



Bolig er viktig for alle!

Boligsosial plan for Lund Kommune
2022-2032



Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	4
2. Bakgrunn	4
3. Kommunens ansvar.....	5
4. Planarbeidet	6
5. Hovedmål.....	6
5.1 Nasjonale mål.....	6
Regjeringens mål er at alle skal bo trygt og godt.....	6
Ingen skal være bostedsløse. De som har utfordringer med å skaffe seg, eller beholde bolig skal få den hjelpen de trenger.....	6
• Ingen skal være bostedsløse.....	6
• Barn og unge skal ha gode boforhold.....	6
• Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.....	6
5.2 Kommunale mål.....	7
6.Regelverk.....	8
6.1 Helse- og omsorgstjenesteloven.....	8
7.Mandat	9
8.Vanskeligstilte på boligmarkedet.....	9
Er uten egen bolig	9
Står i fare for å miste boligen	10
Bor i uegnet bolig eller bomiljø.....	10
9. CRPD. Menneskerettigheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne	10
Artikkel 19 i CRPD	12
10.Statistikker og prognoser.....	13
10.1 Aldersfordeling innbyggere i Lund kommune 2.kvartal 2021:.....	14
10.2 Oversikt over sosialhjelp i Lund kommune pr.15.03.2022	15
10.3 Boligoversikt pr. 15.03.2022	15
10.4 Sosialhjelpstilfeller- boligsituasjon.....	15
11.Boligoversikt	16
12.Boligbehov i planperioden	19
Status kommunale boliger	20
13.Kommunens organisering av boligsosialt arbeid og tjenestetilbud	21
14.Husbankens virkemidler	23
15.Strategi, satsningsområder og tiltak	28
15.1 strategi.....	28
15.2 satsningsområder	28
15.3 Handlingsplan for boligsosialplan 2022-2032	29

16.Samarbeid og brukervedvirkning..... 33

1. Innledning

Alle trenger et trygt hjem, dette er en av våre grunnleggende behov og sørger for at en har en arena hvor man kan leve som man vil og hvor det kan innbys til sosial aktivitet. Bolig betegnes som den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid.

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted bo, dog havner noen på utsiden av det private boligmarked, og har behov for bistand til å skaffe og beholde bosted.

En utrygg bosituasjon, kan føre til dårlig livskvalitet, det kan bli vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre deg av velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. Det vil også kunne føre til dårlig integrering og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker blir kortere.

På bakgrunn av dette ble det lovpålagt fra regjeringen i januar 2022 at alle kommuner skulle ha en boligsosial plan¹.

2. Bakgrunn

Etter asylmottaket la ned sin virksomhet i 2019, har det vært lettere å skaffe seg leilighet og bolig i kommunen, samt på det private leiemarkedet.

Mange leier ut uten at det blir annonsert. Det er forholdsvis lett å skaffe seg leilighet i kommunen nå, men utleie går gjerne gjennom venner og bekjente. Mange bruker Lund bytte- og selge-gruppe, på Facebook, for å etterspørre bolig og legge ut boliger til utleie.

Det er til enhver tid mange boliger som ligger ute for salg i kommunen.

Pr 23.08.22 er det: 26 boliger som ligger ute for salg, fordelt over hele kommunen.

Dette fordeles over 18 eneboliger, 3 leiligheter, 4 tomannsboliger og en i rekkehus.

I tillegg ligger det boenheter ute for salg som enda ikke er blitt bygd.²

Vi står overfor nye utfordringer i helse og omsorgstjenester. Arbeidskraften vil i kommende år reduseres og befolkningssammensetningen vil endres. Dette merkes allerede og det er derfor avgjørende å tenke nytt.

De kommende utfordringer kan ikke løses av de kommunale helse og omsorgstjenester alene. Det må derfor, sammen med kommunens innbyggere finnes nye måter å utvikle faglige og økonomisk bærekraftige tjenester på. Her er det viktig å være på forkant å tenke forebyggende fremfor reparasjon. Det må tenkes på mer velferdsteknologi, mer rehabilitering og habilitering, mer tilrettelegging og mer samarbeid med frivillige aktører og pårørende. ([Meld. St. 29 \(2012–2013\) - regjeringen.no](#))

Brukermedvirkning, respekt og verdighet må prioriteres høyt. Hjemmebaserte tjenester må styrkes slik at flest mulig får bo hjemme lengst mulig. Befolkningen i Lund skal få koordinerte, innovative og tilrettelagte tjenester, som tilgodeser brukeren, men også sikrer tilstrekkelig kapasitet innen helse og omsorgsetaten.

Mange ønsker å bo sentralt og nært det de trenger i det daglige, i den forbindelse er det viktig at det er tilgang på nok boliger sentralt.

For å sikre at kommunene har en strategi for å kunne imøtekomme utfordringene som oppstår for vanskeligstilte på boligmarkedet, grunnet økonomiske og/ eller sosiale forhold, vil det derfor bli utformet en boligsosial plan.

3. Kommunens ansvar

For kommunen er det viktig å kunne forutse og planlegge kommende utfordringer og å kunne forebygge fremfor å reparere i etterkant.

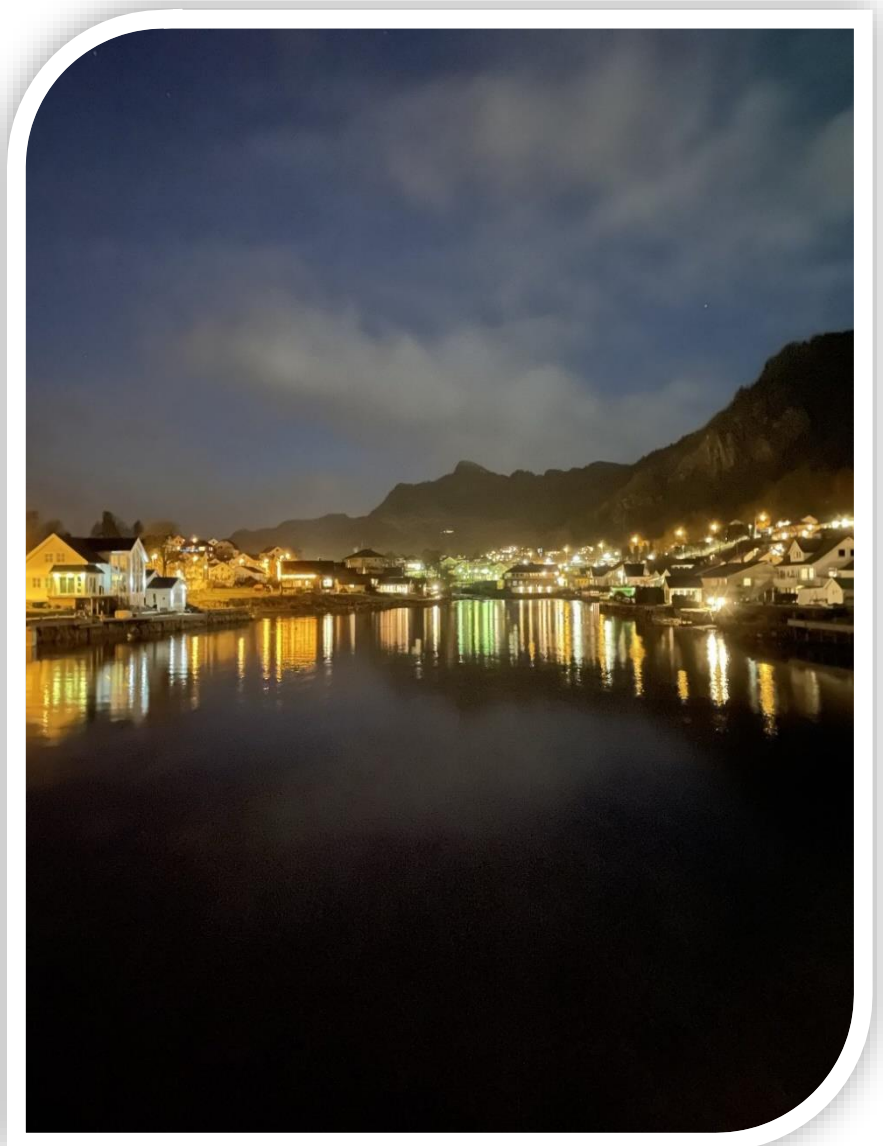
Alle innbyggere har et selvstendig ansvar for å skaffe seg egen bolig.

Det er dog enkelte forhold som kan gjøre det utfordrende for enkelte og skaffe seg eller beholde bolig, dette være seg økonomiske, sosiale, fysiske, psykiske eller rusrelaterte problemer.

Staten ivaretar vanskeligstilte igjennom å ansvarsstille kommunen via lovverket.³

Gjennom boligsosial plan ønsker Lund kommune å fremstille en strategi for å kunne ivareta dette ansvar.

Boligsosialt arbeid omfatter både det å fremskaffe egnet bolig, men også om å kunne bibeholde denne bolig og bomiljøarbeidet omkring dette.



4. Planarbeidet

Følgende personer er satt ned til å jobbe med planen:

Ragnhild Irene Drivdal- Veileder NAV Lund
Gudrun Birkeland- Veileder NAV Lister
Merethe Birkeland- Leder ved Lund omsorgssenter
Ann Gray- leder for psykisk helsetjeneste i Lund kommune.
Ingebjørg Senum- ruskonsulent i Lund kommune.
Sylvia Imhof- Leder ved Helsestasjonen i Lund kommune.
Kjell Nesgård- kommuneergoterapeut Lund kommune.
Camilla Skoland – Konsulent i PNM
Olav Heggdal- kommunalsjef PNM
Hanne Hundsnes- Økonomiavdeling
Lotti K. Løvhaug – kommunalsjef HO
Ingrid Støle- Stab HO Lund kommune

Gruppen har jobbet med utarbeidelse av plangrunnlaget, boligsosial plan og handlingsplan.

5. Hovedmål

5.1 Nasjonale mål

Regjeringens mål er at alle skal bo trygt og godt.

Ingen skal være bostedsløse. De som har utfordringer med å skaffe seg, eller beholde bolig skal få den hjelpen de trenger.

- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

Følgende mål er utarbeidet:

- Flere skal kunne eie egen bolig (kap. 2)
- Leie skal være et trygt alternativ (kap. 3)
- Sosial bærekraft i boligpolitikken (kap. 4)
- Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse (kap. 5)⁴

5.2 Kommunale mål

Formålet med boligsosial handlingsplan er å planlegge hvordan Lund kommune gjennom målrettede tiltak kan legge til rette for godt boligsosialt arbeid og god utnyttelse av virkemidler og ressurser. Handlingsplanen tar utgangspunkt i nasjonale og lokale føringer og sikrer, at kommunen har et godt styringsredskap for det boligsosiale planarbeidet i perioden 2022-2032.

Bolig sosial plan skal samtidig bidra til, at Lund kommune sikrer likestilling for mennesker med nedsatt funksjonsevne og forebygging av diskriminering, jf. FN- konvensjonen om rettigheter for personer med nedsatt funksjonsevne.



6.Regelverk

Relevante lover og paragrafer med relevans for boligsosialt arbeid.

6.1 Helse- og omsorgstjenesteloven

§ 3-7: 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.

§ 3-1: Kommunen skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Kommunens ansvar omfatter alle pasient- og brukergrupper, herunder personer med somatisk eller psykisk sykdom, skade eller lidelse, rusmiddelproblem, sosiale problemer eller nedsatt funksjonsevne.⁵

6.2 Sosialtjenesteloven

§ 15: Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27: Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.⁶

6.3 Pasient- og brukerrettighetsloven

§ 2-1a: Pasient og bruker har rett til nødvendige helse- og omsorgstjenester fra kommunen.

§ 3-1: Pasient eller bruker har rett til å medvirke ved gjennomføring av helse- og omsorgstjenester.

Lovbestemmelsene gir ingen rett til bolig, men kommunen skal medvirke til å skaffe bolig. En husstand har derimot rett til midlertidig bolig, og nødvendige helse- og omsorgstjenester.⁷

6.4 Andre lover med relevans for det boligsosiale arbeidet i kommunene

- Barnevernloven **§ 4-4** ⁸
- Folkehelseloven ⁹
- Husleieloven ¹⁰
- Plan- og bygningsloven ¹¹
- Straffegjennomføringsloven **§ 4-1**¹²

6.5 Lover og forskrifter om Husbanken og Husbankens økonomiske virkemidler

- Husbankloven ¹³
- Bustøttelova¹⁴
- Forskrift om lån fra Husbanken ¹⁵

- Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken ¹⁶
- Forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken ¹⁷
- Forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, med mer.¹⁸

7.Mandat

Helse og omsorg er gitt mandat til utarbeiding av lovpålagt boligsosial plan. Planen skal være grunnlaget for den strategiske boligplanleggingen i Lund kommune. Målet er å skape en god politisk og administrativ bevissthet når det kommer til prioriteringer og styring av boligutviklingen i Lund Kommune.

Planen skal inneholde konkrete mål med anbefalte tiltak knyttet til; boligsosialt arbeid, boligforvaltning, universell utforming, miljø og ivaretagelse av folkehelseperspektivet.

8.Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er husstander som ikke på egen hånd har mulighet til å skaffe seg, eller beholde en egnet bolig i et godt bomiljø. Dette omfatter husstander som:

- er uten egen eid eller leid bolig.
- står i fare for å miste boligen.
- bor i uegnet bolig.

Begrepsdefinisjon:

Er uten egen bolig

- personer som mangler tak over hodet kommende natt
- personer som er henvist til akutt eller midlertidig overnatting, for eksempel døgnovernatting, pensjonat eller krisesenter
- personer som er under kriminalomsorgen og skal løslates innen to måneder, og som ikke har egen eid eller leid bolig
- personer som er i institusjon og skal skrives ut innen to måneder, og som ikke har egen eid eller leid bolig
- personer som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger
- personer med oppholdstillatelse i asylmottak som ikke er bosatt innen de fastsatte tidsmålene (tre måneder for enslige mindreårige og barnefamilier, seks måneder for voksne uten barn) fra vedtak om opphold, til bosetting

Står i fare for å miste boligen

- personer som er begjært utkastet, eller som bor i en bolig som er begjært tvangssolgt
- personer uten gyldig leiekontrakt (som dermed ikke er beskyttet av husleieloven)
- personer med boutgifter som ikke står i rimelig forhold til inntekten

Bor i uegnet bolig eller bomiljø

- personer som bor hos foreldre/foresatte, og situasjonen er uønsket og oppleves som et problem for minst en av partene
- personer som bor i bolig med dårlig fysisk standard
- personer som bor i bolig som ikke er tilpasset deres spesielle behov
- personer som bor i for liten bolig
- personer som bor i et belastet bomiljø¹⁹

Boligsosialt arbeid kan omfatte det å fremskaffe midlertidig botilbud eller kommunale boliger til bostedsløse eller andre vanskeligstilte husstander, dette kan være utfordrende på mange måter især hvis man ikke innehar nettkunnskaper. Andre husstander kan hjelpes ved å gi veiledning til det private leiemarkedet eller bistand til å kjøpe, refinansiere eller tilpasse egen bolig. En god del vanskeligstilte husstander kan i tillegg ha behov for oppfølging for å kunne bo i boligen, samt støtte for å håndtere boutgifter. Boligsosialt arbeid omfatter også bomiljøarbeid i utsatte boområder.

9. CRPD. Menneskerettigheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Bakgrunn for konvensjonen

Bakgrunnen for konvensjonen er en erkjennelse av at mennesker med funksjonsnedsettelse ikke får ivaretatt sine menneskerettigheter på lik linje med andre. Det var derfor behov for en egen konvensjon for å sørge for at rettighetene blir gjennomført på en likestilt måte for personer med funksjonsnedsettelse. Konvensjonen skal bidra til å motvirke diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Den skal sikre likestilt respekt for gjeldende sivile, politiske, økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter.

Respekt, verdighet og like rettigheter

Konvensjonen skal fremme respekten for den iboende verdigheten til personer med funksjonsnedsettelse og er et betydelig skritt i retning av et endret syn på funksjonshemming. Konvensjonen har en menneskerettslig forståelse av funksjonshemming, altså at personer med funksjonsnedsettelse ikke som utgangspunkt skal være underlagt andre personers omsorg og formynderi, men være selvstendige og likestilte rettighetsbærere.

Et endret samfunn

Funksjonshemming oppstår som resultat av et samspill mellom forutsetningene hver enkelt har og innretninger, krav fra miljøet rundt. Årsaken til utenforskap og diskriminering ligger for en stor del i hvordan vi har innrettet samfunnet vårt. Derfor er vi forpliktet til både å endre holdninger og virkemidler generelt i samfunnet og å gi hver enkelt person med nedsatt funksjonsevne bistand og støtte. Menneskerettigheter kan aldri begrenses. på grunnlag av funksjonsnedsettelse. Bestemmelsene i konvensjonen pålegger statene å iverksette strukturelle tiltak for å tilrettelegge og endre hvordan omgivelsene innrettes og samtidig støtte de personer som har nedsatt funksjonsevne.

De færreste med arbeid og oppgaver i offentlig sektor går inn for å diskriminere personer med nedsatt funksjonsevne. Men det kan være vanskelig å vite om vi ubevisst begrenser menneskerettighetene på en måte som ikke er i samsvar med konvensjonens krav. En tommelfingerregel for arbeidet med å gjennomføre konvensjonen – både generelt og i enkeltsaker – er å spørre deg selv om du hadde akseptert samme situasjon for deg selv basert på hvem du er, eller om du ville godtatt samme betingelser for andre personer uten funksjonsnedsettelser. Dersom svaret er nei, kan det tyde på at her er det noe som ikke er som det skal, og at tiltak må iverksettes for å oppfylle de kravene konvensjonen setter til utøvelse av offentlig virksomhet.

Kommunens ansvar

Grunnlovens § 92 pålegger myndighetene å sikre menneskerettighetene. Denne plikten gjelder både for kommunale og statlige myndigheter. Kommunene har et hovedansvar for å gi gode tjenester til innbyggerne sine, og de har en sentral rolle som utøver av nasjonal og lokal politikk.

Opplæring av ansatte i kommunen

Selv om mennesker med funksjonsnedsettelse formelt sett har de samme menneskerettighetene som andre, er det store utfordringer med å sikre like rettigheter i praksis. Det kan være ulike årsaker til dette. I noen tilfeller har kan myndighetene som skal respektere, beskytte og fremme rettighetene og befolkningen generelt ha manglende forståelse av hva like rettigheter innebærer for personer med funksjonsnedsettelse. Spørsmål knyttet til livssituasjonen og rettighetene til personer med funksjonsnedsettelse har ofte blitt forstått som helsetematikk snarere enn likestillingsspørsmål. I andre tilfeller kan det være at økonomiske rammebetingelser legger begrensninger. Generelt gjelder det imidlertid at en må være bevisst de særskilte utfordringene som personer med nedsatt funksjonsevne står overfor, og dette er et krav som følger av CRPD. Det fremgår av artikkel 4 nr. 1 bokstav i) at myndighetene skal fremme opplæring for de som arbeider med mennesker med nedsatt funksjonsevne slik at de lettere kan sørge for den bistand og de tjenester som konvensjonen krever.

CRPDs ulike bestemmelser om rettigheter og plikter utdyper hva myndighetene er forpliktet til å gjøre for at personer med funksjonsnedsettelse skal få like rettigheter, og skal kunne leve en likestilt tilværelse i praksis. Det er derfor viktig at offentlige myndigheter har kunnskap om CRPD og at kommunene vet hvordan de kan jobbe med menneskerettigheter i praksis.

Ved at alle som jobber i kommunene får opplæring i konvensjonens rettigheter og plikter, kan de sørge for at bistand og tjenester er i tråd med de krav som CRPD stiller (CRPD artikkel 4 bokstav i) Det er også viktig å bevisstgjøre alle innbyggere om rettighetene til personer med funksjonsnedsettelse for å bekjempe stereotypier og fordommer.

Artikkel 19 i CRPD

Artikkel 19 i CRPD slår fast at personer med funksjonsnedsettelse har samme rett som andre til å bo og leve i lokalsamfunnet, med de samme valgmulighetene. Bestemmelsen skal sikre retten til å leve selvstendige, frie og uavhengige liv.

Artikkel 19 i CRPD berører flere områder som kommunen jobber med. Artikkelen gjelder ikke bare kommunens boligpolitikk, men også organiseringen av helse- og omsorgstjenester, universell utforming av lokalmiljøet og tilgjengelighet til samferdsel. Organiseringen av kommunale tjenester kan påvirke innbyggernes muligheter for selvbestemmelse. Dersom bolig, omsorgstjenester og arbeid/dagaktivitet er organisatorisk eller geografisk knyttet sammen kan det være vanskelig for den enkelte å bytte jobb/dagaktivitet uten samtidig å miste bolig og assistenter, eller å flytte uten samtidig å miste jobb og omsorgstjenester.

Hovedelementer i bestemmelsen

Myndighetene skal iverksette effektive og hensiktsmessige tiltak for at mennesker med funksjonsnedsettelse skal bli fullt inkludert og delta i lokalsamfunnet. Myndighetene skal iverksette tiltak for å sikre at:

1. personer med funksjonsnedsettelse har likestilte muligheter til selv å bestemme hvor, med hvem og hvordan de vil bo
2. personer med funksjonsnedsettelse får nødvendig støtte og bistand til å bo og delta i lokalsamfunnet
3. lokale tjenester og tilbud er tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse, på lik linje som for befolkningen generelt²⁰

10. Statistikk og prognoser

Folketallsutvikling:

Lund Kommune ligger i Rogaland fylke, helt sørøst i Dalane og med grense til Agder. En stor del av Lund sin befolkning bor i kommunens eneste tettsted, administrasjonssenteret Moi.

Kommunen er delt i tre delområder, Moi, Hovsherad og Ualand.

Kommunevåpenet har tre gull eikenøtter i et trepass, mot en grønn bakgrunn. Dette symboliserer de tre delområdene i kommunen.

Lund er kjent som en industrikommune hvor det foregår produksjon av tresko, bjeller, vinduer og dører. Andelen industriansatte er blant de høyeste i landet. Den største bedriften i Lund er NorDan AS.

I tillegg er det en aktiv landbruksnæring og fruktproduksjon i kommunen.

<https://www.lund.kommune.no/bedrifter-i-lund.540156.no.html>

Lund kommune hadde i år 2020 529 personer som pendlet til jobb i annen kommune, og 370 personer som bodde i annen kommune, men jobbet i Lund kommune.

Folketallet i Lund kommune var ifølge statistisk sentralbyrå 3180 i 2. kvartal 2021.

Forventet befolkning ifølge statistisk sentralbyrå:

I år 2030: 3273 innbyggere

I år 2050: 3358 innbyggere



<https://www.ssb.no/kommunefakta/lund>

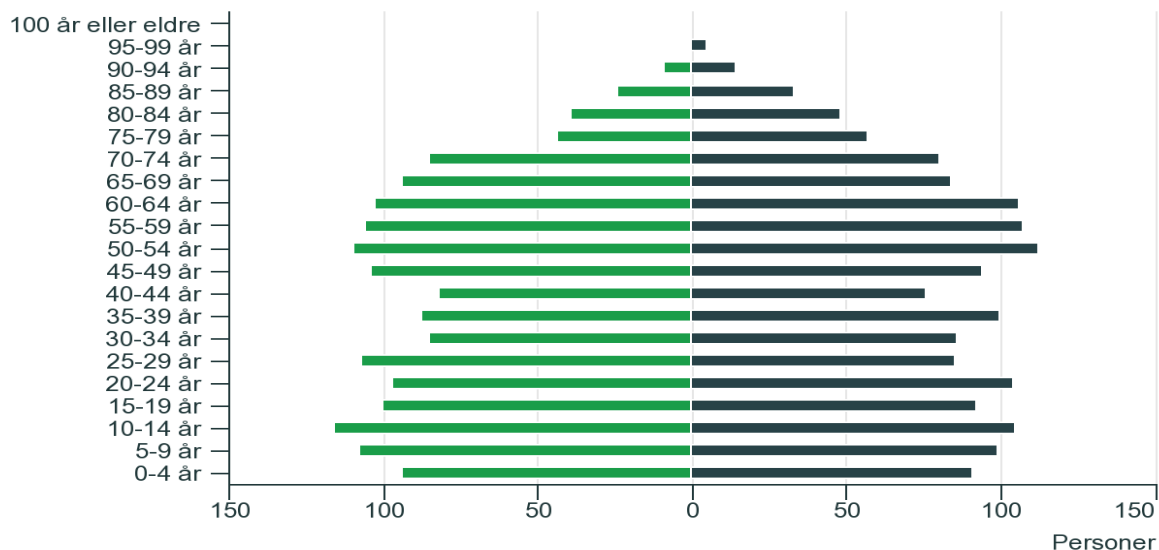
Det forventes derfor en svak befolkningsvekst i årene fremover.

- Antall eldre som er 70 år eller eldre, endring i perioden 2018-2040: 73% økning, dvs fra 404 personer i 2018 til 697 personer i 2040.

- Antall eldre som er 80 år eller eldre, endring i perioden 2018-2040: 92% økning, dvs fra 168 personer i 2018 til 322 personer i 2040.

10.1 Aldersfordeling innbyggere i Lund kommune 2.kvartal 2021:

Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen



Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå ● Menn ● Kvinner

BARN:

- Barn i husholdninger med lav inntekt: I 2019 omfattet det 82 barn, og det var 42 familier.
- Kommunen hadde ikke søkt om midler til startlån i 2019 (- og heller ikke i 2020 ifølge behovsmeldingen).
- Ca 30% av tildelingene av bostøtte har gått til barnefamilier i perioden 2017 til 2020.
- Kommunen har ikke prøvd ut ordningen «Leie-til-eie».
- Spørsmålet er jo om det er mulig å benytte startlån og bostøtte på en måte som i større grad sikrer gode og stabile boforhold for barnefamilier og barn. En av de fire sentral målene i den nasjonale politikken og strategien for det boligsosiale feltet dreier seg om «Barna først», dvs at hensynet til barna går foran andre hensyn.

UFØRE:

- I 2019 var det registrert 17 uføre som bor hjemme hos foreldre.
- I 2019 var registrert 41 uføre som leide bolig.

Tallene er hentet fra SSB sine framskrivninger.²¹

10.2 Oversikt over sosialhjelp i Lund kommune pr.15.03.2022

Nøkkeltall	Enhet	Lund	Rogaland
		2021	2021
Sosialhjelpstilfeller (antall)	antall	40	10565
Antall sosialhjelpstilfeller 18-24 år (antall)	antall	9	2034
Sosialhjelpstilfeller med sosialhjelp i 6 måneder eller mer (antall) ¹	antall	8	4290
Arbeidsinntekt som hovedinntekt (antall)	antall	:	1124
Sosialhjelpstilfeller med sosialhjelp som hovedinntekt (antall) ²	antall	11	3767
Bor i eid bolig (antall)	antall	6	638
Antall barn i familier som mottok sosialhjelp (antall)	antall	31	5254

22

10.3 Boligoversikt pr. 15.03.2022

Nøkkeltall	Enhet	Lund	Rogaland
		2021	2021
Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	antall	71	7526
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	antall	22	15
Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)	prosent	82	47
Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner (kr)	kr	0	1685
Lønnsutgifter per eid kommunal bolig (kr)	kr	10099	12486
Andel nye søkere som har fått avslag på kommunal bolig (prosent)	prosent	18	53
Husstander i midlertidige botilbud i mindre enn 3 måneder (antall)	antall	0	494
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 innbyggere (antall)	antall	1,3	1,3
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere (antall)	antall	6,6	13,8

23

10.4 Sosialhjelpstilfeller- boligsituasjon

	Bor i leid privat bolig (antall)	Bor i leid kommunal bolig (antall)	Bor i eid bolig (antall)	Uten bolig (antall)	Annet (antall)
	2021	2021	2021	2021	2021
1112 Lund	:	14	:	..	:

24

11. Boligoversikt

Private markedet- selveide boliger:

I Lund Kommune er det pr. 2021 totalt 1289 eneboliger og 28 leiligheter.

88 % av befolkningen bor i selveid bolig.

12 % leier bolig.

I 2020 bor 17,5 % av befolkningen på landbrukseiendom.

Beboere pr. husstand i 2021 er 2,31 personer.

5,9 % av befolkningen bor trangt. (antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller en person bo på et rom. Antall kvadratmeter er under 25kvm pr. Person)

Boliger til salgs i Lund kommune:

Det er til enhver tid mange boliger som ligger ute for salg i kommunen.

Pr 29.09.21 er det: 44 boliger som ligger ute for salg, fordelt over hele kommunen.

Dette fordeles over 22 eneboliger, 5 leiligheter, 4 tomannsboliger og en i rekkehus.

I tillegg ligger det 12 boenheter ute for salg som enda ikke er blitt bygd.

Kilde: Finn.

Det private utleiemarkedet:

Pr. 29.09.21 ligger det 2 boenheter ute til leie på det private boligmarkedet. 1 ligger på Moi og en ligger på Ualand.

Kilde: Finn.

Etter asylmottaket la ned sin virksomhet i 2019, har det vært lettere å skaffe seg leilighet og bolig i kommunen på det private leiemarkedet.

Mange leier ut uten at det blir annonsert. Det er forholdsvis lett å skaffe seg leilighet i kommunen nå, men utleie går gjerne gjennom venner og bekjente. Mange bruker Lund bytte- og selge-gruppe, på Facebook, for å etterspørre bolig og legge ut boliger til utleie.

Kommunale utleieboliger:

Lund kommune har i 2021 23 boliger til utleie, i tillegg kommer omsorgsboliger og sykehjemsplasser, samt boliger tilknyttet Haukland bofellesskap.



Boliger til flyktninger, vanskeligstilte, psykiatri/rus, utleie til andre:

Boligene brukes i hovedsak til flyktninger og de som har vanskeligheter for å komme seg inn på private leiemarked.

Noen boliger brukes til de som kommer flyttende på grunn av jobb, og trenger en bolig i en overgangsperiode, disse boligene blir pr i dag tildelt etter søknad levert til PNM.

Område	Antall boliger	Ledige pr.01.12.22
Kommunal bolig- Tjenesteboliger	1	0
HO- Flyktning boliger	12	0
HO -ROP	6	0
HO- Vanskeligstilte	4	0
HO-PUH	11	1
Omsorgsboliger ute i kommune	16	1
Bofellesskap eldre	8	0
Boliger i tilknytning til omsorgssenter	17	1

Samlokaliserte kommunale boliger:

Haukland bofellesskap:

Haukland bofellesskap har 11 boliger for de som bor fast. 9 leiligheter er bebodd i dag, mens 2 står tomme.

3 av leilighetene er det heis til.

6 leiligheter er tilrettelagt for rullestolbrukere.

Avlastning har 4 rom, hvorav 2 er i bruk. 2 står tomme rom nå.

Avlastningen har felles bad.

Oppholdsrom og kjøkken er i fellesdel for alle brukere som er på Haukland bo og avlastning.

Adresse for boliger er Hauklandsveien 13 og Solvangveien 20.

Omsorgsboliger:

Ved Lund Omsorgssenter er det pr i dag 25 boliger inn under taket på sykehjemmet og 10 boliger ute rundt omsorgssenteret. Disse har heldøgns bemanning - der hjemmesykepleien bistår dag, kveld og natt.

I tillegg er det 6 omsorgsboliger på Ualand og i Hovsherad.

Pr. I dag er det nok boliger til personer med somatiske lidelser. Men vi ser at det er behov for tilrettelagte boliger til personer med demens. Disse boligene må være skjermet fra andre boliger og lydisolerte, for at personer som har store adferdsvansker, grunnet en demenssykdom, kan få tett oppfølging av personal i egen romslig bolig.

Behovet generelt for omsorgsboliger varierer. Vi har hatt en del søknader fra andre kommuner om å få bolig i Lund kommune.

En må ha bodd i kommune i 2 år før man kan få innvilget en søknad om bolig. Det er viktig for innbyggerne i Lund kommune at denne regelen opprettholdes og videreføres.

Boligene blir tildelt etter helsetilstanden/behovet til den/de som søker.

Sykehjemsplasser:

Sykehjemmet har totalt 26 plasser- fordelt på 23 langtidsplasser, 2 korttidsplasser og 1 avlastningsplass.

Det er i 2021 venteliste på langtidsplass. Det har kommet flere søknader fra andre kommuner- da det er "fritt sykehjems valg". Ingen søknader fra andre kommuner blir vurdert uten at de har et vedtak i sin hjem kommune, at de har helsebehov som tilsier at de kvalifiserer for en sykehjemsplass.

Vi har en venteliste som styres av behovene til de som står på listen. Den som har mest behov for tildelt langtidsplass.

Fremover i tid vil det være personer med en demenssykdom som må prioriteres på ledige langtidsplasser på sykehjemmet.

Dette grunnet at personer med demens som bor hjemme i egen bolig, vil kunne ha store problemer med å flytte over i en ordinær omsorgsbolig med nye omgivelser å forholde seg til. Denne pasient gruppen prioriteres derfor til langtidsplassene på sykehjemmet.

Målet er fortsatt at alle som ønsker det skal få bo i egen bolig lengst mulig.

Fokus er derfor på forebyggende arbeid via hjemmetjenesten, hverdagsrehabilitering, fysioterapeut, ergoterapeut og psykiatritjenesten.



Midlertidige boliger:

Kommunen har et lovpålagt ansvar til å skaffe midlertidig bolig til den som ikke klarer det selv, og som står uten en plass å bo (sosialtjenesteloven)²⁵. Å arbeide for å sikre at de som bor i midlertidig bolig så snart som mulig får tilbud om en fast bolig er viktig levekårsarbeid.

Med akutt bostedsløshet, menes at en ikke har et sted å bo det neste døgnet.

Kommunen har ikke egne boliger for de som blir akutt bostedsløse, og som trenger bolig for en kort periode. Hotellet og lokale campingplasser benyttes da.

12. Boligbehov i planperioden

Bolig - behov og tjenester:

Tall pr. 01.12.2022. Det kan hende at flere av personene som er oppgitt i tabellen er mottakere av flere tjenester, og er derfor blitt dobbeltregistrert.

Tjeneste	Antall personer	Merknad
Funksjonshemmede	9stk	
Rus/psykisk helse	11 stk	Inkludert 5 omsorgsboliger under Psykisk helsetjeneste og 4 hjemmeboende.
Hjemmebaserte tjenester (hjemmehjelp)	57stk	
NAV	11	Personer under Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven), over lengre periode. Grunnet flyktningstrøm, har dette vært økt i kortere perioder.

Tall på personer med aktive vedtak om praktisk bistand pr 01.12.2022 og personer under sosialtjenesteloven.

Personer vil ha ulike bo- og tjenestebehov, og disse vil også variere over tid. For at kommunene skal kunne møte innbyggernes behov, trengs et spekter av bo- og tjenestetilbud. Boligtilbudet for personer med rusproblemer og psykiske lidelse har blitt noe bedre de senere årene, men fortsatt mangler mange et egnet tilbud. De fleste brukerne med ROP-lidelser (rus og psykiatri) kan bo i en ordinær kommunal bolig eller privat leid eller eid bolig, med tilpassede tjenester.

Småhus er et tilbud for personer som har behov for å bo litt skjermet, og mange kan nyttiggjøre seg ulike ambulante tilbud. Dette kan være en mulighet dersom kommunen befinner seg i en situasjon hvor en mangler boliger, eller hvor en mangler boliger for særlige brukergrupper som har behov for ekstra skjermingstilbud.

Det er også brukere i gruppen som har behov for et mer tilpasset boligtilbud, gjerne institusjonslignende tiltak med tilgang til tjenester hele eller deler av døgnet, helsetjenester og hjelp til ADL (activity of daily living).

Personer med samtidig rusproblemer og psykiske lidelser har ulik grad av behov for tjenester. Noen er av forskjellige grunner lite mottakelig for å ta imot tjenester, selv om de blir forsøkt gjort tilgjengelige.

«Tilbudet bør være fleksibelt og tilpasset den enkeltes behov i gode og dårlige perioder: Det finnes ikke en bestemt løsning som gir det riktige tilbudet hele tiden.»

Tjenestetilbudet og ulike metoder bør brukes fleksibelt og gjøres forutsigbart tilgjengelig, slik at brukeren opplever at behov svares opp uten unødvendig venting. Det bidrar til å øke brukerens trygghet og mestringsevne.

Det er derfor avgjørende at de ulike tjenesteområdene finner måter å koordinere og samordne bistanden.

Kommunens arbeid med å hjelpe vanskeligstilte med å bibeholde bolig, går blant annet ut på å sikre bomiljøet som den enkelte bor i. Her brukes kommuneergoterapeut til å utrede forbedringsmuligheter for å hindre ulykker i hjem, sikre bedre mobilitet, samt økt mulighet for selvstendighet og trygghet i eget hjem. Et effektivt boligtilretteleggingstiltak ergoterapeuten kan bruke er, heis -og rampetilskuddet fra Nav hjelpemiddelsentral. Dette tilskuddet er ikke behovsprøvd men kan utbetales dersom man kan erstatte et hjelpemiddel (heis,rampe) med en utbygging, planering, graving. Et effektivt virkemiddel som gjør at boligen kan få en varig god løsning med trinnfri adkomst og en funksjonsvennlig bolig.

Status kommunale boliger

Tilgjengelighet:

Det har tidligere vært svært god tilgang på kommunale boliger i Lund kommune. Dette medførte at kommunen solgte til sammen 7 boenheter rundt årsskiftet 2020/2021. I budsjettet for 2022 ble det vedtatt å kun øke husleie satsen med ca 50% av KPI, da utleie markedet i kommunen var svakt (jfr kommunestyret sak 20/129). Krigen i Ukraina har snudd denne situasjonen helt på hodet. Det er pr desember 2022, få eller ingen ledige kommunale boliger for umiddelbar innflytting. Usikkerheten omkring flyktningssituasjonen gjør det utfordrende å planlegge kommunens behov for kommunale utleieboliger.

Det er pr desember 2022 planlagt bygging av 4 nye boliger for rus og psykiatri i Lundheimsveien. Utover dette foreligger det ingen planer for bygging eller innkjøp av flere kommunale boliger.

Status:

Tilstanden på de pr i dag 75 kommunale boenhetene for utleie, vurderes i dag til å være god. Det er gjort en betydelig jobb de siste år med utvendig vedlikehold. Innvendig er situasjonen varierende og det er ønskelig å oppgradere flere boliger spesielt mhp brannsikkerhet og energieffektivitet. Tiltak i disse anledninger kan være komfyrvakt, brannalarmer og brannslukkingsapparater. Installering av luft-luft varmepumper kan være et kosteffektivt tiltak for å redusere strømforbruket og dermed forbedre kommunens miljøavtrykk.

Kartlegging:

Informasjon om de enkelte boliger er i dag spredt på flere hoder og ikke optimalt dokumentert. Det er ønskelig med en kartlegging av hele boligmassen mhp følgende faktorer:

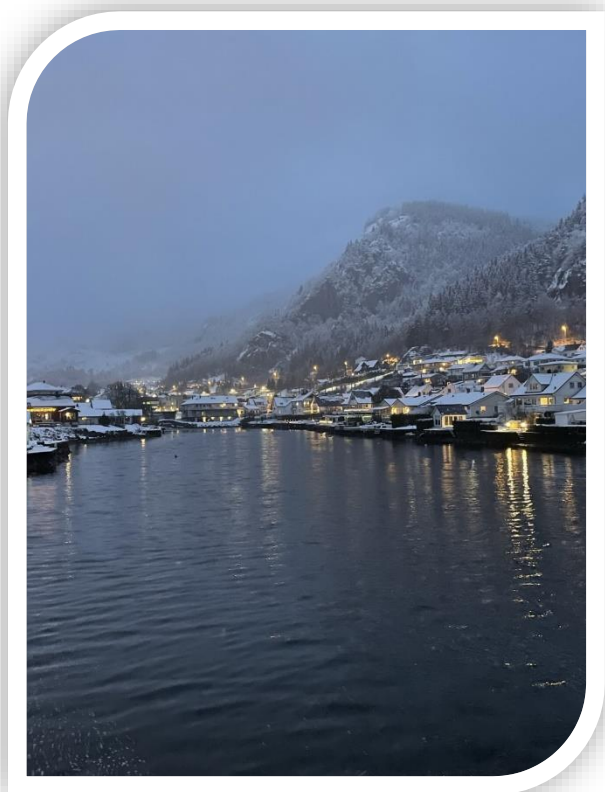
- Vedlikeholdsbehov
- Brannsikkerhet
- Energieffektivitet
- Mulige tiltak
- Universell utforming.

Lund kommune vurderer å ta i bruk [IK-bygg og boligmappe](#) for å få samlet informasjon om kommunale boliger på en plass. IK-bygg er et internkontrollsystem som viser byggets tilstand og skaderisiko slik at det blir lettere å planlegge nødvendig vedlikehold.

Handlingsrom

Ved utleie betaler leieboerne inn et depositum tilsvarende 1 måneds husleie. I de tilfeller der boenheten har blitt utsatt for hard bruk, så kommer man ikke langt med dette for å renovere innvendig. På sikt bør man se på egne rutiner for å fange opp hard bruk underveis, og innarbeide rutiner for at leietaker selv bekoster skader utover normal bruk. Dette vil gi kommunen et større handlingsrom iflg med innvendig vedlikehold.

13. Kommunens organisering av boligsosialt arbeid og tjenestetilbud



Nav Lister/ avd. Lund er ansvarlig instans for henvendelser omkring flyktninger. De er ansvarlige for å veilede, behandle og tildele boliger etter lokale retningslinjer. Midlertidige boliger tildeles etter lov om sosiale tjenester. Informasjon om kommunal bolig finnes på kommunens hjemmeside. Ved behov tilbys økonomisk rådgivning, sosialstønning og gjeldsrådgivning.

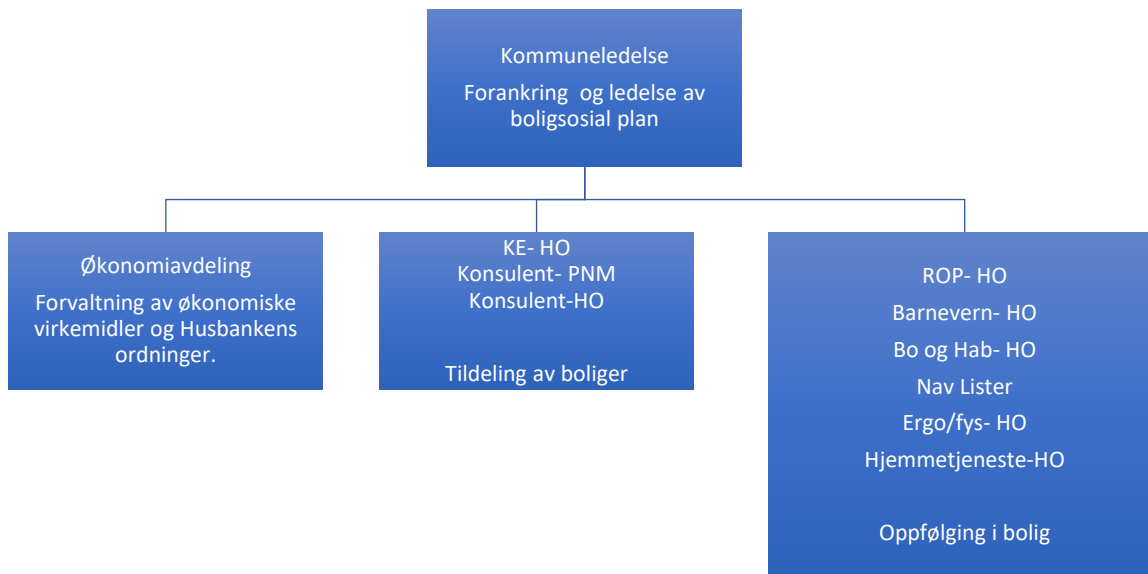
I saker med tjenester fra flere instanser er saksbehandler fra NAV en samarbeidsaktør for å ivareta helhetlig tjenestetilbud.

Koordinerende enhet og konsulent i HO, er ansvarlig instans for tildeling av boliger til personer med helseutfordringer, nedsatt funksjonsevne og vanskeligstilte, etter helse- og omsorgsloven. Psykisk helsetjeneste utfører tjenester i bolig for personer med rus- og psykiske helseproblemer. Bo- og habiliteringstjenesten utfører tjenester i bolig for personer med nedsatt funksjonsevne.

Ved behov for oppfølging og tjenester i hjemmet vurderes det etter søknad som koordineres av koordinerende enhet etter helse- og omsorgslovens bestemmelser.

PNM tildeler kommunale midlertidige boliger.

På neste side ses Lund kommunes organisering av det boligsosiale arbeidet.



Kommune	Plan/ledelse	Fremskaffe/ forvalte	Bolig tildeling	Husbankens virkemidler	Oppfølging
Lund	Kommunedirektør. Kommunalsjef Helse- og omsorg.	Lund kommune, PNM,	NAV Lister. Koordinerende enhet, PNM og HO.	Kommunens økonomiavdeling	NAV Lister Psykisk Helse Bo- og habiliteringstjeneste. Hjemmesykepleie. Fys/ergo tjeneste. Hjelpemiddelsentral.

Det er ikke felles ledelse på overordnet nivå. Det er derfor viktig å se på muligheter for tverrfaglig samarbeid mellom forvaltningsorganene, for å hindre at noen ender opp som kasterballer i systemet.

14. Husbankens virkemidler

Helhetlig virkemiddelbruk:

For å skape gode løsninger må en se på hvordan en best mulig og mer helhetlig kan bruke virkemidlene.

Kartlegge og avklare den enkeltes behov for å kunne bo mest mulig selvstendig i egen bolig. Hvordan bruke virkemidlene fra husbanken på riktig måte.

Hva vil være mest samfunnsøkonomisk på kort og lang sikt for kommunen.

Retningslinjer for startlån og tilskudd fra Husbanken

1. Formål

Startlån og boligtilskudd er for barnefamilier og andre som er i særlig utfordrende situasjoner og som mangler egnet bolig. Kan man få boliglån i vanlig bank og har mulighet til å spare opp egenkapital, får man ikke startlån. Formålet er å gi vanskeligstilte husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer mulighet til å etablere seg i trygge bomiljøer og bli boende i nøkterne og gode boliger over tid. Ved bruk av startlån, boligtilskudd og andre tiltak er målet at den enkelte skal kunne betjene egne boutgifter.

2. Generelt

Kommunen plikter å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, jf. helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Dette kan gjøres ved råd og veiledning, økonomiske boligtilskudd eller lån, eller ved tilbud om ordinær eller tilrettelagt bolig med eller uten bemanning.

Startlån og boligtilskudd på vegne av Husbanken er to av flere måter å hjelpe personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet på. Ingen har rett til startlån eller boligtilskudd. Det betyr at selv om en person fyller vilkårene i forskrifter og retningslinjer, er det ingen garanti for å få startlån.

Det kan være at kommunen ønsker å prioritere annerledes eller at det finnes mer hensiktsmessige måter å hjelpe på i det aktuelle tilfellet. Skulle man få avslag, men fortsatt ha behov for bistand, vil kommunen gi bistand på annen måte. Søknad om startlån og boligtilskudd er elektronisk.

Det må dokumenteres at vilkårene for tildeling av lånet eller boligtilskuddet er oppfylt og legges ved de dokumentene som søknadssystemet krever. Det kan også være nødvendig å be om opplysninger fra andre myndigheter og instanser. Det vil blir kontrollert at nødvendige opplysningene foreligger både før og etter at lånet er utbetalt.

3. Hvem kan få startlån

Startlån kan innvilges husstander som er økonomisk, sosialt eller helsemessige vanskeligstilte, og som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære banker.

I vurderingen legges det vekt på om søkeren:

a) forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig.

- b) har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir. Søkeren må ha evne til å betjene lånet i hele låneperioden og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Uavhengig av vurderingene ovenfor, kan startlån innvilges disse situasjonene:

- a) husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det,
- b) husstanden har problemer med å dekke boligutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin,
- c) boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet eller
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Alle husstandsmedlemmer som bidrar til nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også være låntakere.

Lånesøkere som kan ha mulighet til å få lån i ordinære banker, skal i hovedsak søke om lån i ordinære banker/finansinstitusjoner, før det søkes om startlån. Et eventuelt lånetilsagn eller avslag fra banken skal dokumenteres.

4. Prioriteringer

Ikke alle som fyller vilkårene i startlånsforskriften eller i retningslinjene kan få startlån. Kommunen vil derfor prioritere:

- Barnefamilier
- utflytting fra kommunale boliger
- integrering personer som har bodd i Lund i minst ett år før startlån tildeles.

For husstander der andre boligsosiale virkemidlers tilbud eller tjenester vil kunne ha like god eller bedre virkning enn startlån skal det vurderes. Dette kan f.eks. være rådgivning, veiledning, bofellesskap, kommunal leilighet, boligtilskudd eller annen bistand som vil kunne ivareta vedkommende interesser på boligmarkedet og i livet ellers.

Det gis ikke startlån til personer som ikke oppholder seg i Lund kommune. Personer med kortere botid enn ett år, vil som hovedregel også få avslag.

Unntaksvis vil startlån innvilges til personer med kortere botid enn ett år, men kun i situasjoner der kommunen vurderer at startlån er klart bedre enn andre boligsosiale tiltak for både kommunen og husstanden.

5. Hva det kan gis startlån til

- Kjøp av bolig

Startlån kan gis til kjøp av selveide helårsboliger, eller borettslagsleiligheter og andre type bygg som etter utbedring kan benyttes til bolig.

- Utbedring av bolig

Startlån kan brukes til utbedring og boligtilpasning av boligen. Normalt vedlikehold og oppussing regnes ikke som utbedring.

- Refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån, dersom det resulterer i at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen sin.

- Mellomfinansiering

Startlån kan i særskilte tilfeller benyttes som mellomfinansiering, der søker av helsemessige årsaker trenger å bytte til en funksjonell og mer egnet bolig. Målgruppen er eldre og uføre. Det forutsettes at søker har økonomi til å bære belastningen i perioden med mellomfinansiering.

Generelt

Kommunen vil vurdere hvilket behov husstanden har, både med hensyn til bolig og finansiering. Valg av bolig og finansieringsløsning, forutsetter at husstanden kan bli boende i boligen over tid. Det forutsettes at lånesøker ikke får høyere boutgifter enn det som er forsvarlig. Det betyr at lånesøker må klare å betjene boutgiftene over tid, og fortsatt ha nødvendige midler igjen til vanlige levekostnader.

Boligen skal være rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen.

6. Låneutmåling – finansiering

Startlån fastsettes innenfor 100% av kjøpesum, / utbedringskostnader eller boligens markedsverdi, pluss eventuelle omkostninger.

Verditakst skal foreligge ved kjøp av bolig. Startlån gis som hovedregel som 1. prioritets pant i bolig, og som 2. prioritets topplån.

Det kreves fast inntekt eller varige stønader fra NAV for at startlån skal kunne innvilges. Alternativt må søker dokumentere utsikter til fast inntekt.

Grunn -og hjelpestønad holdes utenfor beregningen. Dersom biinntekter er av avgrenset varighet, må dette tas med i den samlede vurderingen av lånesøknaden. Midlertidige inntekter, som sosialstønad medregnes ikke.

Kommunens låneforvalter foretar ikke forhåndsbetalinger, men kan gi bekreftelse på at hele lånebeløpet blir utbetalt til avtalt tid. Oppgjør av startlån og boligtilskudd til kjøp av bolig foretas ved hjelp av megler, advokat eller godkjent finansinstitusjon.

7. Boligtilskudd

For særskilte vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

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

Boligtilskuddet kan gis som egenkapitalandel når husstandens inntekt er så lav at den ikke er vil dekke renter og avdrag til et fullfinansiert startlån. Boligtilskudd kan også gis til husstander som har merkostnader til bolig på grunn av husstandsmedlemmer med varig nedsatt funksjonshemming. Hvor mye tilskudd som blir gitt avhenger av husstandens økonomi og hvor stort startlån husstanden kan betjene. Kommunen må foreta en prioritering innenfor sin ramme av lån og tilskudd slik at de mest vanskeligstilte prioriteres først.

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

Tilpasningen må være nødvendig og hensiktsmessig for å sikre en fremtidig god bosituasjon tilpasset til personens helseutfordringer. I tillegg til helseutfordringer og behovet for tilpasning av bolig, vektlegges søkerens økonomi særskilt i søknadsbehandlingen.

8. Rente- og avdragsvilkår for startlån

Rente- og avdragsvilkår er regulert i forskrift 21. desember 2015 nr. 1851 om rente- og avdragsvilkår for Husbanken. Startlån fra kommunen skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rente- og avdragsvilkår. Startlån har en nedbetalingstid på inntil 30 år. I særlige tilfeller kan kommunene innvilge en nedbetalingstid på inntil 50 år. Det forutsettes da at:

- a) det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt,
- b) det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstillers husstandens behov over lang tid,
- c) det sannsynliggjøres at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet og
- d) det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.

Vilkåret i annet ledd bokstav a, kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt.

Vilkårene i annet ledd bokstavene b og c kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

Lånet har et administrasjonsgebyr tillagt husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunene i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet. Kommunene står fritt til å tilby gunstigere rente- og avdragsvilkår, blant annet andre nedbetalingsplaner. Slike avtaler endrer ikke lånevilkårene som gjelder mellom kommunen og Husbanken.

9. Sikkerhet for lånet

Startlån skal være sikret med pant i den bebygde eiendommen med følgende prioritet: Startlån gis som hovedregel som 1. prioritets pant i bolig, og som 2. prioritets toplån. Det innvilges ikke lån utover 100 prosent av boligens anslåtte verdi pluss omkostninger. Kausjon eller annen form for tilleggssikkerhet aksepteres ikke som sikkerhet for startlån.

10. Salg og fraflytting

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

11. Klageadgang

Det er anledning til å klage på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån og tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes den instans i kommunen som har truffet vedtaket.

Klagen må begrunnes, og skal nevne det vedtaket det klages over, og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til kommunes helse- og omsorgsutvalg for endelig avgjørelse.

12. Inngåelse av forvaltning av låneavtaler

Kommunens låneforvaltning følger privatrettslige regler. Lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag, og tilhørende forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. gjelder for låneavtalene og inngåelsen av disse.

Vilkårene for utbetalte lån fremkommer i skriftlig låneavtale (kredittavtale) mellom kommunen som kredittgiver og lånekunde.

13. Virkemidler ved betalingsproblemer

Kommunen kan fravike rente- og avdragsvilkårene på utbetalte lån i individuelle tilfeller. Ved midlertidige betalingsvansker kan kommunen innvilge utsettelse med betaling av renter og avdrag. Avdrag kan legges til lånet.

For lånekunder med midlertidige betalingsproblemer kan kommunen gjøre om renter for inntil 2,5 år til tilleggs lån. Rente- og avdragsvilkårene for tilleggs lånet er de samme som for hovedlånet. Ved utsettelse av rente- og avdrags innbetalinger skal lånet inklusive eventuelle tilleggs lån være tilstrekkelig sikret med pant i bolig. I særlige tilfeller kan kravet om tilstrekkelig pantesikkerhet fravikes.

14. Dokumentreferanser

Husbankens forskrifter for startlån pr. 01.01.2020, Forvaltningsloven, Finansavtaleloven 15. Internkontroll Det skal til enhver tid være en internkontroll som sikrer at prosedyrene etterleves Om retningslinjene er veiledende. I særskilte tilfeller kan retningslinjene fravikes ut ifra en helhetlig vurdering av søknaden.

Saksbehandling fremover:

kommunens økonomiavdeling overtar saksbehandling på bostøtte, startlån og tilskudd etter 1.1.22.

Det vil sannsynligvis være hensiktsmessig med en form for samarbeidsfora der man ved behov kan få diskutert saker tverrfaglig.

15.Strategi, satsningsområder og tiltak

15.1 strategi

Vanskeligstilte på boligmarkedet skal ha et forsvarlig tjenestetilbud som gir økt grad av livsmestring. «Erfaringer viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi må løse oppgavene sammen»²⁶

Denne planen skal bidra til å fremheve samarbeidsavtaler, i arbeidet med den boligsosiale handlingsplan. Slik at vi kan oppfylle nasjonale mål for boligsosialt arbeid og slik at enhver innbygger får de beste forutsetninger for et godt og trygt bosted.

15.2 satsningsområder

Kommunen må sikre nok, sikker og tilrettelagt boligmasse til kommunens innbyggere med særskilte behov. Det er derfor viktig å være på forkant når det gjelder handlingsplaner omkring dette. Det er også viktig å sørge for trygghet og vedlikehold av allerede bestående kommunale boliger. Kommunen må sikre, at det er en homogen boligpolitikk og at kommunens innbyggere tilgodeses i denne. Det er viktig å arbeide for å utjevne sosiale forskjeller og legge til rette for gode oppvekstvilkår og tilgang til trygt boligmiljø. CRPD- Menneskerettigheter for mennesker med nedsatt funksjonshemming, skal ligge sentralt til grunn for alt arbeid med boligforvaltning og vil være med på å utfordre oss til nytenkning når det kommer til fremtidige forvaltnings saker. Leve hele livet og aldersvennlig samfunn er også et klart informasjons grunnlag for planen, dette kan leses mer om i kommunens HO plan.



15.3 Handlingsplan for boligsosialplan 2022-2032

Mål	Tiltak	Tidsfrister	Ansvarlig for oppfølging
Tilstrekkelig boligmasse til vanskeligstilte, flyktninger og eldre.	<ul style="list-style-type: none"> - Sørge for å være på forkant med boligbygging, evt. boligkjøp, langtidsleie. - Benytte hele kommunens delområder, men sørge for gode transportmuligheter. - Forebyggende arbeid med eldre, se nedenunder. 		PNM/HO
Bistå til at flest mulig kan bo lengst mulig hjemme.	<ul style="list-style-type: none"> - Sende ut hefte omkring forebyggende arbeid, ift helse, sosial, og økonomi. - Invitere til informasjonsmøte fra fylte 75, omkring kommunens tilbud, både ift bolig og fysisk/psykisk helse. - Hindre ensomhet, ved inndragelse av frivillighetssentral og uformelle møteplasser. - Uformelle møter omkring fysisk og Psykisk helse. - Tydeliggjøre kommunenes tjenester. - Veiledning fra kommunal ergoterapeut - Benytte heistilskudd, benytte nav hjelpemiddelsentral rampe og heistilskudd. - Benytteboligtilpasning fra husbank. 		HO/ hjemmetjeneste/ergoterapeut/fysioterapeut/psykisk helse/ koordinerende enhet.

Sørge for god bruk av husbank ordninger.	<ul style="list-style-type: none"> - Tydelige rutiner - Øremerking til boligtilpasning? - Tydelig informasjon til innbyggerne 		Økonomiavdeling/ledelse PNM/ Ledelse HO
Godt vedlikehold av de kommunale boliger.	<ul style="list-style-type: none"> - Imøtekomme dagens krav - Universal standard - Sikkerhetsanordninger - Gode tilsynsordninger, for preventiv innsats. - Tydelige kontrakter og prosedyrer ift tilsyn. - Riktig sikkerhetsutstyr, ved Overtagelse. -Tydelige rutiner for hvordan en betaler inn penger, om det skal betales depositum til vedlikehold. - Komfyrvakt som forebygging. 		PNM/Vaktmester i samarbeid med tjenesteområder.
God fordeling av kommunale boliger mtp, geografisk plassering.	<ul style="list-style-type: none"> - Boliger i ordinære bomiljøer - Utgangspunkt i tjenestemottakers behov, ønsker og selvbestemmelsesrett. - Varige gode botilbud - Hjelp til å bo og beholde bolig - Gode transportmuligheter - Bruke hele kommunen 		PNM/ koordinerende enhet
Sørge for sikker og homogen behandling av søknader.	<ul style="list-style-type: none"> - Tydelige retningslinjer - Jevnlige faste møter mellom saksbehandlere. - Inndra CRPD i retningslinjene. - Det skal være mulighet for skjønnsmessig vurdering i enkeltsaker. - 		Saksbehandlere

God informasjonsflyt omkring kommunale boliger, til innbyggerne.	<ul style="list-style-type: none"> - Gjøre aktivt bruk av skjermer i offentlig rom. - Tydelige hjemmesider. 		Tjenesteyter i samarbeid med innbyggertorget.
Aktivt informere om boligsosiale virkemidler for eie av bolig	<ul style="list-style-type: none"> - Utarbeide informasjon om mulighet for å eie egen bolig, ved hjelp av startlån/tilskudd. - Utarbeiderutiner for veiledning om husbankens virkemidler. - 		Økonomi avd.
Trygg i egen bolig	<ul style="list-style-type: none"> - Brannforebygging ved tydelige veiledere og oppfølgingsbesøk fra brann ansvarlig. - Boligperm for leietakere, omkring vedlikehold, søppelsortering, brann, kontaktinformasjoner, regler og oppsigelse etc. - Boligperm revideres årlig. 		PNM/Konsulent
Ansatte skal ha kunnskap om boligsosial lov	<ul style="list-style-type: none"> - Ansatte skal få opplæring i boligsosial lov. 		Leder for den enkelte enhet
Boligsosial ressursgruppe- Boligforum	<ul style="list-style-type: none"> - Jevnlige møter med Leder HO, PNM, kommunaldirektør, brukerrepresentant(er), KE, Virksomhetsledere, Politi, Brann, Husbank ansvarlige og Nav. - Være ressursgruppe - Tverrfaglig samarbeid - Hensyn til den enkelte og lokalsamfunnet. - Videreutvikling av det boligsosiale arbeidet 		Kommunalsjef HO

	<ul style="list-style-type: none"> - Fastholde ansvarsområder, fremdrift og utfordringer i det boligsosiale arbeidet. 		
Leie for å eie	<ul style="list-style-type: none"> - Ta i bruk dette virkemiddel for å hjelpe unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. - Ansvarliggjøring 		Økonomi/NAV
Tydelige tildelingskriteria	<ul style="list-style-type: none"> - Tydeliggjøring av saksbehandlere og dens handlingsrom. 		Saksbehandlerne
Tydelige regler ved vannskjøting av bolig.	<ul style="list-style-type: none"> - Utarbeide tydelige retningslinjer og mandat. - Tydelig rollefordeling for utøving av mandat. 		PNM/HO (enheter)
Skape trygghet for brukere og personale	<ul style="list-style-type: none"> - Velferdsteknologi - Skjermede boliger/ avdeling - Tilbud fra hjemmetjeneste 		Hjemmetjeneste/HO
Utjevne sosiale forskjeller, ved sikring av gode oppvekstvilkår og tilgang til trygt bomiljø.	<ul style="list-style-type: none"> - Bistand fra husbanken. - Startlån - Bostøtte - Boligtilskudd - «Leie til eie» - Egnede utleieboliger for utsatte grupper 		Økonomi/HO/NAV
Estetiske uteområder for fremming av trivsel og psykisk helse	<ul style="list-style-type: none"> - Skjerming /retten til privatliv. - Estetisk landskapsutforming 		PNM
Barneboliger til PUH	<ul style="list-style-type: none"> - Klarlagte handlingsplaner for oppstående behov. 		Habiliteringstjeneste, HO

16.Samarbeid og brukarmedvirkning

For å kunne yte godt boligsosialt arbeid, er det meget relevant å ha god kommunikasjon med brukerrepresentanter. Det vil derfor inviteres inn en eller flere brukerrepresentanter i det kommende boligforumet. Dette for å sikre at kommunens brukerstemmer blir hørt ift gjeldende behov.

Under arbeidet med den boligsosiale planen har statsforvalteren i Rogaland vært en god støttespiller. Utover dette har det flere instanser fra kommunen deltatt, Helse og omsorgssjef, Nav, ROP, Helsestasjon, Enhetsledere, ergoterapeut, kommunalsjef PNM.

Rådet for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, vil få mulighet til å komme med innspill på gjeldende boligsosial plan.

17.Referanseliste

- 1 [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021 – 2024\) - regjeringen.no](#)
- 2 [Bolig til salgs | FINN Eiendom](#)
- 3 [Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. \(helse- og omsorgstjenesteloven\) - Lovdata](#)
- 4 [oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- 5 [Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. \(helse- og omsorgstjenesteloven\) - Lovdata](#)
- 6 [Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen \(sosialtjenesteloven\) - Lovdata](#)
- 7 [Lov om pasient- og brukerrettigheter \(pasient- og brukerrettighetsloven\) - Lovdata](#)
- 8 [Lov om barneverntjenester \(barnevernloven\) - Lovdata](#)
- 9 [Lov om folkehelsearbeid \(folkehelseloven\) - Lovdata](#)
- 10 [Lov om husleieavtaler \(husleieloven\) - Lovdata](#)
- 11 [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)
- 12 [Lov om gjennomføring av straff mv. \(straffegjennomføringsloven\) - Lovdata](#)
- 13 [Lov om Husbanken - Lovdata](#)
- 14 [Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot \(bustøttelova\) - Lovdata](#)
- 15 [Forskrift om lån fra Husbanken - Lovdata](#)
- 16 [Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken - Lovdata](#)
- 17 [Forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken - Lovdata](#)
- 18 [Forskrift om endring i forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, med mer - Lovdata](#)
- 19 [vedlegg-1-vanskeligstilte-pa-boligmarkedet-antall-og-utvikling.pdf \(regjeringen.no\)](#)
- 20 [CRPD- veiledning til FN konvensjonen om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne | Bufdir](#)
- 21 [Kommunefakta Lund - SSB](#)
- 22 [KOSTRA Sosialtjeneste Lund - SSB](#)
- 23 [KOSTRA Bolig Lund - SSB](#)
- 24 [12204: Sosialhjelpstilfeller- boligsituasjon, etter region, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#)
- 25 [Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen \(sosialtjenesteloven\) - Lovdata](#)
- 26 [nasjonal strategi boligsosialt arbeid.pdf \(regjeringen.no\)](#)