

Bustadpolitisk plan for Masfjorden kommune 2022 – 2032



Revidert 30.12.2022

Godkjent i kommunestyret den 16.02.2023, sak 006/2023.

ArkivsakID: 22/883



INNHALD

1. Bakgrunn og planen sin funksjon	3
1.1 Bakgrunn og arbeidsgruppe	3
1.2 Planen sin funksjon.....	3
2. Overordna politikk/statlege føringar	3
2.1 Målgrupper for den bustadpolitiske planen	4
3. Den kommunale bustadmassen og utnyttinga av denne.....	7
3.1 Omsorgsbustader	7
3.2 Omsorgsbustad med døgnbemanning	7
3.3 Masfjorden sjukeheim.....	8
3.4 Kommunale utleigebustader	8
4. Bustadsituasjonen i distriktskommunar.....	9
4.1 Bustadmarknaden	9
5. Kommunale planar og kommunen si rolle	10
5.1 Kommunale planar	10
5.2 Kommunen si rolle.....	10
6. Kommunen sine målsettingar (jf. Kommuneplanen 2012 -2024).....	11
7. Bustadstrategiske verkemiddel	11
7.1 Kommunale ordningar og Husbanken sine ordningar	11
7.2 Behov for bustader til flyktningar og tiltak	12
7.3 Kommunale bustader og bustader til sosiale føremål	13
8. Målsettingar med handlingsplan.....	14
8.1 Mål for bustadbygginga med framlegg til tiltak	14
9. Administrasjon og økonomi i planen.....	17
10. Rapportering og rullering	17

1. Bakgrunn og planen sin funksjon

1.1 Bakgrunn og arbeidsgruppe

Denne planen skal synleggjere kva behov og utfordringar kommunen har på bustadområdet, og kva tiltak kommunen skal prioritere i komande 10-års periode.

Planen er utarbeidd av ei tverrfagleg gruppe med følgjande personar oppnemnd av rådmannen:

Rådmann Svein Helge Hofslundsengen
Helse- og omsorgsleiar Oddvin Neset
Teknisk sjef Roald Kvingedal
Assisterande rådmann Sveinung Toft

1.2 Planen sin funksjon

Formålet med planen er å avklare kva for satsingsområde innan bustadbygging kommunen skal arbeide med i planperioden, og vise kva for bustadpolitiske virkemiddel kommunen har for å stimulere til sosial og anna bustadbygging.

Planen skal vise kva for retning kommunen skal gå i bustadpolitikken og kva for tiltak som skal vektleggast.

Planen skal gje oversyn over kommunal bustader, tilrå bruk eller sal av dei det ikkje er bruk for, og vise behovet for nye bustader både for både dei som opererer i den vanlege marknaden, og for dei som treng sosial bustadbygging.

Tiltaka, som går fram av punkt 8.1, skal innarbeidast i dei ulike einingane sine verksemdsplanar, og handsamast politisk og budsjetterast på vanleg måte.

2. Overordna politikk/statlege føringar

Å etablere seg i eigen bustad er i utgangspunktet eit personleg ansvar. Folk kjøper og sel bustad på ein fri marknad, og bustadbygging skjer på ein marknad. Det offentlege si oppgåve er å legge til rette for at folk kan klare seg best mogeleg på eiga hand. Får å ivareta denne oppgåva har Kommunal- og Moderniseringsdepartementet utvikla ein nasjonale strategi for bustadpolitikken 2021-2024 der desse 3 innsatsområda er prioritert:

- Ingen skal vera utan bustad.
- Barn og unge skal ha gode butilhøve.
- Personar med nedsett funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velja kvar og korleis dei bur.

2.1 Målgrupper for den bustadpolitiske planen

Ein eigna bustad er ei viktig ramme for enkeltmennesket, og for ein familie. Det gir ei kjensle av å høyre til i eit lokalsamfunn og nærmiljø. Gode butilhøve betrar vilkåra for å ta utdanning, og for å vere i arbeid, samt det å kunne å ta vare på helsa si.

Målgruppene i den offentlege bustadpolitikken er menneske som er i ein sosialt eller økonomisk vanskeleg situasjon, flyktningar som skal busettast og menneske med ulike helseutfordringar. Kommunen vil i dette kapittelet sjå litt på korleis bu situasjonen er for desse gruppene i dag og korleis vi ser behovet for bustad for desse gruppene i framtida.

2.1.1 Personar og barnefamiljar i økonomisk vanskeleg situasjon

Personar og familjar som har økonomiske vanskar vil ofte ha utfordringar med eigenkapital som vert kravd for å få bustadlån.

I staden for å handtere høge husleiger på leigemarknaden kan det ofte vere ei betre løysing å kjøpa sin eigen bustad. Det er høge krav til eigenkapital og inntekt ved bustadlån i private bankar. Difor er Husbanken sine ordningar (mellom anna Startlån) avgjerande for mange av desse. Husbanken sitt samfunnsoppdrag er å førebyggje at folk får vanskar på bustadmarknaden, og å bidra til at målgruppene kan skaffe seg og behalde ein eigna bustad. Husbanken forvaltar viktige verkemiddel som bustønad, tilskot og lån. Kommunane vert oppmoda av Statsforvaltaren og av Husbanken til å ha ein meir offensiv politikk i låne- og tilskotsforvaltninga til desse gruppene.

2.1.2. Flyktningar

Dette er ei gruppe som Masfjorden kommune første gong fekk ansvar for i 2016 i samband med krisa i Syria. Dei siste åra har mange av desse familiane reist til meir sentrale strom i og rundt Bergen. Kommunen kom i april 2022 tilbake på lista til IMDI, over kommunar som vert invitert til å ta i mot flyktningar frå mellom anna Ukraina. Dei første flyktningane vart busett i mai 2022. Ved busetting av flyktningar etter avtale med IMDI, tek kommunane på seg eit ansvar. Å skaffe eigna bustad til flyktningane er ein del av dette ansvaret, og det er difor naturleg at flyktningar den første tida bur i kommunale bustader.

Kommunen si målsetting har vore at kommunale bustader ikkje skal vere ei permanent ordning. Denne målsettinga gjeld også for flyktningar. Kommunen kan jobbe for at flyktningane sjølve skal kunne kjøpe bustad når vilkåra ligg til rette for dette. Dette er også eit viktig mål for å unngå langvarig fattigdomsproblematikk.

Når ein planlegg bustader til flyktningar, må ein ta omsyn til kommunen sitt samla bustadbehov. Dei som arbeider med flyktningar, må vera med i behovsvurderinga og i drøftinga knytt til lokaliseringa.

Det er viktig for mange nye flyktningar at dei får høve til samvær med andre med same språk/bakgrunn der dei skal bu. Bustader bør og liggja i område som har tilbod om barnehage, barne/ungdomsskule, SFO. Tettstadar som Hosteland, Matre og Sandnes peikar seg difor ut som gode lokalitetar i vår kommune. Flyktningar som har eigen bil står friare, og for dei kan og andre stadar å bu vere aktuelle.

Busetting av flyktningar og bustadframskaffing i kommunane er eit viktig satsingsområde for Husbanken.

2.1.3 Menneske med ulike helseutfordringar

Det er mange menneske som slit med ulike helseutfordringar. Dette kan vere fysiske, psykiske helseutfordringar og/eller rusproblem. Mange har også samansette helseutfordringar.

Menneske med ulike helseutfordringar kan ha behov for ein omsorgsbustad. For andre er sjukeheimplass det rette. I målgruppa her er også menneske som har utfordringar med psykisk helse og rus, det er ikkje alltid eit klart skilje her. For nokre kan det vere aktuelt å tilpasse eigen bustad, og for andre igjen kan det vere aktuelt å eige bustaden sjølv, og samstundes ta imot helsetenester i heimen.

Det er og unge med ulike helseutfordringar som bur heime med familiane sine i dag, men som kjem til å trenga ein tilrettelagt bustad i framtida.

Det er også kjent at det i dei neste 20 åra kjem til å verte ein auke av eldre over 80 år i kommunen. Mange av dei eldre held seg friskare lenger, men ein ser også at eldre ofte får fleire diagnosar, og at ein del vert multisjuka eller demente. Det er også menneske som flyttar til kommunen med ulike helseutfordringar og med behov for oppfølging.

Omsorgsbustadane i kommunen er plassert på Hosteland, Sandnes, Matre og på Haugsvær, og sjukeheimen er plassert på Hosteland.

Omsorgsbustadane på Matre er byrja å verta gamle og ueigna. Ein må i planperioden vurdera om desse bustadene skal oppgraderast eller avviklast. På Matre er det ikkje servicefunksjonar som butikk og kafé, men det er andre samlingsstader knytt til skule, symjebasseng, treningsrom, bibliotek og ulike lagsaktivitetar. Dette må takast med i vurderinga om ein skal satsa på oppgradering eller bygging av nye omsorgsbustader på Matre.

For framtida er det behov for moderne omsorgsbustader, der det er lagt til rette for velferdsteknologiske løysingar og mogeleg å installere takheis mellom bad, stove og soverom. Det er også behov for at desse bustadane er i nærleiken av kommunale dagsentertilbod og andre sosiale møteplassar. Dei bør også ligge sentrumsnært i høve kommunikasjonsmiddel, andre offentlege tenestetilbod, butikk og ulike aktivitetstilbod. Eigna stadar i kommunen er difor Haugsvær, Hosteland, Matre og Sandnes, fordi det her er gode møteplassar.

Leve heile livet reforma peikar på at seniorane bør planlegga for eigen alderdom og vurdera meir lettstelte husvære i god tid før dei vert hjelpetrengande. Kommunen kan vere med å stimulere til at private utbyggjarar kan tilby sentrumsnære lettstelte husvære med universell tilkomst. Dette vil også gjere det enklare for heimetenesta når fleire er samla i eit

bustadkompleks. Dette kan også gjelde for andre brukargrupper, til dømes bør unge med ulike helseutfordringar få moglegheit til å kjøpe seg husvære i bufellesskap saman med andre.

2.1.4 Vurdering av behov i planperioden (2022 – 2032)

Når ein skal bestemme kor mange omsorgsbustader kommunen har behov for, må ein sjå på folketalsutviklinga i kommunen. Talet på eldre vil auke i åra som kjem.

Lokalisering av tilbod og nærleik til heimplassen vil vere viktig for kor nøgd brukarane blir med tilbodet. Det er og samanheng mellom behovet for sjukeheimsplassar og bruken av omsorgsbustader for eldre, talet på omsorgsbustader og ressursbruken i heimetenestene.

Bruk av moderne omsorgsteknologi vil kunne vere ein faktor som på sikt kan påverka ressursbruk. Dersom ein har eit rett tilhøve mellom desse faktorane, vil brukarane få rett hjelp på rett omsorgsnivå. Skal ein kunne dekke alle behov innom kommunal bustadmasse, må ein ha noko overkapasitet fordi det er faktorar ein ikkje har kontroll over. Auka bruk av velferdsteknologi kan, saman med tilrettelegging av bustader, gjere det lettare for fleire å bu heime – sjølv med nedsett funksjonsevne og sviktande helse. Velferdsteknologien skal nyttast for å auke tryggleiken, tryggleiken, den sosiale medverknaden, mobiliteten og den fysiske aktiviteten til folk. Velferdsteknologi som er relevant for bustader, famnar breitt og kan omfatte både individuelt tilpassa hjelpemiddel og generelle løysingar som kan inngå som ein integrert del i alle bustader.

Befolkningsframskriving (middels)

		2020	2021	2025	2030	2035
Masfjorden	0-17 år	358	353	337	316	317
	18-49 år	560	551	542	569	561
	50-66 år	404	397	382	331	325
	67-79 år	238	255	268	303	302
	80-89 år	97	92	102	129	150
	90 år og eldre	34	33	34	28	34
			1691	1681	1665	1676

Tabellen viser at talet eldre mellom 67-79 år vil auke med 64 personar fram mot 2035, og tal eldre mellom 80-89 år vil auke med 53 personar. Talet 90 år og eldre heldt seg stabilt.

Den demografiske utviklinga viser at me vil få fleire unge pensjonistar. Desse bør stimulerast til å vurdere seniorbustad eller tilrettelegging av eigen bustad, slik at dei kan ha ein lettstelt bustad der det er enkelt å tilby hjelp frå det offentlege når hjelpebehovet oppstår. Det er difor behov for sjølveigarleilegheiter, gjerne bygd av private aktørar.

Tabellen viser også at Masfjorden kommune bør auke talet på omsorgsbustader for gruppa mellom 80-89 år, som ikkje har «rigga seg» med tilrettelagt bustad. Ein del eldre bur i bustader som er lite eigna når funksjonsnivået vert redusert. Det er ingen på venteliste på omsorgsbustader i dag, men for eit år sidan var det venteliste i Hosteland-området. Med den veksten ein ser føre seg i planperioden må ein pårekna at talet eldre som treng omsorgsbustad vil auke vesentleg

3. Den kommunale bustadmassen og utnyttinga av denne

3.1 Omsorgsbustader

Bustader som kommunen disponerer for tildeling til privatpersonar. Bustaden er ikkje samlokalisert med fellesareal og personalrom, og ikkje tilknytt bemanning. Bustaden er fysisk tilrettelagt for rørslehemma og bygd slik at leigetakar kan få naudsynte helse- og omsorgstenester. Omsorgsbustadar kan vera tilpassa til å dekkja ulike behov.

Nedunder viser tabellen oversikt over kommunen sine omsorgsbustadar:

Stad	Tal bustader	Status bygg	Behov for nye bustader, år.
Indrefjorden			
Matre	4	Dårleg	*
Haugsvær	5	ok	2 - 2023 + 2 - 2025
Hosteland			
Ovanfor sjukeheimen	6	ok	
Nedanfor sjukeheimen	5	ok	4 - 2026
Masfjordnes	5	ok	2 - 2028
Til saman	25		10

**Vurdere om omsorgsbustadane på Matre bør oppgraderast eller erstattast med nye.*

3.2 Omsorgsbustad med døgnbemanning

Masfjorden bu- og aktivitetssenter er 10 omsorgsbustader med døgnbemanning til unge funksjonshemma og utviklingshemma på Hosteland. Til bustadene er det også eit aktivitetssenter. Bustadene har godt utbygde velferdsteknologiske løysingar.

Pr. i dag er 7 av bustadene leigd ut, 1 er nytta til avlastning og 2 er ledige.

Det er ikkje vurdert fleire bustader til denne målgruppa i planperioden, men døgnbemanna omsorgsbustader til eldre bør vurderast, jf. pkt. 3.3.

3.3 Masfjorden sjukeheim

Masfjorden sjukeheim vart teke i bruk 1 desember 2001, og har 32 einerom.

Det er ikkje planlagt å auke talet på sjukeheims plassar i kommunen til tross for eldrebølgja, men fleire omsorgsbustader i tilknytning til sjukeheimen bør vurderast. Omsorgsbustader i tett tilknytning til sjukeheimen slik at ein kan gå tørrskodd mellom omsorgsbustad og sjukeheim vil gjere det enklare å nytte servicefunksjonane og dagtilbodet på sjukeheimen. Dette vil også gjere det enklare å få bistand heile døgeret, og slik bidra til å bu lengre i eigen bustad.

3.4 Kommunale utleigebustader

Bustad som kommunen disponerer til utleige for innbyggjarar og tilsette som treng bustad.

Nedunder viser tabellen oversikt over kommunen sine utleigebustadar

Stad	Tal bustader	Areal	Byggjeår	Merknad
Matre Einleitevegen 1 og 3	2	100	1978	
Matre Stien 29, 31, 33 og 35	4	80	1988	
Nordbygda Stokkevika 3, 5, 7 og 9	4	80	1989	
Sandnes Sandneslia 8	1	90	1968	
Sandnes Sandneslia 10 og 12	2	100	1983	
Sandnes Sandneslia 14 A	1	80	1985	
Sandnes Sandneslia 14 B	1	70	1985	
Sandnes Sandneslia 16 A	1	80	1985	
Sandnes Sandneslia 19 B	1	70	1985	
Sandnes Austfjordvegen 2651	2	40	1966	
Sandnes Austfjordvegen 2651	2	60	1966	
Sandnes Austfjordvegen 2700	1	100	1978	
Hosteland Hostelandslia 12, 14, 18 og 20	4	81	2009	
Sandnes Sandneslia 11 A	1	120	2011	
Sandnes Sandneslia 11 B og 11 C	2	114	2100	
Sandnes Sandneslia 11 D	1	91	2011	

Sandnes Sandneslia 11 E	1	151	2011	
Matre Matre 39 I	1	65	2013	
Matre Matre 39 M	1	65	2013	

4. Bustadsituasjonen i distriktskommunar

Auka tilflytting skal i teorien gje auka aktivitet på bustadmarknaden. For mange kommunar er det likevel ei utfordring å finne gode og attraktive bustader til innflyttarar. Det kan vere mange grunnar til at bustadmarknaden ikkje fungerer som ynskjeleg, slik at folk har problem med å skaffe seg ein eigna bustad.

Dersom folk ikkje får seg ein plass å bu, kan det lokale næringslivet og kommunane som treng arbeidskraft, få problem. Det kan hindre vekst og utvikling i distriktskommunane. Det er viktig at folk har reell fridom til å busetje seg der dei vil. Om lag halvparten av kommunane i landet har små, usikre eller stagnerande bustadmarknader. Dette er i stor grad distriktskommunar som er kjenneteikna av mellom anna få tilgjengelege bustader, manglande variasjon i bustadtypar og lite aktivitet i bustadbygginga.

4.1 Bustadmarknaden

Ønskje om at eit seinare sal av bustaden skal løne seg, og manglande tru på at det vil gjere det, er ei utfordring for bustadbygginga i distrikta. Låge bustadprisar og svak prisvekst kan gjere at folk som ønskjer det, heller ikkje får lån til bustadinvesteringar. Det kan hindre bustadbygging i kommunen vår, sjølv i periodar når etterspurnaden etter arbeidskraft aukar.

Det er vanskeleg å tilpasse bustadmarknader til brå samfunnsendringar. I periodar med ekspansjon i næringslivet og stor rekruttering av arbeidskraft kan det ta tid før bustadtilbodet aukar. Dersom bustadmarknaden ikkje tilpassar seg raskt nok blir rekrutteringa vanskelegare.

Det er ein del bustader i kommunen, som tidlegare har vore heilårsbustader, som no vert brukte som fritidsbustader, og som heller ikkje er tilgjengelege for sal eller leige. Andre bustader er ikkje interessante for nye innbyggjarar, på grunn av at dei ligg feil til, eller har dårleg standard. Enkelte hytter vert og nytta til bustader utan at det er gjeve bruksløyve.

Nokre av kommunen sine unge, som ønskjer å byggje utanom bustadfelt, opplever at dei ikkje får bygge der dei kjem i frå/eller der dei vil bu. Positive haldningar vil vere eit viktig signal til dei som søkjer, men planverket er det som styrer, og det må og formidlast av kommunen sine fagfolk.

Kommunen har mange kommunale bustader i høve til folketalet. Fleire av dei kommunale bustadene har låge husleiger i høve til kostnadane med å byggje sjølv, likevel ser ein at i Masfjorden at mange av dei som leiger, som regel kjem seg inn i eigne bustader etter kvart.

Ein del private leiger ut kjellarbustader med meir, og kommunen må heile tida vera opne for å regulere leiga, slik at ein ikkje prisar ut dei største kommunale bustadane som ligg på Sandnes.

5. Kommunale planar og kommunen si rolle

5.1 Kommunale planar

For at mål og tiltak skal henge godt saman, må ein sjå til dei planane kommunen har innom fleire felt:

- Kommuneplanen for Masfjorden kommune - samfunnsdel 2012-2024
- Kommuneplanen for Masfjorden kommune -arealdel 2018 - 2030
- Kommunedelplan for helse, omsorg og sosial 2014 - 2026
- Folkehelseoversikt i Masfjorden kommune 2021
- Leve heile Livet – handlingsplan vedteke 2021

5.2 Kommunen si rolle

Kommunen har ei sentral rolle når det gjeld å ta tak i bustadutfordringane. Det ligg eit potensiale i å arbeide meir heilskapleg med utfordringane, og å samarbeide meir med private aktørar.

Kommunen kan gjere seg meir aktiv på bustadmarknaden, gjennom til dømes å

- Stimulere til bruk av tomme bustader
- Leggja til rette, økonomisk og praktisk, for utbyggjarar, mellom anna gjennom å støtte opp under utvikling av attraktive og rimelege tomter, til dømes gjennom gode utbyggingsavtalar.
- Vere positive ved handsaming av spreidd bustadbygging og frådelling av nye tomter.
- Involvere det lokale næringslivet og innbyggjarane i nye prosjekt.
- Bidra til at det blir bygd tilstrekkeleg tal seniorbustader, som igjen kan frigjere einbustader for unge som vil etablere seg i kommunen.
- Etablere nye kommunale bustadfelt i krinsane.

I tillegg bør/kan kommunen:

- Utvikla betre rutinar for forvaltning og arbeide for sal av kommunale bustader.
- Nyttå grunnlån og tilskot til kjøp av utleigebustader, eller til bygging av kommunale og private utleigebustader.

6. Kommunen sine målsettingar (jf. Kommuneplanen 2012 -2024)

I kommuneplanen sin samfunnsdel er det nedfelt eitt hovudmål knytt til busetnad:

«Livskraftige bygder og auka folketal, og med følgjande delmål:

- 1. Bustadutvikling langs aksa Skjelsundet – Kvamme, og med følgjande tiltak:**
 1. Etablere byggeklare tomter for einestader og småhusvære
 2. Synleggjere og vurderer aktuelle bustadområde som medverkar til fortetting i kommuneplanen sin arealdel.
 3. Områdeplan for byggeområde og vegløyser på Sandnes
 4. Områdeplan for byggeområde Skjelsundet – Hosteland med gangveggar

Under temaet «kommunal eigeendom» er følgjande hovudmål nedfelt:

«Masfjorden kommune skal ha ein tenleg bygningsmasse i god stand, og med følgjande delmål knytt til temaet:

- 1. Masfjorden kommune skal ha ulike typar utleigebustader som dekkjer behovet for bustader til innbyggjarar med særskilte behov og gjennomgangsbustader for egne tilsette, og med følgjande tiltak:**
 1. Aktiv forvaltning av dei kommunale bustadane.»

7. Bustadstrategiske verkemiddel

Masfjorden skal vera ein god kommune å etablere seg i. Det er eit mål at folk i alle aldrar kan gjera aktive val i høve til å busetje seg i Masfjorden. Det skal leggest til rette for at dei ulike bustadområda består av ulike aldersgrupper, og at dei speglar samansettinga i befolkninga. Varierte moglegheiter for arbeid, kjensle av fellesskap og dei verdiane lokalsamfunnet er tufta på, er viktige moment.

7.1 Kommunale ordningar og Husbanken sine ordningar

Ansvar og sakshandsaming av dei ulike Husbankordningane som startlån og utbetring ligg til helse- og omsorgsleiar, i nært samarbeid med andre avdelingar og økonomikontoret. Dette samarbeidet er formalisert.

Kommunen låner inn lånemiddel (startlån) frå Husbanken for vidareutlån til vanskelegstilte ut i frå gjeldande økonomiplan/vedtak i Masfjorden kommunestyre som vert gjort ved budsjetthandsaminga kvart år.

Bustadtilskot er ikkje lenger ei ordning via Husbanken, men inngår frå 01.01.2020 i rammeoverføringane til kommunane. Kommunane må då sjølv sørge for å øymerke/sette av nødvendige tilskotsmiddel i økonomiplanarbeidet, for vidare tildeling til vanskelegstilte.

Kommunen har per i dag følgjande økonomiske verkemiddel i bustadpolitikken, for å hjelpe vanskelegstilte til å skaffe seg eigen bustad, eller utbetre/tilpasse/refinansiere for å kunne bli buande i bustaden sin:

- Startlån
- Bustadtilskot etablering
- Bustadtilskot tilpassing
- Bustadtilskot utgreiing og prosjektering

Kommunen gjer altså sjølv vedtak om tildeling til vanskelegstilte for denne type lån og bustadtilskot, ut i frå søknadsmassen, gjeldande retningslinjer i Husbanken og kommunen for ordningane og disponible låne- og tilskotsmiddel til ein kvar tid.

7.2 Behov for bustader til flyktingar og tiltak

Når ein planlegg bustader til flyktingar, må ein ta omsyn til kommunen sitt samla bustadbehov. Dei som arbeider med flyktingar, må vera med i behovsvurderinga og i drøftinga knytt til lokaliseringa.

Av integreringsomsyn bør bustadar til flyktingar etablerast i ulike delar av kommunen. Når flyktingar blir busett ulike stadar i kommunen, vil det gjera det lettare for dei å lære seg norsk, og medføre at det vert lettare for dei å verta integrert i grendene.

Samstundes er det og viktig for mange nye flyktingar at dei får høve til samvær med andre med same språk/bakgrunn der dei skal bu, Bustader bør difor liggje i område som har tilbod om barnehage, barne/ungdomsskule, SFO. Tettstadar som Hosteland, Matre og Sandnes peikar seg difor ut som gode lokalitetar.

Busetting av flyktingar og bustadframskaffing i kommunane er eit viktig satsingsområde for Husbanken, som på sine heimesider har mykje informasjon om ulike ordningar, lån, tilskot, om bustadkvalitetar med meir.

Det er kommunen som handsamar vanlege søknader om tilskot til kjøp av bustader, og som handsamar søknader om startlån. Nedbetalingstida er inntil 50 år. Fordeling lån / tilskot vert rekna ut frå kor stort lån husstanden kan klara ut frå inntekt, inkludert bustøtte. Det er ingen fast «regel» om kor stort tilskotet skal vere. Røynsla er at tilskotet varierer mellom 28 % og 40 % av kjøpesummen.

For utleigebustader som er eigd av andre enn kommunar, skal det tinglysast ein klausul om bruk av bustadane og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.

Formannskapet har i møte den 29.03.2022, sak 034/ 2022 gjort vedtak om at kommunen kan busetja inntil 50 flyktingar frå Ukraina i 2022, og det er oppretta ei tverrfagleg arbeidsgruppe bestående av representantar innan områda, helse, oppvekst, administrasjon, kultur og NAV som skal bidra i busettingsprosessen.

Kommunen hadde pr. 07.10.2022 ein ledig utleigebustadar på Sandnes og ein på Hosteland, og fire på Matre. Desse vert sannsynlegvis snart nytta til bustader for ukrainske flyktingar.

Behovet for bustader vert dekt med følgjande strategi:

A. Kommunen nyttar først sine egne utleigebustader og deretter vert det supplert med private bustader. Fleire av desse må møblerast i kommunal regi før dei kan leigast ut til flyktningar.

Integreringstilskot

Kommunen mottok integreringstilskot i fem år for kvar flyktning som kjem (tre år for dei som kjem på familiegjenforeining til familiemedlem som ikkje har budd i landet meir enn 5 år)

Det er vanskeleg å vite korleis utviklinga vert i Ukraina, og om den nye flyktning-gruppa vil velje å bli verande i kommunen, eller flytte tilbake eller vidare til andre stadar i Norge. For å prøve å etablere stabile butilhøve for denne gruppa, kan det vera eit alternativ at dei får tilbod om å kjøpe bustaden når tida er moden for dette.

Konklusjon/tilråding

Kommunane er forplikta til å tilby bustadar til alle flyktningar som kommunen tek i mot.

- Av integreringsomsyn bør flyktningar få tilbod om bustader i område som ligg nært barnehage, skule og SFO.
- Det bør inngåast husleigekontrakter etter særlege vilkår.
- Det bør etter ei tid gjevast tilbod om kjøp av bustaden der dette er føremålstenleg, og om den aktuelle bustaden ikkje er tenkt å ha som gjennomgangsbustad
- Husleigene for bustadane skal vera tilpassa denne gruppa.

7.3 Kommunale bustader og bustader til sosiale føremål

Kommunen har i lang tid hatt rimelege husleiger. Standarden på dei kommunale bustadene er varierende. Praksis i dag er at når det er endringar med nye leigetakarar til husværa, vurderer kommunen om det er naudsynt å ta naudsynt tyngre vedlikehald/ oppgradering. Det er eit mål å få meir ein langsiktig plan for vedlikehald/ rehabilitering av denne bustadmassen, som og inkluderer uteareal.

Tiltak:

Det skal innan 31.12.2023 vera på plass ein langsiktig vedlikehald/rehabiliteringsplan.

Kommunale bustader som ikkje skal nyttast til omsorgs – og sosiale føremål – endra bruk eller sal

Desse bustadane er så dårlege att kommunen bør vurdere riving:

Sandnes, Austfjordvegen 2651	2	40m2	1966	2 000
Sandnes, Austfjordvegen 2651	2	60m2	1966	4 000

Bustader som har låg standard eller som ikkje tener kommunale føremål lenger kan seljast. Ein bustad vart seld i 2021. Ein aktuell bustad å selja har vore :

Sandnes, Austfjordvegen 2700 1 100 1978 5 000

Tiltak:

Bustaden skal seljast når festetomta er innløyst og først når bustadbehovet knytt til flyktningar ikkje lenger er til stades.

Bustader til kommunalt tilsette - gjennomgangsbustader

Kommunen hadde i mange år leilegheiter og einebustader med redusert leige dei første tre åra som rekrutteringstiltak. Det å tilby kommunal gjennomgangsbustad vart då rekna som viktig rekrutteringstiltak for Masfjorden kommune. No er mange av desse bustadane nytta av flyktningar frå Ukraina. Dei siste åra har behovet for denne typen gjennomgangsbustader for tilsette vore avgrensa, og ein del av desse bustadane har vorte leigd ut til personar som ikkje har vore tilsett i kommunen. Her har kommunen konkurrert med tilbodet i den private utleigemarknaden. Kommunen har og avtale om, og ansvar for å skaffe bustad til turnuslege, som vanlegvis kjem kvart halvår.

Målsetting:

Ha nokre ledige utleigebustader til tilsette. Kommunen skal alltid halde bustad til turnuslege.

Dei bustadene som ikkje treng eigast av kommunen må vurderast for sal. Slikt sal må skje gradvis, for ikkje å påverka marknaden for mykje.

8. Målsettingar med handlingsplan

8.1 Mål for bustadbygginga med framlegg til tiltak

- Masfjorden kommune skal vere rusta til å møte bustadbehovet, både hjå ordinære bustadsøkande, og for innbyggjarar og flyktningar som treng kommunal bustad.
- Kommunen vil leggje til rette for sosial bustadutvikling i område med gode offentlege og private tenestetilbod. Fortetting, utvikling av nye bustadfelt og variasjon i bustadmarknaden skal skapa eit meir robust og fleksibelt lokalsamfunn. Form, funksjon og plassering skal vurderast opp mot ei heilskapleg og berekraftig samfunnsutvikling, jf. folkehelseperspektivet med vidare.
- Kommunen vil leggja til rette for spreidd bustadbygging og mindre husklynger i grendene, for å hjelpe dei som ynskjer å koma heim, eller for å støtte opp under tilflyttarar som ynskjer å busette seg i grendemiljø.
- Kommunen vil leggja til rette for utskiljing av tomter i regulerte område i sentrumsområda (Matre, Haugsvær, Hosteland og Sandnes). Bygging av tomannsbustader, rekkjehus og mindre leilegheitskompleks i nye og eksisterande

bustadareal innanfor sentrumsområda må prioriterast. Kommunen vil og satsa på ei effektiv sakshandsaming av planar og byggjesaker.

- Kommunen skal spele på lag med private aktørar for å leggja til rette for gode løysningar på bustadmarknaden. Informasjon og synleggjering av attraktive bustadområde/ bustadfelt skal prioriterast høgt.
- Kommunen vil sjølv utvikla nytt bustadfelt i det regulerte feltet Ytre Haugsdal, slik at denne delen av kommunen og får eit god tilbod. Det kan verta aktuelt å byggja ut kommunale bustadfelt på Matre og på Sandnes.
- Kommunen vil regulere nye bustadfelt på Sandnes, Hosteland (vest) og på Matre.
- Flyktningar og andre som bur i kommunale bustadar, skal få tilbod om å kjøpa desse på spesielle vilkår.
- Kommunen skal bidra til å kunne tilby bustad til unge i etableringsfasen og andre som ønskjer å bu i Masfjorden, samt gje eit tilbod til nyttilsette som skal byrja i teneste for kommunen.

Handlingsplan for perioden 2023 - 2032

Nr	Strategi/ mål	Tiltak	Ansvar	Gjennomføring/ år
1.	Det skal vera ledige bustadtomter i bustadfelt i alle dei tre skulekrinsane	Få godkjent nye byggjefelt, og få på plass utbyggingsavtalar med private eller i kommunal regi.	Rådmann	Fortløpande arbeid, jf. godkjent planstrategi med vidare.
2.	Tilbodet om omsorgsbustader for eldre m.fl. skal styrkast både på Haugsvær, Sandnes og Hosteland	Det skal etablerast 10 nye omsorgsbustader i kommunen dei neste 8 åra.	Rådmannen i samarbeid med private om naudsynt	Inngå avtale om dette, og med tilskot/ lån frå Husbanken når nasjonale rammevilkår er på plass.
3.	Det skal etablerast fleire private bustadar for alle typar behov, inkludert fleirmannsbustader, gjerne i samarbeid mellom kommunen og private. Prioriterte område er: Hosteland, Sandnes, Matre, Haugsvær og Ytre Haugsdal	Få godkjent reguleringsplanar der dette manglar. Etablere utbyggingsavtalar med private føretak der det er naudsynt. Kommunalt bustadfelt i Ytre Haugsdal.	Rådmannen	Fortløpande arbeid, jf. planstrategi

4	Få leigetakarar til å kjøpa kommunale utleigebustader, som kommunen ikkje treng til gjennomgangsbustader.	Leigetakarar som bur i kommunale bustadar, kan få tilbod om å kjøpa desse, så fram kommunen ikkje treng desse til gjennomgangsbustader.	Rådmannen	Eiga sak med aktuelle bustadar for sal må handsamast politisk. Inngå avtale om kjøp med dei einskilde, og om naudsynt med tilskot/ lån frå kommunen/ Husbanken.
5	Utvikle Gamleheimen på Sandnes til fleirmannsbustad (10 stk.).	Politisk sak om sal/ utvikling av Gamleheimen på Sandnes.	Rådmannen	Politisk sak om sal/ utvikling av Gamleheimen på Sandnes.
6.	Det skal leggjast til rette for spreidd bustadbygging og etablering av mindre bustadfelt i grendene, også fleirmannsbustader om mogeleg.	I framtidige kommuneplanar skal ein leggja til rette for LNF-område for spreidd bustadbygging utan plankrav i så mange grender som mogeleg.	Rådmannen	Revidere gjeldande kommuneplan i medhald av planstrategi.
7.	Ordninga med kommunalt tilskot til bustadbygging skal vidareførast.	Den kommunale tilskotsordninga skal halda fram, jf. regelverket som gjeld til ei kvar tid.	Rådmannen	Fortløpande og i samband med budsjettprosessen.
8.	Få utgreidd rasfare der det er naudsynt for etablering av nye private bustader.	Gje tilskot til ras - vurderingar. Villkår for utbetaling av tilskotet er at søkjar har heimeadresse i Masfjorden og fått ferdigattest for ny bustad på staden.	Teknisk sjef	Fortløpande
9.	Effektiv handsaming av støtteordningane på bustadfeltet til prioriterte grupper.	Ha på plass gode rutinar, kompetanse og tilstrekkeleg med midlar i budsjettet	Helse og omsorgsleiar	Fortløpande og eige tema i den årlege budsjettprosessen
10	Omsorgsbustadane på Matre må drøftast som eiga sak.	Det må drøftast om kommunen skal rehabiliterer eller selja desse bustadane.	Rådmannen	I løpet av 2023 må eiga sak leggjast fram for kommunestyret.
11	Drøfte behovet for gjennomgangsbustader for tilsette	Sak i kommunestyret når flyktnings situasjonen har stabilisert seg.	Rådmannen	Eiga sak om dette i 2024.

9. Administrasjon og økonomi i planen

Ein offensiv bustadpolitikk krev fyrst og fremst målretta og strategisk administrativt arbeid. Deler av strategien krev økonomiske investeringar. Dette må inkluderast i kommunen sin økonomiplan. Investeringane er førebels ikkje talfesta og krev nærmare oppfølging og vedtak før dei kan starta opp.

Planen skal ha fokus på gjennomføring. Tiltak eller strategiar som ein blir samde om, skal følgjast opp i samband med budsjettarbeidet. Strategi, tiltak og økonomiske konsekvensar skal innarbeidast i planane for dei einingane som har ansvar for gjennomføring, så ein sikrar god oppfølging og handsaming av planen.

10. Rapportering og rullering

Rapportering på tiltak og mål skal skje til politisk nivå i samband med årsmelding. Planen skal rullerast i kvar kommunestyreperiode, første gong 2024 - eller ved behov.