poliklinisk behandling av spesialisthelsetenesta, noko som fører til auka behov for oppfølging og butrening frå det kommunale tenesteapparatet

#### Dagens situasjon

For personar med rusmiddel- eller psykiske problem er bustad ofte ein føresetnad for å kunne iverksetje og lukkast med behandling. Bustad kan førebyggje risiko for tilbakefall og redusere behovet for opphold i institusjon.

Bustad bør vere på plass i god tid før utskriving frå spesialisthelsetenesta. Dette er ofte eit krav i forkant av behandling.

Omlag 9 personar lever i aktiv rus og bur i ueigna bustad i dag. Ca. 5 av desse har ingen bustad. Desse flyttar rundt og bur hjå venner og familie. Nokre bur i kommunale bustader som vert tildelt når dei er ledige. Det er ustabilitet i gruppa på grunn av flytting mellom kommunar.

Luster har 3 psykiatribustader lokaliser i Gaupne sentrum. Bustadene har ingen døgnbemannning, men brukarane får tenester etter behov frå den kommunale psykiatritenesta i samarbeid med heimetenesta. Der er ingen ledige bustadar pr. i dag, men gruppa vil og etter nærmare vurdering få bustadtilbod i andre kommunale bustader.

I målgruppa finn ein mange undergrupper, alt frå svært unge til dei meir «kjende».

Det er viktig å ha individuell vurdering med hensyn til bustad og kvar ein skal bu.

Det er truleg lettare å komme ut av ein ond sirkel dersom ein blir integrert i vanleg bumiljø. I tillegg må ein vurdere om det kan opplevast utrygt og belastande for nabolaget. Det er også viktig å vere kritisk til å ha fleire personar med rusproblem buande på eit område. Det kan lett bli ein samlingsplass for bruk, kjøp og sal, og er veldig uheldig for andre som prøver å bli eller bli verande rusfrie.

Utfordringa for denne gruppa kan vere både buevne, å klare å halde på eigen bustad grunna økonomi og at det er vanskeleg å komme inn på den private utleigemarknaden.

**Housing First** er ein modell som har gjeve gode resultat i det bustadsosiale arbeidet og som opprinnleg kjem frå USA. Den har no spreidd seg til mange kommunar i Norge. Modellen byggjer på prinsipp om valfriheit og brukarmedverknad knytta til type bustad og oppfølging. Bustad er ein menneskerett, og det gjelder også for menneske som har problem med rus og/eller psykisk helse. *Tillit til at deltarar veit best kva som er bra for seg styrkar opplevinga av å ta styring over eige liv. Auka ansvarsfølelse og ynskje om å ta vare på heimen kan vere en konsekvens. I dette ligg å bli integrert i ordinere bumiiljø, i eit ordinert nabolag utan opphoping av andre i same situasjon.*

Dette inneber også ein del plikter for eksempel å betale husleige, forholde seg til dei pliktene det inneber å vere leigetakar og å vere nabo. Bustadsøkaren må sjølv vere delaktig i å finne bustad, ynskje å bu der og gjere den til sin heim.

Samarbeid med huseigar blir sikra ved bl.a:

- Økonomiske garantiar
- Ordinere husleigekontraktar
- Jamt vedlikehald av bustad ved behov

Viktige prinsipp i modellen:

- ✓ Housing first kontaktar (team) er oppretta for å følgje opp både deltarar og utleigar.
- ✓ Housing First-kontaktar er lett tilgjengeleg for bebuar og huseigar.
- ✓ Type bustad og oppfølging er individuelt og basert på personen sine eigne behov.
- ✓ Aktuelle deltarar vel sjølv om dei ønskjer å delta.
- ✓ Myndiggjering av deltarar gjer han eller ho til hovudpersonen i eige liv og erfaring frå andre viser at det gjev ein meir stabil livsstil og auka verdigheit.
- ✓ Leigeforholdet blir inngått mellom deltarar og utleigar på ordinere vilkår.

### **Behov videre i planperioden**

Utvikling av buevne føregår primært i tenesta og omfanget varierer etter behov og tilgang på ressursar. I begrepet burettleiing inngår bl.a: *oversikt over eigen økonomi, innkjøp, sikre betaling av faste utgifter, gode rutinar på reinhald, daglege og vekentlege gjeremål i leilighet, integrering i nærmiljøet og samhandling med lokalsamfunnet*. Målsetjinga er å oppnå meistring og sjølvstende.

Kvaliteten på butilbodet denne gruppa får i dag kan betrast. Då serleg med auka fokus på burettleiing. Det er viktig at bebuarane opplever tillit, tryggleik og forutsigbarheit.

Det blir og viktig at tilsette i tenesta har god kunnskap om tilskotsordningane til Husbanken for å kunne rettleie brukargruppene vidare inn i bustadmarknaden.

Ein må ha fokus på eit differensiert tilbod der ein bl.a skil mellom dei som er i aktiv rus/i påvente av behandling og dei som er komme attende frå behandling og treng butilbod i ein rehabilitering-/normaliseringssprosess.

For å få eit differensiert tilbod og fokus på å bli integrert i ordinære bumiiljø vil ein sjå nærare på modellen «Housing First» og jobbe for å innføre prinsippa i modellen. Ein må sjå bustadbehov i samanheng med tiltak 1.

Kap	Nr	Tiltak
3.3	5	<p><b>Personar med psykiske lidinger og/eller rusproblem</b></p> <p>Starte delprosjekt <i>Housing First</i>, med dette bl.a. starte med systematisk innføring av prinsippa i modellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sjå tiltak 1</li> <li>• Burettleiing, sjå tiltak 17</li> </ul>

### **3.4 Personar med sosiale- og økonomiske vanskår**

Husstandar som har store sosiale- og økonomiske vanskår har ikkje mogelegheit til å skaffe seg og/eller oppretthalda eit tilfredstillande buforhold på eiga hand. For dei fleste er det økonomi og finansieringsproblem som er den største hindringa for å kunne skaffe seg ein bustad og bli buande. For nokon kan det vera vanskeleg å skaffe seg ein bustad som er tilpassa behova som ein har eller ein har bruk for hjelp for å kunne ivareta buforholdet. Andre kan oppleva å verta utestengt frå bustadmarknaden, eller dei kan oppleve å vere ein uønska nabo eller leigetakar.

#### **Situasjonen i dag**

Det er ca. 20 - 25 husstandar som har sosiale- og økonomiske vanskår på bustadmarknaden. Nokre bur i kommunale gjennomgangsbustader, nokre bur privat og nokre bur i eigen bustad men står i fare for å miste den. Utfordringane for mange i gruppa er å kome seg inn på den private eige- eller leigemarknaden. Dette er og hovudgrunnen til at mange vert buande lengre enn ynskjeleg i kommunale utleigebustader.

Det er størst etterspurnad etter bustadar i Gaupne og på Hafslo. Når ein planlegg bustader til målgruppa er det viktig å ta hensyn til god offentleg kommunikasjon sidan mange ikkje har privatbil.

#### **Behov videre i planperioden**

Byggeaktiviteten i Luster er i dag bra høg.

For å dekka opp auka kommunale behov, sirkulasjon og fornying er det nær føreståande byggjestart for 18 nye bueiningar på gamle barnehagetomten i Gaupne. Vurderinga er at kommunen då vil ha nok gjennomgangsbustadar og grunnlag for ytterlegare sal og fornying.

Imidlertid er det for dårleg sirkulasjon i bustadmassen. Ved å komme i gang med «leige til eige-prosjekt» (jf. kap. 10) håpar ein at dette kan betrast.

Kommunen ynskjer og i større grad å komme inn på den private marknaden for å kunne tilby fleire bustadar i meir ordinære bumiljø.

Det er også behov for burettleiing og gjeldsrådgjeving til enkelte for å kunne behalde bustaden.

Kap	Nr	Tiltak
<b>3.4</b>	6	<b>Personar med sosiale- og økonomiske problem</b> Utarbeide tverrfagleg prosedyre for oppfølging og handtering av husleigerestanse. <ul style="list-style-type: none"><li>• Burettleiing, sjå tiltak 17</li><li>• Leige til eige, sjå kap. 10</li></ul>

### **3.5 Flyktningar**

#### **Dagens situasjon**

Bustadsituasjonen er helt avgjerande for kor mange flyktningar kommunen kan ta i mot.

Mange av flyktningane vil ha problem med å komme seg ut av dei kommunale utleigebustadene og inn på den ordinære bustadmarknaden – mykje på grunn av økonomi (manglande arbeidsinntekt).

Me veit at flyktningane helst ønskjer å bu i sentrum og i dag bur alle kommunen har teke i mot i Gaupne.

Framover er det politisk vedtak på: inntil 15 i 2015, inntil 10 i 2016 og 10 i 2017. I tillegg kjem familiesameining.

Bustadbygging på «gamle barnehagetomten» vil vere til god hjelp for at kommunen kan innfri det mottaket som det ovanfor vert tilrådd. Men dette er ikkje nok. Det er uheldig dersom ein utelukkande buset flyktningar i kommunale bustader innan eit lite geografisk område.

Dette er heller ikkje i tråd med god integrering og sentrale føringer.

I samfunnsdelen til den nye kommuneplan er følgjande tiltak prioritert og er under arbeid:

Utarbeida ein tverrfagleg strategi for:

- a) *Oppvekst, busetjing, kvalifisering og integrering av flyktningar*
- b) *Oppvekst, språkopplæring og integrering av arbeidsinnvandrarar*

Ein legg til grunn at ein slik samla strategi med tiltaksplanar, skal gje Luster eit betre grunnlag for busetjing, kvalifisering og integrering av flyktningar og arbeidsinnvandrarar

Sogn og Fjordane har dei minst bufaste flyktningane i landet. Berre halvparten av flyktningane som kjem til Sogn og Fjordane bur i den same kommunen fem år etter at dei kom. Det viser ein fersk rapport frå Statistisk sentralbyrå (SSB). På dei neste plassane følgjer Troms (61 prosent bufaste) og Oppland (67 prosent bufaste).

Desse tala viser at me har behov for å utvikle strategiar for å få flyktningane til å bli verande. Dei er ein viktig ressurs for kommunen.

Det bur pr. 01.01.2015 – 36 flyktningar i Luster. Tala tilbake til 2010 er slik:

	2010	2011	2012	2013	2014	SUM
<b>Ordinær busetjing</b>	9	4	5	11	11	40
<b>Familiesameining</b>		3	1	3		7
<b>Fødde</b>		1	2		1	4
<b>Sum</b>	9	8	8	14	12	51
<b>Flytta</b>			4	3	8	15
<b>Buande i Luster pr. 01.01.15</b>						36

Per 01.01.15 bur det 36 flyktningar i Luster kommune. Av desse er 5 barnehageborn og 10 skuleborn.

15 flyktningar har sidan 2010 flytta frå kommunen. Det er mange årsakar til flytting:

- Utdanning, har ikkje tilbod i Luster
- Arbeid, arbeidsmarknad
- Familiesameining/kjende i annan kommune.
- Flytting til større byar

### **Behov vidare i planperioden**

I takt med kommunen sin auka mottak av flyktningar er det behov for fleire bustader. Før kommunen kan ta i mot nye flyktningar må det stå ein bustad klar.

Frå erfaring ser me at det er spesielt vanskeleg å komme inn på den private leigemarknaden for denne gruppa. Det er og ei utfordring å få flyktningane til å busetje seg permanent i kommunen. Normalisering og integrering er utgangspunktet og det er difor ynskjeleg med fokus på busetjing i den private bustadmarknaden. Ein ynskjer ikkje å bidra til stigmatisering ved å busetje flyktningar utelukkande i kommunaleigd bustadmasse. Busetjing av flyktningar privat er godt integreringsarbeid.

Det å få hjelp til å kjøpe eigen bustad gjer at fleire kan få ein meir sjølvstendig busituasjon. Det vil og dempa presset på dei kommunale utleiebustadane. Dette er relevant for flyktningfamiliar som etter ei viss butid i Norge har etablert seg i arbeidslivet og betrar sin økonomiske situasjon.

Ein ser at flyktingar kan ha behov for å tilpasse seg norske buforhold. Dette kjem til uttrykk i slitasje på bustader. Å ha ei form for burettleiing som tek føre seg moment som oppvarming og temperatur i bustad, bruk av elektriske hjelpemiddel, avfallshandtering osv. blir viktig å prioritere. Burettleiing må gjennomførast kontinuerleg etter behov og butid.

For å kunne følge opp vedtak om å busette 10 – 15 nye flyktingar i året vil det vere viktig at ein og kjem inn på det private bustadmarknaden. Dette behovet kjem i tillegg til nye kommunale bustader på «barnehagetomta». Ein vil derfor tilrå å etablere faste utleigekontraktar med framleige med private. I dette arbeidet må ein sjå på bustader i Gaupne og på Hafslo. Bustadane må stå til disposisjon for flyktingar. Ei slik ordning har vorte nytta i andre kommunar med gode resultat. Ein vil på den måten få ei betre integrering i ordinære bumiljø.

Kap	Nr	Tiltak
3.5	7	<b>Flyktingar</b> Ha bukompetanse som tema i introduksjonsprogrammet.
	8	Etablere faste kontraktar med 3 – 6 bueiningar på privat utleigemarknad med framleige. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informasjon om tilskotsordningar, sjå tiltak 16</li> <li>• Burettleiing, sjå tiltak 17</li> </ul>

### 3.6 Unge i etableringsfasen og unge re-etablerarar

#### Situasjonen i dag

Det er ikkje føreteke ei registrering av bustadbehovet til unge i Luster, men ein antek at mange i denne aldersgruppa (19 – 34 år) bur heime. Dette er personar som er tidleg i bustadkarrieren, nokon med svak økonomi. Ein må ta høgde for at fleire etter kvart ynskjer å flytte ut av barndomsheimen og/eller er ferdig med utdanning og ynskjer å flytte attende til Luster for å etablere seg. Dette tilseier at kommunen bør vere kjend med kva ynskje denne gruppa har for å komme seg inn på bustadmarknaden. Det er eit ynskje at ungdom skal koma attende til Luster for å etablera seg og bli buande.

Luster kommune sine retningslinjer for tildeling av kommunale gjennomgangsbustader seier at dei og skal vere til hjelp for unge i etableringsfasen. Nokre i denne gruppa, også dei som ynskjer å flytte tilbake til kommunen, har eit ynskje om å *prøvebu* for å finne ut om dei trivst og vil satse på å bli buande. Kommunen har satsa på bustader i fleire av bygdelaga; Solvorn, Hafslo, Veitastrond, Indre Hafslo, Jostedal og Skjolden og ein bustad som er under planlegging og bygging i Fortun til dette føremålet. Så langt synar det seg at dei fleste unge ynskjer å busetje seg i Gaupne eventuelt på Hafslo. I snitt er det om lag 10 slike søknader i løpet av eit år.

Ein må prioritere blant søkermassen, og då vert flyktingar, vanskelegstilte, einslege forsørgjarar og familiarar med barn prioriterte først. Unge i etableringsfasen stiller difor sist i køen og dermed er det det få i denne gruppa som får tilbod om kommunal gjennomgangsbustad i Gaupne og på Hafslo.

Det blir viktig å hjelpe unge som vil inn på bustadmarknaden i Luster.

Nokon av dei vanskeligstilte unge som er på veg inn i den vaksne verda manglar gode butilbod, og/ eller evne til å bu og fungere godt i samfunnet. Desse må få den nødvendige hjelp til å skaffe eigna bustad, slik at dei kan vidareutvikle seg til eit sjølvstendig og normalisert liv.

I aldersgruppa 35 – 44 år finn ein dei fleste som re-etablerer seg etter samlivsbro. Det er og i denne gruppa det er flest born. Den største utfordringa for denne gruppa er at inngangsbilletten til bustadmarknaden er for høg, sett i forhold til deira betjeningsveve og oppsparte midlar. I denne

gruppa er det om lag 7 søknader i løpet av eit år. Det syner seg at det er stort sett kvinna/mor med born som søker om bustad etter samlivsbrot. Dei ynskjer helst å busetje seg i Gaupne eventuelt på Hafslø. Kommunen har eit avgrensa tal bustader med 3-4 soverom. På grunn av at flyktingar og vanskelegstilte vert prioritert fyrst, er det få i denne gruppa som får tilbod om kommunal gjennomgangsbustad.

### **Behov vidare i planperioden**

Tilrettelegging for bygging av rimelege bustader vil kunne bidra til å behalde unge i kommunen. Rimelege tomtar eller leilegheiter kan vere ein rekrutteringsfremmende faktor. Kommunen bør opprette eit samarbeid med private aktørar og Husbanken for å få bygd prisgunstige bustader for sal. «Leige til eige prosjekt» er og retta mot unge i etableringsfasen og reetablerarar.

Me veit at det er samfunnsøkonomisk lønnsomt å hjelpe mange av dei vanskelegstilte, blant anna unge fyrstegangsetablerarar, inn i bustadmarknaden framfor å plassere dei i kommunale utleigebustader. Kommunen må ha fokus på å sikre tilgjengeleg og tilpassa informasjon til ungdom om moglegheitane i kommunen til å kunne etablere seg.

Kap	Nr	Tiltak
<b>3.6</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sørgje for eit individuelt/heilskapleg tilbod til vanskelegstilte unge som styrar dei mot eit sjølvstendig liv. Sjå tiltak 10.</li> <li>• «Eige til leige prosjekt», sjå kap 10.</li> <li>• Byggje gjennomgangsbustad i Fortun.</li> </ul>

### **3.7 Andre grupper**

Kommunale bustader vil og, utan at dei inngår i det bustadsosiale arbeidet, vere in ressurs for å dekke bustadbehov for andre grupper. Arbeidssøkande/arbeidsinnvandrarar vil ofte ha bruk for ein overgangsbustad, andre vil kunne ynske å prøvebu og i rekruttering av nøkkelkompetanse vil næringsliv og kommune kunne ha behov for bustader. Sjølv om mange av desse vil kunne ha grei innpass i den private marknaden så syner det seg at eit godt dimensjonert kommunalt tilbod vil vere til god nytte. Kommunale bustader har vore og vert og i mindre grad nytta til desse gruppene og er eit element å ta med i vurdering av det samla kommunale bustadtilbodet. Varierande behov og unytta kapasitet hjå dei prioriterte gruppene kan nyttast til andre grupper.

Kap	Nr	Tiltak
<b>3.7</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen skal aktivt nytte Husbanken sine ordningar for å stabilisere busituasjonen for innvandrarfamiliar.</li> </ul>

## Del III – VERKEMIDDEL OG FORSLAG TIL TILTAK

### 4. Bustader

#### 4.1 Generell prisutvikling (pris pr m<sup>2</sup>) for omsette bustader i Luster

	2010	2011	2012	2013
Einebustad	10225	11374	14953	16113
Rekkehus			10167	
Tomannsbustad	11904	17961		
Leileighet	8977		8519	

(Kjelde: Finn.no Eiendomspulsen)

Det er vanskeleg å konkludera på bakgrunn av tabellen over, om det har blitt vanskelegare å komme seg inn på den private bustadmarknaden på grunn av prisutviklinga. Andre faktorar som kan spele inn er utviklinga på arbeidsmarknaden, lønsutvikling, rentenivå og den generelle tilgangen til bustader.

Prisen på omsette bustader er aukande. Kjøp av brukta bustad i forhold til ny kan virke gunstigare om ein berre ser på kvadratmeterprisen. Ein vil då ofte få med garasje og opparbeida uteområde. På den andre sida må kjøpar i mange tilfelle rekne med auka vedlikehaldskostnader.

Eit bustadkjøp krev at kjøparen har moglegheit for finansiering. Dei fleste klarar dette sjølv ved for eksempel lånepoptak i eigen bank, andre med toppfinansiering med startlån eventuelt kombinasjon med tilskot frå Husbanken.

#### 4.2 Kommunen sine bustader

Bustader kommunen eig pr 01.10.2014.

Gjennomgangs bustader	1 soverom	2 soverom	3 soverom	4 soverom	Totalt	Tildelt av
Skjolden	1	1			2	Bustadtildelings-nemnd (BUN)
Luster	7				7	BUN
Gaupne	28	2*	7**	4	41	BUN
Indre Hafslo		1			1	BUN
Jostedal	1	1			2	BUN
Hafslo	1	1	2	1	5	BUN
Solvorn		1			1	BUN
Veitastrond	1	1			2	BUN
Tal gjennomgangs bustader	39	8	9	5	61	

Omsorgsbustader	1 soverom	2 soverom			Totalt	Tildelt av
Luster - eldresenter	16	2			18	Tildelingsteamet
Luster - omsorgsplass	9				9	Tildelingsteamet
Gaupne – eldresenter	26				27	Tildelingsteamet
Gaupne - omsorgsplass	8				8	Tildelingsteamet
Grandmo-busenter	9				9	Tildelingsteamet
Gaupne-psykatribustad	3				3	Tildelingsteamet
Hafslø - eldresenter	16				16	Tildelingsteamet
Hafslø - omsorgsplass	8				8	Tildelingsteamet
Tal omsorgspl./ omsorgsbustad	95	3			98	

\*Ein bustad med to soverom er permanent «turnuslegebustad.»

\*\* Ein bustad med 3 soverom er utleid til omsorgstenesta på langtidsbasis, brukar med spesielle behov.

#### Stiftinga Luster utlegebustader

Av desse hører 35 gjennomgangsbustader til stiftinga Luster utlegebustader.

#### Private bustader

Luster kommune har pr. i dag ingen avtalar med private utleigarar.

Tildeling og eigarforhold for bustader kommunen disponerer:

Gjennomgangsbustader for vanskelegstilte 61 bustader	Alle er gjennomgangsbustader, det vil seie at dei ikkje er tenkt som ei varig løysing. Leigetakar har 3-års leigekontrakt med moglegheit for forlenging. Tanken er at dei i løpet av desse åra skal setjast i stand til å skaffe seg eigen bustad.
Omsorgsbustader/omsorgsplassar Bustader vert tildelt av tildelingsnemd	24 på Hafslø 27 i Luster 35 i Gaupne
Omsorgsbustader – Grandmo Bustader vert tildelt av tildelingsnemd	9 i Gaupne
Psykatribustader Bustader vert tildelt av tildelingsnemd	3 i Gaupne

*Av erfaring ser ein at flesteparten av søkerar til kommunale gjennomgangsbustader ynskjer å leige i Gaupne og eventuelt på Hafslø. Bustadane i Jostedal og Veitastrond og til dels på Skjolden er dei bustadane som står mest tomme. Her kan det vera snakk om månader og bort i mot år. For dei 12 sist bygde bustadane gjennom Stiftinga Luster utlegebustader, er det fatta vedtak om at kommunen skal gå inn å dekke tapt leige for bustader som har stått tomme i over tre månader.*

## Oversikt søknader og tildelingar – gjennomgangsbustader

	2011	2012	2013	2014
<b>Tal disponerte bustader*</b>	59	57	58	61
<b>Tal søknader</b>	39	20	39	31
<b>Bebudde bustader pr. 31.12.14</b>	56	51	52	50
<b>Tildelingar i løpet av året</b>	24	22	18	22

\* Kommunen har totalt (jf. kap. 5.2) 61 bustadar pr. dags dato. Underveis i perioden har kommunen solgt, kjøpt og bygt nye bustadar. Derfor varierande tal disponerte bustadar. Bustadar som ikkje er bebudde pr 31.12: vedlikehald, avsett til flykningar og ledige bustadar i Luster, Veitastrand og Jostedal (liten søknad).

### 4.3 Bustadtildeling

Gjennomgangsbustadane vert tildelt av bustadtildelingsnemnda, og består av representantar frå NAV, personal og organisasjon og servicetorg.

Omsorgsbustad/omsorgsplass/psykiatribustader vert tildelt av tildelingsteamet som består av kommuneoverlege/helsejef, leiar for sjukeheimtenesta og leiar for heimetenesta.

#### Sirkulasjon i bustadmassen

Hovudregelen er ei maksimal leigetid på 3 år. Jf. Husleigelova for kommunale gjennomgangsbustader. Dette gjev tydeleg signal til leigetakar om at dei kommunale gjennomgangsbustadane er meint som hjelp for ein periode. Tanken er at dei i løpet av desse åra skal kunne setjast i stand til å skaffe seg sin eigen bustad. Ein god sirkulasjon i bustadene vil dempe behovet for å skaffe stadig fleire. Likevel ser ein at ein del leigetakarar slit med å kome seg inn på den private markanden og å finne alternativ til ein communal bustad. For bebuarar med særlege omsorgsbehov må maksimal butid vurderast særskilt. Der omsynet til forutsigbarheit for brukaren skal vektleggjast tungt.

<b>Butid meir enn 3 år</b>	<b>13</b>
<b>Butid meir enn 6 år</b>	<b>5</b>

#### Samhandling

Av erfaring veit ein at mange av dei vanskelegstilte på bustadmarknaden har eit samansett behov som krev at fleire einingar i hjelpeapparatet bidreg. Brukarar må forhalde seg til fleire einingar som for eksempel servicetorg, rus, psykiatri og sosialtenesta. Samhandling på tvers mellom dei ulike hjelpeinstansane kan vera avgjerande for at busetjinga vert vellykka. Modellen med koordinerande ressursar over einingsnivå, krev evne og vilje hjå einingsleiarane og fagmiljøa til å tenkja heilskapleg. Ei slik samordning kan få positive konsekvensar fordi ei samla vurdering av søkeren kan føre til at kommunen kan gje andre råd og moglegheiter enn berre tildeling av bustad.

For eksempel kan tildeling av startlån og/eller eit tilskot gjere det mogeleg for søkeren å koma seg inn på bustadmarknaden.

Nokre av kommunen sine leigetakarar har ei åtferd som fører til auka vedlikehald av bustaden og klager frå naboor. Uklare rollar og forventningar kan vera ei kime til samhandlingsproblem mellom dei ulike aktørane som er involvert i tenesta.

## Kompetanse

Heilheitleg bustadsosial kompetanse og tenking er nødvendig. Mangel på kompetanse vil begrensa hjelp og gode løysningar for den vanskeligstilte på bustadmarknaden. Bustadsosiale verkemiddel og tiltak er ofte ein føresetnad for at behandlingstiltak skal lukkast. Difor må kunnskap om tilgjengelege bustadsosiale verkemiddel (lån, tilskot, tenester, bustader osv.) kontinuerleg oppdaterast.

Tilgjengeleg kompetanse heng tett saman med graden av samhandling internt i og mellom sektorane.

## Varsling

Husleigelova gjev utleigar moglegheit til å varsle kommunen dersom leigaren står i fare for å bli kasta ut. Evaluering av varslingsregelen konkludera med at varsling fører til færre utkastingar.

Varslingsregelen er lite kjend. Ein tilrår difor at private utleigarar bør bli kjende med regelen og bli oppfordra til å varsle kommunen når nokon står i fare for å bli kasta ut. Evaluering viser at dess betre rutinar ein har i varslingssaker, dess færre saker endar med utkasting.

Kap	Nr	Tiltak
4.3	9	<b>Bustadtildeling</b> Faste medlemmar i bustadtildelingsnemnd: Leiar psykisk helse, leiar NAV, sakhandsamar servicetorg og rådgjevar personal og organisasjon. I tillegg blir det oppnemnd vara for medlemmane.
	10	Revidere retningslinene for bustadtildelingsnemnd i tråd med sentrale føringar. Skal sikre at økonomiske verkemidlar, tildeling av tenester og bustad blir sett under eitt ved tildeling. <ul style="list-style-type: none"><li>• Nye rutinar for samarbeid med alle som bur i gjennomgangsbustadane. Sjå tiltak kap. 10.</li></ul>
	11	Utarbeide tverrfaglege rutinar i varslingssaker.

## 4.4 Forvaltning av bustadmassen

Kommunal bustad er det verkemiddelet som i minst mogleg grad vert sett i samanheng med dei andre verkemidla. (*Rapport frå riksrevisjon – dokument 3: 8 2007 – 2008. Om undersøking av tilbodet til dei vanskelegstilte på bustadmarknaden*).

Med andre ord må eigarskap, forvaltning, rettleiing, koordinering, tildeling, søknadshandsaming, praktisk bu- rettleiing, startlån, bustønad og tilskot sjåast under eitt. Tilbodet skal vera likt for alle innbyggjarar og tenestestader i kommunen for å få ei heilheit. Basis for det bustadsosiale arbeidet er framskaffing av bustad, bruk av verkemiddel og tiltak for å hjelpe bebuarar vidare i bustadkarrieren. Kommunen må og sikre naudsnyt vedlikehald av bustadene og planleggje kva bustader dei treng i framtida.

«*Samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivå er avgjørende for å lykkes*». (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020) Bustad for velferd).

Eininga Eigedom er kommunen sitt koordinerande ledd for å skaffe bustader, og eininga forvaltar kommunen sitt eigarskap av bustadane. Forvaltning av bustader inneber i denne samanheng:

- Ivaretaking av kommunen sine interesser som bustadeigar – forvaltning av bustadkapital, kjøp og sal av bustader.
- Ivaretaking av løpende driftsoppgåver og nødvendig vedlikehald.

Eigedomsutvalet i NOU 2004:22 definerer god eigedomsforvaltning slik: «*å gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig kostnad.*» Dei foreslår fire hovudkriterier som omtalar kva som er ein god eigedomsforvaltning:

1. Det føreligg overordna politiske mål for eigedomsforvaltninga
2. Det føreligg eit rasjonelt system for planlegging og styring av eigedomsforvaltninga
3. Generelle delkriteria:
  - a. Tilfredstille prioriterte brukarbehov
  - b. Effektiv arealutnytting
  - c. Godt, verdibevarende vedlikehald
  - d. Kostnadseffektiv eigedomsforvaltning
  - e. Målretta utvikling av eigedomen sine kvalitetar
  - f. Hensiktsmessig organisering av eigedomsforvaltninga
  - g. Rette økonomiske rammebetingelsar tilpassa eigedomens- forvaltninga sin langsiktige karakter
4. Lovpålagte krav ovanfor eigar og brukar vert ivaretake

Vedlikehald:

Ein god bygningsforvaltar driftar og held ved like bygget for å sikre at bygget sin funksjonalitet og kvalitet vert oppretthalde. For at bygningen til ei kvar tid skal fungera etter hensikta vil det vere avgjerande å drive verdibevarende vedlikehald.

Innvendig vedlikehald av bustadene blir i dag utført ved skifte av leigetakar. Mange bustader byrjar å bli gamle og til dels slitt. Når det gjeld bustadene til Luster Utleigebustader (SLU) så har dei fleire høvesvis nye bustader som har god standard, men også dei har nokre som byrja å bli gamle og slitt.

Vedlikehald av den kommunale bustadmassen vert utført i samarbeid med helse, pleie og omsorg, servicetorg, eigedom og teknisk drift.

Luster kommune sin utleigemasse er i dag ca 4650 m<sup>2</sup> inklusiv SLU sine bustader. SLU forvaltar sjølv sine bustader.

**Følgjande oppgåver av forvaltninga vert utført av servicetorget/bustadtildelingsnemnda:**

- Prioritering av søkjavar
- Tildelingsprosess med informasjon, søknadshandsaming og innstilling av søkjavar
- Omsyn til eksisterande bumiiljø
- Tilsagnsvedtak og tildeling av konkret bustad
- Syte for at depositum/garanti er på plass
- Inngå leigekontrakt
- Ta stilling til forlenging av leigekontrakt
- Handsame klager frå leigetakarar, naboar osv.
- Følgje opp avvik ved leigeforholdet (formalkrav, varsel, osv. samt varsling av NAV)
- Ta stilling til og føreta utkastingar der dette er aktuelt.

**Luster utleigebustader** - Desse bustadene er organisert og eigmeldt av ei Stifting oppretta av kommunen. Stiftinga har avtale med Bergen og omegn boligbyggelag (BOB) avd. Førde om forvaltning. Dvs. at det er BOB som utarbeidar kontraktar, fakturerer, krev inn husleige og fører rekneskap for stiftinga. Stiftinga kjøper i hovudsak vedlikehaldsteneste frå kommunen gjennom teknisk drift. Stiftinga er sjølvfinansierande.

Alle stiftinga sine bustader er finansiert med utleigetilskot. Dette føreset at bustadene vert nytta til føremålet i 20 år (for dei eldste bustadane er kortare tidsperiode) og at det vert inngått avtale med kommunen som står for utleige. Bustadtildelingsnemnda føretok prioritering og tildeling av bustadene. Dersom det oppstår klager er det kommunen som må følgje opp. Ved tap av husleigeinntekter (gjennomgangsbustader som står tomme i meir enn 3 mnd.) må kommunen betale.

### **Økonomiavdelinga – har ansvar for innfordring av husleige**

#### **Anskaffelse av kommunale bustader**

Kommunen kan nytte ulike framgangsmåtar for å skaffe nye bustader til ulike føremål:

- ✓ Kjøpe bustader i markedet når disse blir lagt ut for salg – enkeltvis eller samla.
- ✓ Bygge bustader i eigen regi.
- ✓ Forhandle om tomt/ eller kjøp av bustad i samband med inngåing av utbyggingsavtale.
- ✓ Sanere bustader til frigjering av tomt til nye.

#### **Leigemarknaden**

Det finst ikkje oversikt over den lokale leigemarknaden eller korleis denne utviklar seg.

Luster kommune leiger tradisjonelt få bustader hjå private. For å oppnå ein fleksibel dekning av kommunen sitt bustadbehov er det ynskje med meir privat leige i framtida. Dette og for å få fleire vanskelegstilte inn i ordinære bumiljø.

#### **Suksessfaktorar:**

Mange kommunar har uklar og fragmentert organisering og ansvarsfordeling. Dette gjeld både ved framskaffing av bustad og oppfølging i bustad. (*«Det er litt sånn at veien blir til mens en går»*. NTNUs Samfunnsforskning, 2011 ).

Forskarane i rapporten har identifisert følgjande suksessfaktorar i det bustadsosiale arbeidet:

- Tydeleg ansvarsfordeling med tverrfagleg og tverrsektorielt samarbeid.
- Oppfølging i bustad med fokus på bustadkarriere og gjennomstrømming i den kommunale bustadmassen.
- Større og meir fleksibel bruk av startlån.
- Profesjonell bruk av den private leigemarknaden, der ein ser på dette som ein parallel løysing til bruk av kommunale bustader.
- Langsiktig planlegging av busettingsarbeidet med bruk av intensjons- og samarbeidsavtalar med IMDI og Husbanken. Fleirårige vedtak og kvartalsvis busetting.

### **Behov vidare i planperioden**

Samla sett må kommunen bli meir profesjonell i høve eigedomsforvaltning. Dette gjeld både i høve ulike samarbeidsmodellar med private, privat utleigemarknad, nye bustader, tilskotsordningar og forvaltning.

Ideelt sett skulle heile bustadmassen vore i ei organisering og dette vil fortsatt vere aktuelt, men dette vert ikkje prioritert no. Jf byggeprosjektet og endring av stiftelse.

Imidlertid legg ein opp til at kommunen sjølv skal forvalte bustadmassen til Luster Utleigebustader. Dette igjen for å få ein meir samordna og effektiv forvaltning.

Det er og eit behov for å styrka vedlikehaldet av bustadmassen. Ev kan og eldre bustader seljast og kapital nyttast til styrka vedlikehald og eller eigenkapital i nye bustader.

Som følgje av at det er eit ynskje at fleire i kommunale bustader blir bustadeigarar får dei som bur i bustadane som pr. dd. er vedtatt for sal, tilbod om å kjøpe til takst. Viser elles til kap. 10 - Frå eige til leige.

Byggeaktiviteten i Luster er i dag bra høg. Når dei planlagde bustadane i Gaupne er klare (18 nye) vurdera rådmann at det er nok gjennomgangsbustadar i kommunen - men det er for dårleg sirkulasjon i bustadmassen.

Det er i tillegg eit ynskje at ein i større grad kjem inn på den private marknaden for å kunne tilby fleire bustadar i meir ordinære bumiljø.

Kap	Nr	Tiltak
<b>4.4</b>	12	<b>Forvaltning av bustadmassen</b> Kommunen skal bli meir profesjonell i høve eigedomsforvaltning. I dette ligg at ein i planperioden skal ha fokus på kompetansebygging og få på plass eit meir systematisk arbeid i høve ulike samarbeidsmodellar med private, samarbeid med privat utleigemarknad, bygging av nye bustadar, tilskotsordningar og forvaltning. <ul style="list-style-type: none"><li>• Innfasing av 18 nye bueiningar, 12 for utleige og 6 for sal.</li><li>• Nærare vurdering av sal av eldre bustader og fornying.</li><li>• Styrka vedlikehald.</li></ul>
	13	Kommunen tek over forvaltninga av bustadmassen til Luster Utleigebustadar.
	14	Bustadane som pr. dd. er vedtatt for sal (Sandvikvegen 25B og E), vert nytta i tiltaket frå «leige til eige» (sal til takst). <ul style="list-style-type: none"><li>• Leige til eige. Sjå kap. 10.</li></ul>

### **4.6 Prisfastsetting og husleigenivå på kommunale bustader**

#### **Dei kommunale bustadene**

Regulering av husleiga vert utført av kommunestyret kvart år. Husleiga vert fastsett ut frå husværet sin storleik og standard. Dei kommunale avgiftene er inkludert i husleiga. Kommunen sine bustader vert leigde ut til «gjengs leige», det vil sei for den leigeprisen ein finn i samanliknbare bustader der leigeforhold har vart ei stund. Gjengs leige er, forenkla sagt, eit forseinka bilde av marknadsleiga. Husleigelova sine reglar og kva standard bustadene har er avgjerande for kva kommunen kan ta i leige. I utleigeportefølgen er det bustader som er i god stand, men også bustader som treng meir rehabilitering.

#### **Luster utleigebustader sine bustader**

Luster utleiebustader sine bustader vert leigde ut til «gjengs leige». Leiga vert indeksregulert etter konsumprisindeksen ein gang i året. Leiga kan tidlegast regulerast eitt år etter at kontrakt er inngått.

Det er i dag ikkje lagt til grunn ein «sosial profil» i fastsetjinga av leiga i gjennomgangsbustadene.

## 5. Husbanken sine verkemiddel

Husbanken formidlar lån og tilskot til kjøp av bustad, nokon av desse i samarbeid med kommunen. Bustadtilskot og bustønad er viktige verkemiddel for dei som treng ekstra økonomisk bistand. Dette er verkemiddel til alle kommunen sine innbyggjarar. Det er ei utfordring at det finst grupper som fell utanfor dei verkemidla som startlån og bustønad representerer.

Det er husstandar som har for god inntekt til å få bustønad, men samtidig for låg inntekt til å ha nødvendig betjeningsevne for å ta opp eit lån som er stort nok til å få kjøpt seg inn og få etablert seg i bustadmarknaden. Dette gjeld spesielt unge i etableringsfasen.

### Oversikt

Oppsettet syner nokre av husbanken sine viktigaste bustadsosiale verkemiddel.

Finansierings-Ordnung	Føremål	Tiltak	Målgruppe
<b>Grunnlån</b>	Fremja universell utforming og miljø i nye og eksisterande bustader. Finansierer bustader til vanskelegstilte, husstandar i etableringsfasen og sikra nødvendig bustadforsyning i distrikta.	Oppføring. Kjøp (nye og brukte) og ombygging av: <ul style="list-style-type: none"> <li>Bustader</li> <li>Barnehagar</li> <li>Studentbustader</li> <li>Lokaler (eks. grennahus).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privatpersonar</li> <li>Utbyggjarar</li> <li>Bustadbyggelag og burettslag</li> <li>Kommunar og fylkeskomm.</li> <li>Selskap og stiftingar</li> </ul>
<b>Startlån</b>	Syte for at husstandar med bustadetablerings-vanskar skal få moglegheit til å etablere seg i og behalde nøkterne og gode bustader.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oppføring av nye bustader</li> <li>Kjøp av bustader</li> <li>Utbetring av bustader</li> <li>Refinansiering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privatpersonar</li> <li>Kommunar</li> </ul>
<b>Bustadtilskot til etablering i eigen bustad</b>	Syte for at prioriterte grupper med svak økonomi skal kunne skaffe seg eller bli buande i eigen bustad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjøp av ny eller brukt bustad</li> <li>Bygging</li> <li>Refinansiering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privatpersonar</li> <li>Kommunar (for vidaretildeling)</li> </ul>
<b>Bustadtilskot til tilpassing/utbetrинг av bustad</b>	Syte for at personar med behov for å få tilpassa bustad, får finansiering til å tilpassa bustaden sin, samt å auke tilgjenge i bustadmassen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjøp</li> <li>Oppfølging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privatpersonar</li> <li>Kommunar (for vidaretildeling)</li> </ul>
<b>Tilskot til utredning og prosjektering</b>	Dersom ein har behov for spesialtilpasning av bustaden sin, for eksempel på grunn av funksjonshemmning hos seg sjølv eller ein annan i husstanden, kan ein søkje om tilskot til profesjonell prosjekteringshjelp utført for eksempel av arkitekt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjøp</li> <li>Ombygging av eksisterande bustad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privatpersonar</li> </ul>
<b>Bustønad</b>	Syte for at prioriterte grupper med svak økonomi kan skaffe seg og bli buande i ein eigna bustad.		<ul style="list-style-type: none"> <li>Privatpersonar</li> </ul>
<b>Investerings-tilskot</b>	Kan brukast til bygging av sjukeheimar og omsorgsbustader	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bygging</li> <li>Fornying</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunar</li> </ul>

## 5.1 Startlån

Kommunen kan ta opp lån i husbanken til vidare utlån som Startlån. Startlån er kommunen sitt viktigaste verkemiddel for å hjelpe privatpersonar til å skaffe seg eller behalda eigen bustad.

Utviklinga i høve startlån er slik:

**Startlån** (kommunen tek opp lån for vidare utlån)

	2010	2011	2012	2013	2014*
Mottekne søknader	4	3	17	20	15
Utbetalt i kr	770.000	0	5 883 000	4 791 500	3 952 500
Tildelte midlar frå HB	0	0	6 000 000	4 000 000	2 460 000

\*Eigne tal, sidan rapportane frå Husbanken ikkje er klare

*Kommentar til tabellen:*

- 2011: 1 avslag 2 som ikkje tok imot låna.
- 2012: Nytt krav om 15% eigenkapital for å få lån i ordinær bank. Etterspurnaden etter startlån auka. Kommunen skal prioritere dei mest vanskelegstilte husstandane.

Regjeringa fastsette ny forskrift for startlån gjeldande frå 1. april 2014. Ordninga med startlån er no meir målretta mot personar med langvarige bustad- og finansieringsproblem. Personar i målgruppa kan vera lågtlønna, einslege forsørgjarar, flyktningar og utviklingshemma.

Etter at den nye forskriften tredde i kraft har ein grunn til å tru at tal søkerar som får innvilga startlån frå kommunen vil gå ned.

I følgje tal frå KS har norske kommunar svært små tap på startlån. Det at tapa er så små viser at kommunane bør vere villige til å ta auka risiko. Dette fører til at fleire vanskeligstilte kan få moglegheit til å komme seg inn på bustadmarknaden.

Luster har ingen slike tap dei siste 5 åra.

Etter ei samla vurdering ligg det til rette for at kommunen kan ta ein mindre auka risiko og med dette tildele fleire startlån.

## 5.2 Bustønad

Bustønad er ein behovsprøvd statleg økonomisk støtteordning som vert administrert i samarbeid mellom kommunen og Husbanken. Føremålet er å hjelpe husstandar med låge inntekter og høge buutgifter. For å få denne stønaden må enkelte kriterier sett av Husbanken oppfyllast. Støtta vert gjeven både til eigde og leigde bustader.

	2010	2011	2012	2013	2014*
Mottakarar	75	85	82	62	63
Gj.snitt utbet. pr. mottakar	14.436	15.356	16.712	21.432	22.966
Samla utbet.	1 082 748	1 305 267	1 370 430	1 325 199	1 446 875

\*Eigne tal, sidan rapportane frå Husbanken ikkje er klare

## 5.3 Etablerings- og tilpassingstilskot

Tilskotet skal medverke til etablering i eigen bustad, og sikre eigna bustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Tilskotet skal også sikre at vanskelegstilte kan bli buande i ein eigna bustad.

Det kan òg søkjast om tilskot til tilpassing av bustad dersom nokon i husstanden har nedsett funksjonsevne og har spesielle behov. Dette for å gjøre bustaden betre eigna for seg. Kommunen blir

tildelt midlar frå Husbanken, og føretek tildelinga. Utviklinga i høve tilskot til etablering/ tilpassing er slik:

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014*</b>
Mottekne søknader	2	1	3	0	1
Utbetalt i kr	320.000	45.000	165.000	0	20.000
Tildelte midlar frå HB	0	0	135.000	100.000	200 000

\*Eigne tal, sidan rapportane frå Husbanken ikkje er klare

Kommentar til tabellen: Ingen søkjær i 2013.

#### 5.4 Tilskot til utredning og prosjektering

Dersom ein har behov for spesialtilpassing av bustaden grunna funksjonsnedsetting, kan ein søkje Husbanken om tilskot til profesjonell prosjekteringshjelp utført av for eksempel arkitekt. Ein kan også søkje om tilskot til utredning i forkant. Desse ordningane skal søkjast om og vert avgjorde av Husbanken. Kommunen kan bistå med informasjon og hjelp i søknadsprosessen.

#### 5.5 Grunnlån

Grunnlån kan nyttast til å bygge nye bustader, utbetre bustader, bygge om bygningar til bustader og kjøp av nye og brukte utleigebustader for prioriterte grupper. Det vert stilt krav til kvalitet, miljø og universell utforming for å få grunnlån. Søknad skal sendast Husbanken, som handsamar søknaden. Kommunen kan hjelpe til med informasjon og hjelp i søknadsprosessen.

#### 5.6 Investeringstilskot

Investeringstilskot skal stimulere kommunane til å fornye og auke tilbodet av plassar i sjukeheimar og omsorgsbustader for personar med behov for heildøgns helse- og sosialtenester. Tilskotet vert tildelt kommunen gjennom Husbanken.

<b>Kap</b>	<b>Nr</b>	<b>Tiltak</b>
<b>5.1</b>	15	<b>Økonomiske verkemidlar</b> Gje startlån til fleire personar med lita betjeningsevne. Kommunen kan ta auka risiko og med dette tildele fleire startlån.
5.2-5.6	16	Færre husstandardar søker om bustønad og andre tilskotsordningar. Ordningane skal gjerast betre kjend. Utarbeide informasjonsfolder om husbanken sine tilskotsordningar som aktuelle tenesteområde nyttar aktivt i sitt arbeid. Brosjyra skal ligge tilgjengeleg og oppdatert på kommunen si heimeside.

## 6. Helse-, pleie/omsorg – personretta tiltak

I eit bustadsosial perspektiv vil tiltak hjelpe personar til å fungere og ha eit meiningsfylt liv i bustaden og nærmiljøet, samt sikra at bebruarane meistrar buforholdet sitt.

Dette kan dreie seg om ulike tiltak som:

- ✓ Individuell plan
- ✓ Heimsjukepleie og praktisk bistand
- ✓ Støttekontakt
- ✓ Psykiatrisk oppfølging
- ✓ Brukarstyrt personleg assistanse
- ✓ Bemanning i bustadene
- ✓ Tilsyn i bustaden
- ✓ Ergoterapeut/fysioterapeut

*«Uten varig bustad med riktig tilpasset oppfølging vil vi ikke nå samhandlingreformens intensioner»  
(Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 - 2020).*

## 7. Sosialtenesta/NAV – personretta tiltak

### 7.1 NAV si primære oppgåve i eit bustadsosialt perspektiv

NAV sitt hovudfokus er å «syte for sosial og økonomisk tryggleik og fremja overgang til arbeid og aktiv verksemd.» Frå eit bustadsosialt perspektiv vil det sei å bistå folk ut i arbeid. Arbeid eller anna fast inntekt vil skape forutsigbarheit i økonomien. Slik forutsigbarheit er i dag ein føresetnad for å ha betjeningsevne på ein bustad og på denne måten kan ein komme seg inn i bustadmarknaden.

Ein ser at mange som har problem med å kome seg inn i bustadmarknaden i dag ikkje har fast arbeid og lever av midlertidige inntekter/trygdeytingar. Ofte er det også gjeld, som forbrukslån og betalingsanmerkningar med i biletar.

Ein gevinst ved å bistå personar til å få arbeid, vil vere at dei som i dag bur i kommunale utleigebustader kjem i ein økonomisk betre situasjon og slik kan få mogelegheit til å etablere seg i den private bustadmarknaden. Kommunen vil få frigjeve kommunale bustader som kan leigast ut til andre.

#### Midlertidig bustad

Kommunen har plikt til å skaffe midlertidig butilbod for dei som ikkje klarar det sjølv (jf §27 Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen). I snitt oppstår det slike tilhøve maks 2 – 3 ggr. pr år i Luster. Kommunen har ikkje øyremerka bustad til dette føremål. Det blir derfor ofte nytta campinghytter i slike behov.

### 7.2 Økonomisk sosialhjelp

Dette er ei midlertidig yting som skal hjelpe personar til å kome over ein vanskeleg økonomisk situasjon. Stønaden skal syte for å gjere mottakaren økonomisk sjølvhjelten. Dette er ei subsidiær yting, det vil sei at alle andre mogelegheiter skal vera forsøkt før slik stønad vert gjeve.

NAV kan yte stønad til etablering i bustad. Søkjaren kan og søkje om å få dekka det som vert sett på som nødvendig for å kunne etablere seg og bli buande i bustaden slik som:

- ✓ Garanti for depositum, innfriing av garanti
- ✓ Etablering, det vil sei gje stønad til kjøp av nødvendig innbu
- ✓ Husleigeutgifter
- ✓ Innbu- og bustadforsikring

### 7.3 Økonomisk rådgjeving

I eit bustadsosial perspektiv verkar denne tenesta førebyggande. For eksempel ved å inngå avtalar med kreditorar for å unngå tvangssal av bustad. Økonomisk rådgjeving kan og legge til rette for framtidig bustadkjøp ved å hjelpe til med «opprydding» i ein kaotisk økonomi, for eksempel ved bruk av frivillig forvaltning. Ein økonomisk rådgjevar kan lage realistisk budsjett som kan vera til hjelp. Ofte vil eit vellykka resultat vera avhengig av at økonomisk rådgjeving vert gjeve på eit så tidleg tidspunkt som mogeleg.

### 7.4 Frivillig eller tvungen disponering av inntekt

Disponering av inntekt kan vera til hjelp i ein kort eller lengre periode for personar som har problem med å disponere økonomien sin. Dette med tanke på å unngå betalingsmisleghald og dermed utkasting frå bustad, eventuelt tvangssal av bustad. I eit bustadsosialt perspektiv vil ein aktiv bruk av desse verkemidla redusere utkastingar og dermed og gjeldsproblematikken som kan følgje av dette. Ein gjeldsproblematikk med betalingsanmerkningar og eventuelt tvungen trekk i løn/trygd, ofte over mange år, vil gjera det svært vanskeleg for at vedkomande kan kome seg inn på bustadmarknaden.

## 8. Praktisk burettleiing, oppfølgjing og hjelp

Ein stadig større del av dei som søker om og bur i ein kommunal utlegebustad har og behov for andre tenester. Med bustadsosialt arbeid er målet utanom å betra livskvaliteten, å unngå utkastingar på grunn av misleghald av ordensreglane i leigeforholdet.

Praktiske tiltak bør nyttast for å unngå hærverk, halda bustaden og utearealet i orden, forhalde seg til naboar osv. Eit slikt tiltak kan vera ein miljøvaktmeistarordning. Denne ordninga bør ivareta det praktiske med det å bu og ha dialog direkte med uteigar. Hensikta er å ha eit ryddig utleige/leigeforhold.

Jf. kap 4.5 – flyktningar: ein ser behov for at flyktningane får eit tilbod om burettleiing for å tilpasse seg norske forhold. Dette kan vere oppvarming og temperatur i bustad, bruk av elektriske hjelpemiddel, avfallshandtering osv.

Effekten av tett oppfølgjing vil vera positivt for den enkelte for å få betre buevne, mindre slitasje og skader på bustaden og betra forhold til nabolag.

Å bidra til å få betre buevne er nasjonal satsing. Kommunen har derfor søkt prosjektmidlar til eit slikt tverrsektorieltt tilbod.

«*Det er ikke kun å skaffe bolig til flest mulig som bør være et viktig innsatsområde i det boligsosiale arbeidet. Det er vel så viktig å bidra til at flest mulig kan bli boende i den leiligheten de allerede har. For å oppnå dette er det viktig at kommunen får på plass helhetlige tilbud til den enkelte med tilstrekkelig booppfølgjing og medisinsk oppfølgjing»*(Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 - 2020).

Kap	Nr	Tiltak
8.0	17	<p><b>Praktisk burettleiing, oppfølgjing og hjelp</b></p> <p>Burettleiing/miljøvaktmeistar: Tverrsektorieltt tilbod til flyktningar, personar innanfor rus/psykiatri og andre vanskelegstilte. Eit samarbeid mellom tenesteapparatet innafor rus-psykiatri, NAV, flyktningtenesta, teknisk drift og ATS. Ein tilrår å starta opp ordninga som eit prosjekt. Tiltaket føreset innvilga midlar som det er søkt om.</p>

## 9. Frå leige til eige

Stadig fleire kommunar brukar ulike modellar for leige til eige som ein del av sitt bustadsosiale arbeid der kommunane systematisk hjelper leigetakar til å bli bustadeigar. Startlån og tilskot til etablering er sentrale verkemiddel.

«Kommunane kan ha mykje å hente på å ha eit langsiktig perspektiv på eigaretablering allereie i ein tidleg fase, både når dei skaffar nye bustader, og når dei er i kontakt med leigarar og bustadsøkjarar.» (St. meld. 17 Byggje – bu – leve).

I rettleiar for saksbehandling av startlån i kommunane står dette: *Startlån kan også benyttes som et virkemiddel for å øke gjennomstrømningen i kommunalt disponerte boliger. I denne type leie- til eige prosjekter kan man se bort fra kravene til langvarighet og utnyttelse av sparepotensial. Kommunen kan fastsette eget regelverk i samsvar med forskriften.*

Bustad er eit av fundamenta i norsk velferdspolitikk, og er avgjerande for å bekjempe og førebygge bustadlausheit. Å eiga sin eigen bustad inneber verdigkeit, auka meistringskjensle, forutsigbarheit og tryggleik i eit stabilt bustadforhold.

Den nasjonale satsinga på at fleire skal kunne eiga sin eigen bustad er grunngjeve i dei mange fordelene ved eige:

- ✓ Rimelegare, blant anna pga. skattereglar som favoriserar eige
- ✓ Stabile og trygge buforhold
- ✓ Sosiale gevinstar med større integrasjon, deltaking og engasjement i nærmiljøet
- ✓ Betre og rimelegare vedlikehald

Ulempene ved å eige er at det er ikkje utan risiko, spesielt for dei med små økonomiske marginar. Det er høge transaksjonskostnader ved kjøp og sal, og det er nødvendig med eit økonomisk handlerom for å kunne vedlikehalda bustaden.

Leige til eige- arbeidet kan vere sers viktig i høve born som kan veksa opp i ein trygg kvardag og få ein god oppvekst. Dette kan og bryte sosial arv. Foreldre vil ha mogelegheit til å kunne byggje opp eigenkapital ved å gå frå å leige bustad til å eige.

### Behov vidare i planperioden

Det er behov for å få betre sirkulasjon i communal bustadmasse samtidig som det er ønskjeleg at fleire kjøper bustaden dei leiger, eller anna bustad. Kommunen vil med dette opparbeide ein ny og variert bustadmasse i ordnære bumingjø slik at nye kan få tilbod om bustad. Ein strategisk satsing inn mot modellen leige til eige blir viktig i dette arbeidet.

Kap	Nr	Tiltak
9	18	<b>Frå leige til eige</b> Leigetakarar i kommunale bustader blir systematisk informert om moglegheit til kjøp av eigen bustad ved hjelp av startlån og tilskot.
	19	Leigetakarar i kommunale bustader med ynsje og potensiale om å eige bustad, får tilbod om kjøp av bustaden dei bur i eller ein anna communal bustad. Sal av bustadane blir brukt til finansiering av nye bustadar. Det skal utarbeidast eigne retningslinjer til dette (jf. rettleiar for saksbehandling av startlån i kommunane).
	20	Leigetakarar med tidsbestemte leigekontraktar som går mot slutten, vert kalla inn til samtale for å sjå på mogelegheit til å kjøpa eigen bustad med startlån og tilskot.
	21	Starte «frå leige til eige» prosjekt. Med dette bl.a. stare med ein systematisk innføring av prinsippa i modellen.

## **10. Vidare arbeid med handlingsplan**

Vedlegg 1 er ei samla prioritert oversikt over føreslårte tiltak. I det videre arbeidet med handlingsplanen blir følgende føreslått:

Kap	Nr	Tiltak
<b>10</b>	22	Samla handlingsplan bør rullerast ein gong kvar kommunestyreperiode. Tiltaksplan vert revidert anna kvart år (2017) og tiltak skal innarbeidast i budsjett og økonomiplan.

## **11. Vedlegg**

Vedlegg 1: Samla oversikt over tiltak for perioden 2015 - 2018

Vedlegg 2: Retningslinjer for tildeling av kommunale bustader

Vedlegg 3: Vedtekter for bustadstiftinga «Luster utleigebustader»

## Vedlegg 1: Tiltaksplan 2015 – 2018

### Realisering

Kap		Tiltak	Ansvareleg	2015	2016	2017	2018
3.1	1	<b>Personar med fysisk funksjonsnedsetting (her under eldre)</b> Vurdere disponering av bustadmassen (omsorgsbustadar) i områda Hafslo, Gaupne og Luster. I dette ligg og om ev. ledig bustadmasse kan nyttast til andre målgrupper. Eige prosjekt jf. Budsjett 2015: «Det skal gjennomførast eit utgreiingsarbeid med gjennomgang og vurdering av det samla tenestetilbodet i pleie og omsorg».	Rådmann	x			
		2 Fokus på auka kompetanse hjå tilsette i heimetenesta i høve tilpassing av bustad slik at eldre kan bli buande heime så lenge som mogleg. Med dette ligg og kompetanse i høve teknologisk utvikling.	Heime-tenesta	x	x	x	x
3.2	3	<b>Personar med medfødt eller tidleg erverva funksjonshemmning</b> Prioritera tilskot til tilpassing av bustad til husstandar med sterkt funksjonshemma born.	Servicetorg	x	x	x	x
		4 Vurdera om området knytt til Grandmo i dag er hensiktmessig utnytta. I dette ligg mellom anna vurdering for moglegheit til ombygging, nybygg eller sal. Vurdere om det kan vere hensiktmessig å etablere tilbod til denne gruppa og på Hafslo eller anna plass i Gaupne. Begge tiltaka som følgje av auka behov for bustadar.	Eigedom		x		
3.3	5	<b>Personar med psykiske lidinger og/eller rusproblem</b> Starte delprosjekt <i>Housing First</i> , med dette bl.a. starte med systematisk innføring av prinsippa i modellen. <ul style="list-style-type: none"><li>• Sjå tiltak 1</li><li>• Burettleiing, sjå tiltak 17</li></ul>	Rus/psykiatri/BUN		x	x	
3.4	6	<b>Personar med sosiale- og økonomiske problem</b> Utarbeide tverrfagleg prosedyre for oppfølging og handtering av husleigerestanse.	BUN	x			
3.5	7	<b>Flyktningar</b> Ha bukompetanse som tema i introduksjonsprogrammet.	Flykning-konsulent	x	x	x	x
		8 Etablere faste kontraktar med 3 - 6 bueiningar på privat utleigemarknad med framleige. <ul style="list-style-type: none"><li>• Informasjon om tilskotsordninga, sjå tiltak 16</li><li>• Burettleiing, sjå tiltak 17</li></ul>	Eigedom	x	x		
3.6		<b>Unge i etableringsfasen og unge re-etablerarar</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sørgje for eit individuelt/heilskapleg tilbod til vanskelegstilte unge som styrar dei mot eit sjølvstendig liv. Sjå tiltak 10.</li><li>• «Eige til leige prosjekt», sjå kap 10.</li><li>• Byggje gjennomgangsbustad i Fortun.</li></ul>	Eigedom/BUN	x	x	x	x
3.7		<b>Andre grupper</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunen skal aktivt nytte Husbanken sine ordninga for å stabilisere busituasjonen for innvandrarfamiliar.</li></ul>		x	x	x	x

4.3	9	<b>Bustadtildeling</b> Faste medlemmar i bustadtildelingsnemnd: Leiar psykisk helse, leiar NAV, sakshandsamar servicetorg og rådgjevar personal og organisasjon. I tillegg blir det oppnemnd vara for medlemane.	BUN	x			
		10 Revidere retningslinene for bustadtildelingsnemnd i tråd med sentrale føringer. Skal sikre at økonomiske verkemidlar, tildeling av tenester og bustad blir sett under eitt ved tildeling. • Nye rutinar for samarbeid med alle som bur i gjennomgangsbustadane. Sjå tiltak kap. 10.	BUN	x			
		11 Utarbeide tverrfaglege rutinar i varslingssaker.	BUN	x			
4.4	12	<b>Forvaltning av bustadmassen</b> Kommunen skal bli meir profesjonell i høve eigedomsforvaltning. I dette ligg at ein i planperioden skal ha fokus på kompetansebygging og få på plass eit meir systematisk arbeid i høve ulike samarbeidsmodellar med private, samarbeid med privat utleigemarknad, bygging av nye bustadar, tilskotsordningar og forvaltning. • Innfasing av 18 nye bueiningar, 12 for utleige og 6 for sal. • Nærare vurdering av sal av eldre bustader og fornying. • Styrka vedlikehald.	Eigedom	x	x	x	x
		13 Kommunen tek over forvaltninga av bustadmassen til Luster Utlegebustadar.	Eigedom		x	x	
		14 Bustadane som pr. dd. er vedtatt for sal (Sandvikvegen 25B og E), vert nyttja i tiltaket frå «leige til eige» (sal til taktst). • Leige til eige. Sjå tiltak under kap. 10.	Eigedom	x			
5.1	15	<b>Økonomiske verkemidlar</b> Gje startlån til fleire personar med lita betjeningsevne. Kommunen kan ta auka risiko og med dette tildele fleire startlån.	BUN	x			
5.2-5.6	16	Færre husstandar søker om bustønad og andre tilskotsordningar. Ordningane skal gjerast betre kjend. Utarbeide informasjonsfolder om husbanken sine tilskotsordningar som aktuelle tenesteområde nyttar aktivt i sitt arbeid. Brosjyra skal ligge tilgjengeleg og oppdatert på kommunen si heimeside.	Servicetorg				
8.0	17	<b>Praktisk burettleiing, oppfølging og hjelp</b> Burettleiing/miljøvaktmeistar: Tverssektorelt tilbod til flyktningar, personar innanfor rus/psykiatri og andre vanskelegstilte. Eit samarbeid mellom tenesteapparatet innafor rus-psykiatri, NAV, flyktningtenesta, teknisk drift og ATS. Ein tilrår å starta opp ordninga som eit prosjekt. Tiltaket føreset innvilga midlar som det er søkt om.	ATS	x			
9	18	<b>Frå leige til eige</b> Legetakarar i kommunale bustader blir systematisk informert om moglegheitar til kjøp av eigen bustad ved hjelp av startlån og tilskot.	Servicetorg/ BUN	x	x	x	x
	19	Legetakarar i kommunale bustader med ynskje og potensiale om å eige bustad, får tilbod om kjøp av bustaden dei bur i eller ein anna kommunal bustad. Sal av bustadane blir brukt til finansiering av nye bustadar. Det skal utarbeidast eigne retningslinjer til dette (jf. rettleiar for saksbehandling av startlån i kommunane)..	BUN/Eigedom /Servicetorg	x	x	x	x
	20	Legetakarar med tidsbestemte leigekontraktar som går mot slutten, vert kalla inn til samtale for å sjå på	BUN/	x	x	x	x

		mogelegheitar til å kjøpa eigen bustad med startlån og tilskot.	Servicetorg				
	21	Starte «frå leige til eige» prosjekt. Med dette bl.a. stare med ein systematisk innføring av prinsippa i modellen.	BUN/ Servicetorg	x	x	x	x
10	22	Samla handlingsplan bør rullerast ein gong kvar kommunestyreperiode. Tiltaksplan skal rullerast 2. kvart år og fyste gong i 2017. Ressursfordeling til dei enkelte tiltaka, vert å innarbeide i årsbudsjett og økonomiplan.	Rådmann		x		

Bustadtildelingsnemnd (BUN)

# **Retningslinjer for tildeling av kommunale gjennomgangsbustader i Luster kommune**

## **Utlegebustader – retningslinjer**

Retningslinjer om søknadshandsaming ved tildeling av kommunale gjennomgangsbustader i Luster kommune.

### **1. Virkeområde**

Retningslinjene skal leggast til grunn for tildeling og søknadshandsaming av kommunale gjennomgangsbustader i Luster kommune.

### **2. Føremålet med kommunale gjennomgangsbustader og målgruppe**

Kommunale gjennomgangsbustader er eit virkemiddel for å hjelpe vanskelegstilte i Luster på bustadmarknaden, og for å hjelpe ungdom i etableringsfasen, aldersgruppa 18 – 35 år.

Kommunale gjennomgangsbustader kan og nyttast som eit virkemiddel til rekruttering til særskilte kommunale stillingar.

Tilbod om leige av kommunal gjennomgangsbustader er som hovudregel å betrakte som mellombels hjelp.

### **3. Krav til søkerar**

- Søkjarar må vera i alder 18 – 67 år.  
Det kan gjerast unnatak frå kravet til alder dersom søkeren har dagleg omsorg for barn, eller at det føreligg andre særlege grunnar. Dersom søker er under 18 år, skal søknad og handsaming av søknaden skje i samarbeid med foreldre, føresette eller verje/tenesteapparat.
- Flyktningar mottekne av Luster kommune etter busettingsvedtak fatta av kommunestyret, har rett til kommunal gjennomgangsbustad. Tilsvarande gjeld ved familiegjennforening, der vedkomande har vore busett i mindre enn fem år, og ikkje sjølv disponerer eller kan skaffe seg tilfredstillande bustad.
- Søkjarar med tidlegare husleigerestanse frå tidlegare kommunale leigeforhold, vil ikkje få tilbod om bustad/fornya leigekontrakt før det føreligg ein nedbetalingsplan eller restansen er oppgjort. Dersom søkeren tidlegare har misleghaldt leigekontrakten eller ikkje har følt opp ordensreglane for den tildelte bustaden, kan dette medføra at søkeren ikkje får tildelt ny kommunal gjennomgangsbustad. Grovt misleghald av tidlegare leigekontrakt som for eksempel skade eller hærverk på bustaden vil medføre at søker ikkje får tildelt ny bustad.
- Dersom det syner seg at søker har behov for oppfølging i høve til bustaden, vil den som har tilrådd søknaden, verta beden om å medverka til at oppfølging kan skje på best mogeleg måte for både beburar og kommunen.
- Søkjarar som har behov for tilrettelagd bustad på grunn av sjukdom, lyte eller funksjonshemmning eller har behov for pleie- og omsorgstenester kan vurderast for omsorgsbustad.

#### **4. Forhold som vert vektlagde**

- **Buforhold**  
Søkjar som for tida er utan fast bustad skal vurderast.
- **Inntekts- og formuesforhold**  
Søkjar har for tida ikkje inntektsevne, formue eller alternative moglegheiter, som set søker i stand til sjølv å framskaffe eigna bustad.
- **Husstanden**  
Einslege forsørgjarar /familiar med barn vert prioritert. Ved tildeling av bustad vil storleiken på bustaden verta vurdert ut frå behovet til søkeren.  
Ved særskilte behov kan bustadtildelingsnemnda etter fullmakt innhente skriftlege tilråding/uttale.
- **Rekruttering til Luster kommune**  
Kommunale gjennomgangsbustader kan nyttast som eit virkemiddel til rekruttering til særskilte kommunale stillingar.

#### **5. Saksgang**

- **Tildelingsansvarleg**  
Tildeling av kommunale gjennomgangsbustader vert føreteke av eit administrativt utval, bustadtildelingsnemnda.
- **Tildeling**  
Tildeling skal skje på grunnlag av søkeren sitt behov.
- **Byte av bustad**  
Byte kan vurderast i særlege tilfeller.
- **Leigetid**  
Leigekontrakten vert inngått som hovudregel som ein tidsbestemt leigekontrakt gjeldande for 3 år. Ved tildeling i samband med rekruttering til kommunale stillingar, vert den tidsbestemte leigekontrakten gjeldande for 1 til 2 år.
- **Eventuell fornying av leigekontrakt**  
Søknad om fornying av leigekontrakt vert vurdert etter gjeldande retningslinjer, og må framsetta innan 6 månader før kontrakten går ut.
- **Svarfrist**  
Søkjar som får tilbod om kommunal gjennomgangsbustad får frist til å gje skriftleg svar om bustaden vert teken i mot på 2 veker frå motteke brev.

# **Vedtekter**

**for stiftinga**

## **Luster utlegebustader**

fastsett av kommunestyret i Luster i sak 93/93 og 142/93, endra av kommunestyret i k.sak 52/05.

### **§ 1 Føremål**

Stiftinga Luster utlegebustader har som føremål å skaffe bustader ved oppføring eller kjøp, samt drift av bustadhus for utleige. Føremålet er vidare å leige disse ut til unge i etableringsfasen, grupper av eldre med særskilt omsorgsnivå, fysisk/psykisk/sosialt funksjonshemma, flyktningar eller andre som pga. lita betalingsevne har vanskar med å skaffe seg egen bustad, til dømes einslege mødre.

### **§ 2 Opprettar, dato for opprettinga og stiftinga si adresse**

Stiftinga er oppretta den 22.9.1993 av kommunestyret.

Stiftinga si adresse (forretningskontor) er Luster kommune, Rådhuset, 6868 Gaupne

### **§ 3 Utleige**

Bustadane vert leigde ut etter reglane i Lov om husleieavtaler (husleigelova) av 26. mars 1999.

Dersom bustadane etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukast av personar med spesielle bustadbehov av varig eller mellombels karakter, gjeld særreglane i husleigelova §§ 11-1 og 11-2.

I særskilde tilfelle kan styret fråvike reglane i § 1 om kven som kan leige bustader av stiftinga.

### **§ 4 Kostnader**

Kostnadane ved drifta av stiftinga si verksemnd vert dekte av leigeinntektene og eventuelle tilskot og gåver frå det offentlege eller frå private.

### **§ 5 Grunnkapitalen**

Stiftinga har en grunnkapital på kr 375 000.

## **§ 6 Styret**

Stiftinga skal ha eit styre som består av leiar og 3 styremedlemmer.

Styret vert oppnemnt av opprettaren. Eitt av styret sine medlemmer vert oppnemnt mellom leigetakarane etter at desse har fått høye til å uttale seg.

Styreleiar vert oppnemnd av opprettaren.

Personar nemnde Lov om stiftinger (stiftingslova), § 27, tredje ledd, kan ikkje saman vere dei einaste medlemmene av styret. Dette gjeld bl.a. opprettaren sjølv, hans næriståande, styremedlemmer og tilsette hjå opprettaren.

Når stat, fylkeskommune eller kommune oppnemner medlemmer av styret, gjeld lov av 9. juni 1978 nr. 45 om likestilling mellom kjønna, § 21 første, andre og femte ledd.

Styremedlemmene gjer teneste i 4 år.

Eit styremedlem skal bli ståande i vervet inntil eit nytt medlem er valt, sjølv om tenestetida er ute.

Når særlege grunnar ligg føre, har ei styremedlem rett til å fråtre før tenestetida er ute.

Opphøyrer vervet for eit styremedlem før tenestetida er ute og det ikkje finst varamedlemmer, skal dei øvrige styremedlemmene sørge for at det vert valt eit nytt styremedlem for resten av tenestetida.

## **§ 7 Styret sitt mynde og oppgåver**

Styret er stiftinga sitt øvste organ.

Styret skal leie verksemda i samsvar med stiftinga sitt føremål og øvrige vedtekter, samt lov og forskrifter som regulerer verksemda. Styret skal herunder sjå til at rekneskap og forvalting av formue er underlagt betryggande kontroll.

Styret representerer stiftinga utad og teiknar stiftinga sitt namn.

## **§ 8 Styret si sakshandsaming**

Styreleiar skal sørge for at styret held møte så ofte som behovet tilseier. Eit styremedlem og dagleg leiar kan kreve at styret vert samankalla for å handsame aktuelle saker.

Det skal førast protokoll over sakene som er handsama i styret. Protokollen skal som eit minimum gje opplysningar om møtetid og -stad, deltakarar, handsamingsmåten og styret sine vedtak. Protokollen skal underskrivast av dei styremedlemmene som har delteke i styrehandsaminga.

## **§ 9 Styret sine vedtak**

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av styremedlemmene er til stades eller deltek i styrehandsaminga. Vedtak kan treffast med meir enn halvparten av stemmene. Er stemmetalet likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget.

## **§ 10 Dagleg leiar**

Stiftinga skal ha ein dagleg leiar som vert tilsett av styret. Den daglege leiaren kan vere ein juridisk person, til dømes eit bustadbyggelag. Leiaren skal stå for den daglege drifta av stiftinga si verksemnd, og skal følgje dei retningsliner og pålegg som styret gjev. Den daglege leiinga tek ikkje avgjerd i saker som etter stiftinga sine tilhøve er av uvanleg art eller av stor betydning.

Den daglege leiaren skal sørge for at stiftinga sitt rekneskap er i samsvar med lov og forskrifter, og at forvaltinga av formuen er ordna på ein betryggande måte.

## **§ 11 Godtgjering**

Godtgjering til styremedlemmer, dagleg leiar eller annan leiande tilsett i stiftinga, skal stå i eit rimeleg forhold til det arbeid som følgjer med vervet eller stillinga.

## **§ 12 Inabilitet**

Eit styremedlem eller dagleg leiar må ikkje delta i handsaming eller avgjerd i saker som i slik grad har betydning for han/ho sjølv eller for hans/hennar nærståande, at vedkomande må seiast å ha ei viktig personleg eller økonomisk særinteresse i saka.

Tilsvarande gjeld når desse har stilling eller tillitsverv i ein privat eller offentleg institusjon, organisasjon eller eit føretak som har økonomisk eller annan viktig særinteresse i saka,  
jfr. stiftingslova, § 37.

### **§ 13 Revisor**

Stiftinga skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisoren vert vald av opprettaren eller den han har gjeve fullmakt. Revisoren skal i revisjonsmeldinga uttale seg om stiftinga er forvalta i samsvar med lov, stiftinga sitt føremål og vedtektenes elles.

### **§ 14 Stiftinga sine eigendelar**

Stiftinga sine eigendelar skal haldast skilt frå andre midlar.

### **§ 15 Omdanning og oppheving**

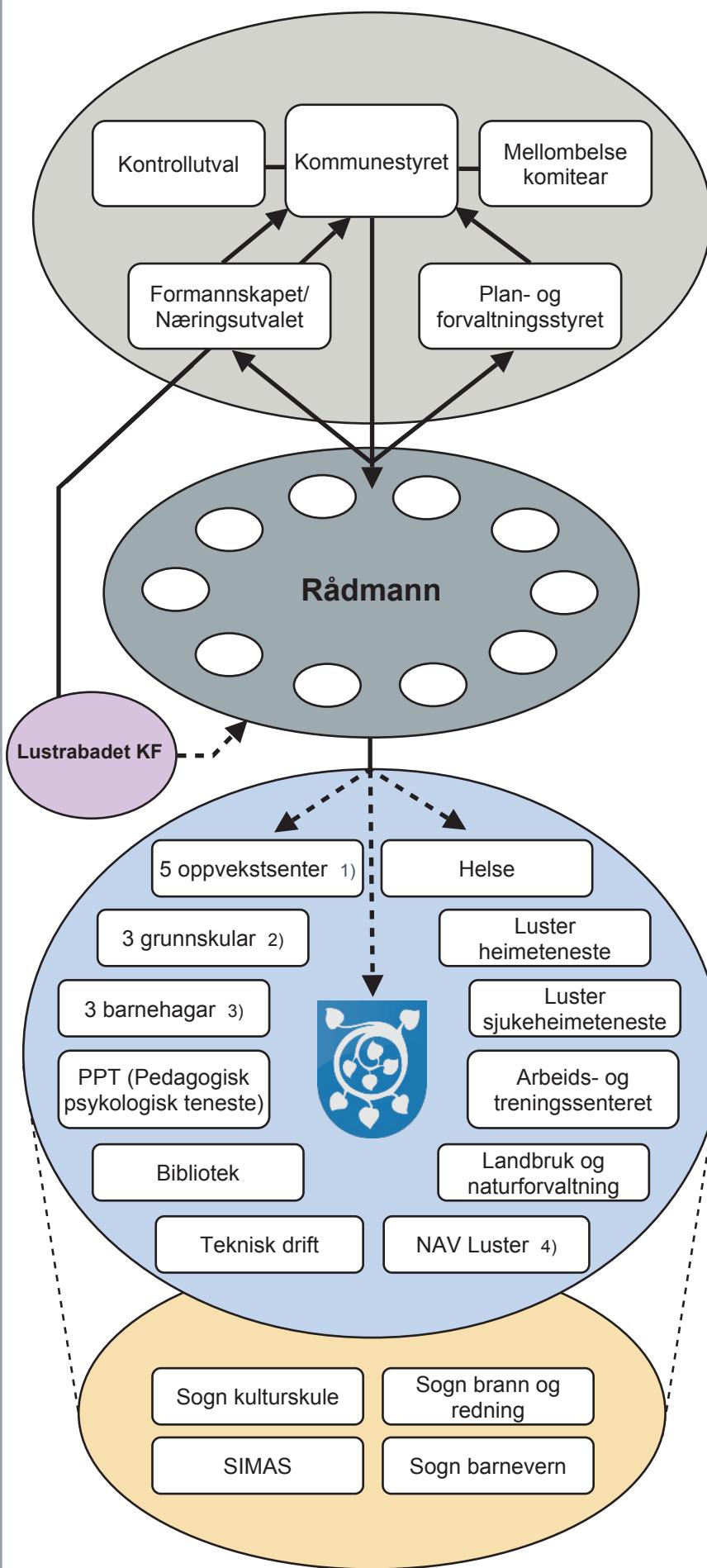
Omdanning og oppheving skjer etter reglene i stiftingslova, kapittel 6.

Ved oppheving av stiftinga, skal kapitalen brukast på ein måte som er i samsvar med stiftinga sitt føremål eller eit beslektet føremål.

Vedteke av kommunestyre sak 52/05.



## Luster kommune - organisasjonsmodell



### Politiske organ

Kommunestyret (25 representantar) er kommunen sitt øvste organ. Alle store/viktige saker vert avgjorde her, etter tilråding frå formannskapet/næringsutvalet (7) eller plan- og forvalningsstyret (7). Det to sistnemnde organ avgjer sjølv ein del saker etter fullmakt frå kommunestyret. I tillegg får kommunestyret også nokre saker frå eige kontrollutval (5) og frå mellombelse komitear (særskilde saker). Alle val til faste politiske organ er for 4 år. Ordføraren er kommunen sin fremste representant. Han leiar møta i kommunestyret og formannskapet/næringsutvalet.

### Rådmannen

Rådmannen leiar administrasjonen, har tilrådingsrett i alle saker til politiske organ og har ein overordna oppfølgings- og støttefunksjon for alle underliggjande tenesteeiningar. Rådmannen avgjer sjølv ein del saker etter fullmakt frå kommunestyret. Rådmannen har 10 ulike stabseiningar til å hjelpe seg i dette arbeidet. Dette er personal/organisasjon, økonomi, eigedom, oppvekst, kultur, folkehelse, plan, næring, IKT og servicetorget. Rådmannen har, blant sine stabseilarar, peika ut primære kontaktpersonar for alle tenesteeiningane.

### Kommunale foretak

Lustrabadet KF er organisert som eit kommunalt foretak med eit styre som rapporterer til Formannskapet / Kommunestyret

### Tenesteeiningane

Kommunen har 20 tenesteeiningar som primært yter tenester til innbyggjarane. Kvar eining har ein eigen leiar som rapporterer til rådmann, då primært til ovnemnde kontaktperson. Desse leiarane arbeider med grunnlag i eit eige administrativt delegeringsreglement, fastsett av rådmannen.

1) Kommunen har fylgjande oppvekstsenter: Skjolden oppvekstsenter, Luster oppvekstsenter, Jostedal oppvekstsenter, Indre Hafslo oppvekstsenter og Solvorn oppvekstsenter.

2) Kommunen har fylgjande grunnskular: Gaupne skule, Luster ungdomsskule og Hafslø barne- og ungdomsskule (administrerer også Veitastrond)

3) Kommunen har fylgjande barnehagar: Gaupne barnehage, Gamlestova barnehage og Hafslø barnehage.

4) NAV Luster er leia i partnerskap mellom stat og kommune.

### Interkommunalt samarbeid

Kommunen har fylgjande interkommunale samarbeid:

- Sogn kulturskule  
(Leikanger er vertskommune)
- Sogn barnevern  
(Sogndal er vertskommune)
- SIMAS (IKS)
- Sogn brann og redning (IKS)