



**ØY
GARD
EN**

- eit fyrtårn i vest

Bustadsosial temaplan
Drøftingsgrunnlag

Dokumentet er eit utgangspunkt for drøfting av vidare retning i det bustadsosiale arbeidet.

Innhald

1. Innleiing	3
Føremålet med drøftingsgrunnlaget	3
Nasjonale føringar for det bustadsosiale arbeidet.....	3
Lokale føringar for planen	4
Nærare om koplinga til samfunnsdelen til kommuneplanen for Øygarden 2022-2034	5
Andre planar	5
Arbeidet med drøftingsgrunnlaget.....	6
Behandling av innspel.....	7
2. Heilskapleg bustadpolitikk.....	7
3. Det langsiktige bustadbehovet.....	9
Kor mange bustader treng vi i åra framover?	9
Er det samsvar mellom tilgjengelege bustader og etterspurnaden i bustadmarknaden?.....	10
Korleis bur vi i framtida?	12
Kommunale bustader	16
Tildeling av kommunale bustader	16
Lokalisering av kommunale utleigebustader	17
Bustadsosiale behov.....	20
Sirkulasjon i bustadar	25
4. Bustadsosiale verkemiddel.....	27
5. Samhandling og arbeidsmetodikk	31
Intern samhandling	31
Ekstern samhandling	33
6. Vedlegg	34
Spørsmål til innbyggjarar.....	34
Spørsmål til næringslivsaktørar	35
Tema for administrative drøftingar	35

1. Innleiing

Drøftingsgrunnlaget oppsummerer tilgjengeleg statistikk, supplert med innsikt i kva innbyggjarar, næringsliv, lag og organisasjonar, og tilsette meiner om bustad i Øygarden.

Føremålet med drøftingsgrunnlaget

Føremålet med drøftingsgrunnlaget er å gje god innsikt i dei moglegheitene og utfordringane som innbyggjarane og administrasjonen vår har identifisert innan bustadtilbodet og bumiljøa i Øygarden. Dette er viktig for å kunna drøfta ambisjonar og definera mål samt å kunna prioritera dei strategiane som gjer oss i stand til å nå måla våre. I tillegg skal vi prioritera konkrete handlingar som støttar opp under mål og strategiar, som skal gi ønska effekt.

Nasjonale føringar for det bustadsosiale arbeidet



FIGUR 1: NASJONAL STRAEGI FOR DEN SOSIALE BOLIGPOLITIKKEN (2021-2024)

I desember 2020 lanserte regjeringa ny strategi for den sosiale bustadpolitikken: *Alle trenger et trygt hjem* (2021-2024).

Strategien rettar innsatsen mot dei vanskelegstilte på bustadmarknaden, og dei som over tid har vanskar med å finna ein god stad å bu.

Å ha tilgang til ein god og stabil bustad er eit viktig førebyggjande tiltak for særleg barn og unge. Regjeringa har difor prioriterte følgjande innsatsområde i ny strategi:

- Barn og unge
- Personar med nedsett funksjonsevne
- Dei som står i fare for å bli eller er bustadlause

Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 har også forventingar til at kommunane har eit heilskapleg perspektiv på det bustadsosiale arbeidet:

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023:

- Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en **integrert** del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en **variert befolkningsstruktur** gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Kommunene tar **boligosiale hensyn** i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- Kommunene legger til rette for **leie-til-eie løsninger** for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Kommunene planlegger for et tilbud av **tilrettelagte boliger** for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Lov om kommunenes ansvar på det boligosiale feltet

Lova trer i kraft 01.07.23 og vidarefører i hovudsak dei pliktane kommunen har gjennom medverknad etter Sosialtjenesteloven § 15 og Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Ansvar vert både presisert og til dels skjerpa. Det skal mellom anna tas bustadsosiale omsyn i planlegginga. I tillegg vert det stilt strengare krav til saksbehandlinga.

Lova skal bidra til *“å forebygge boligosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.”*, jf. § 1. Bistanden skal vere individuelt tilpassa, jf. § 6.

Lokale føringar for planen

Bustadsosial temaplan er ei prioritert planoppgåve i revidert [Planstrategi for Øygarden kommune 2020-2023](#). Planarbeidet skal utdjupa og konkretisera dei langsiktige hovudmåla og overordna strategiane som ligg i [samfunnsdelen til kommuneplanen for Øygarden 2022-2034](#) (KPS). Hovudmåla for samfunnsutviklinga i Øygarden er:

- Øygarden er ein god stad å bu
- Innbygarane i Øygarden har god livskvalitet
- Øygarden er eit kompetent, innovativt og produktivt samfunn
- Øygarden er eit klima- og miljøvenleg samfunn

- Øygarden kommune er handlekraftig og innovativ

Berekraftmåla til FN, med vekt på dei åtte prioriterte måla i Øygarden, skal leggest til grunn for arbeidet. Berekraftmål 17, samarbeid for å nå måla, skal vera berebjelken i samfunnsutviklinga i Øygarden.



Figur 2. Dei åtte prioriterte berekraftmåla i Øygarden.

Nærare om koplinga til samfunnsdelen til kommuneplanen for Øygarden 2022-2034

Fleire mål i samfunnsdelen er viktig for det bustadsosiale arbeidet. Særskild viktig er delmålet: «*Alle innbyggjarane i Øygarden har tilgang på trygge og tilgjengelege bustadar*» under hovudmålet «*Øygarden er ein god stad å bu*». Til dette delmålet er det strategiar som skal sikra oss:

- Variasjon i bustadtilbodet
- Mangfald og variasjon i alder- og familiesamansetning i sentrumsområda
- Auka og fleksibel bruk av bustadsosiale verkemiddel
- Trygg leigemarknad
- Riktig lokalisering av kommunale utleigebustadar
- Førebygga at innbyggjarar vert bustadlause

Desse strategiane gir oss overordna føringar for korleis vi skal arbeida, men det er behov for ei utdjujing av strategiane. Kva må vi gjera for å oppnå ambisjonane som ligg i strategiane?

Mål og strategiar i «*innbyggjarane i Øygarden har god livskvalitet*» vil også vera førande for det bustadsosiale arbeidet. I tillegg vil gode system og modellar for samarbeid og samhandling er også vera viktig for at kommunen som organisasjon skal nå målsettingane om å vera ein «*aktiv samfunnsutviklar*» og ein «*open, tillitsskapande og tilgjengeleg organisasjon*».

Andre planar

Vedtekte planar som er relevante for bustadsosial temaplan:

- Gjennomføringsplan for framtidige helse- og velferdstenester,
- Leva heile livet.

Pågåande planar som er relevante for bustadsosial temaplan:

- Strategisk plan for kultur, idrett og frivilligheit
- Førebyggande plan barn og unge

Desse to planane har nokre felles problemstillingar, som frivilligheit, samhandling og førebygging.

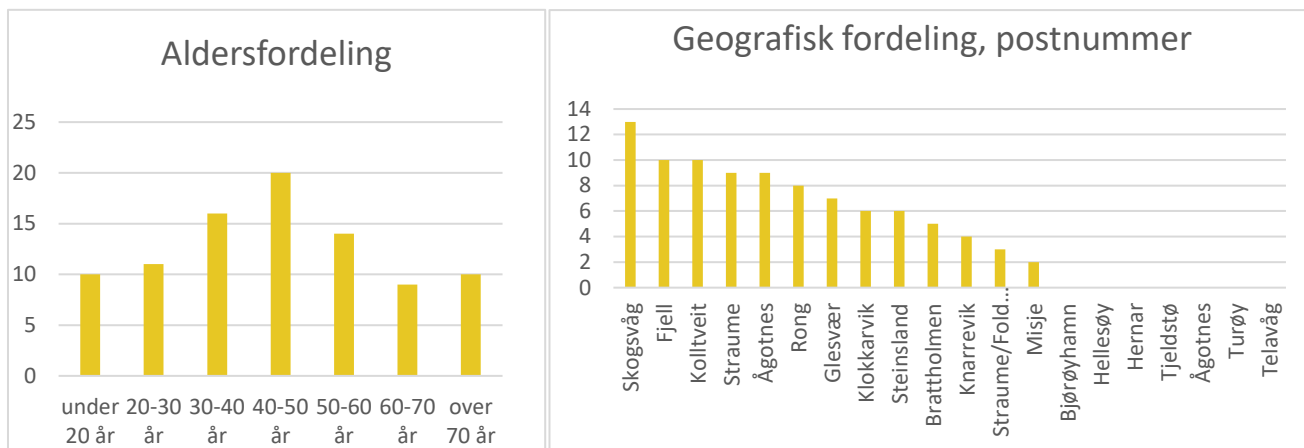
Arbeidet med drøftingsgrunnlaget

Ei tverrfagleg samansett prosjektgruppe står bak arbeidet med drøftingsgrunnlaget. Arbeidet har føregått i fire fasar:

1. August - september 2022: Identifisera utdjuingsbehov, definera plantype, tema-/innsatsområde og utarbeida projektskisse.
2. September - oktober 2022: Definera interessentar, kven vert påverka og kven må høyrast og gje innspel til planarbeidet? Identifisera tilgrensande og overlappende prosjekt/arbeid som pågår. Drøfta og definera kunnskapsbehov, førebu og planlegge medverknadsaktivitetar.
3. Oktober - 2. desember 2022: Informera om og gjennomføra medverknadsarrangement
4. November 2022 – januar 2023: Innspelsmøte med næringslivsaktørar 5. januar. Administrative drøftingar (intern medverknad 19. desember og utvida leiargruppe 11. januar). Analyse av innspel, kartlegging av bustadbehov og verkemiddelbruk, og utarbeiding av drøftingsgrunnlag.

I perioden oktober-desember 2022 henta vi innspel frå innbyggjarar, lag og organisasjonar. Det vart arrangert tre medverknadsmøter på innbyggartorga og biblioteka i Skogskiftet, Straume og Rong i slutten av oktober, saman med strategisk plan for kultur, idrett og frivilligheit. Om lag 70 personar deltok på arrangementa. Det har vore lagt opp til «kaffiprat» der innbyggjarar sjølve kunne invitara inn familie, venner og kjende til å drøfta ulike spørsmål. Kaffiprat-metodikken har vore orientert om i eldrerådet, råd for personar med funksjonsnedsetting, brukarråd for pårørande, og ungdommens kommunestyre, og dei vart oppmoda til å spreie metodikken. Prosjektgruppa har også vore på vaksenopplæringa og barnevernet for å sikra brukarstemmer. I starten kom det flest innspel frå dei eldste aldersgruppene. Prosjektgruppa var difor i to klassar på Sotra vidaregåande skule for å sikra at vi også har fått innsikt frå ungdommar. Det vart arrangert eit eige møte for FAU for å sikra unge vaksne i aldersgruppa 20-40 år. I tillegg vart det arrangert ein «politikaraksjon» i november, der politikarar delte ut flyers på bussterminalane på Straume og i Skogskiftet. Gjennom heile perioden har det vore informasjon om moglegheita til å gi innspel på innbyggartorga og biblioteka, og skular og barnehagar har hengt opp plakatar om planarbeidet. Arrangementa og moglegheita til å komma med innspel har vore informert om i kommunen og innbyggartorg/biblioteka sine kanalar i sosiale medium, på kommunen sine nettsider og i Vestnytt. Kommunen har også hatt fleire nyheitsartiklar om planarbeidet.

119 personar fordelt på 77 svar har levert innspel til planen. Dei fleste har levert som privatpersonar, men nokre har diskutert spørsmåla i grupper og levert svar saman. Aldersfordelinga har vore ganske jamn, men det er flest i aldersgruppa 40-50 år som har svart. Geografisk har det vore lite innspel frå den nordlegaste delen av kommunen. Her var det minst oppmøte på arrangementet på innbyggartorget og biblioteket. Det vart heller ikkje gjennomført «politikaraksjon» i denne delen av kommunen.



I januar 2023 vart det arrangert innspelsmøte for næringslivsaktørar, i samarbeid med Vest næringsråd. Om lag 25 aktørar var påmeldt til møtet.

I perioden oktober 2022 – januar 2023 har det vore faglege drøftingar i prosjektgruppa, der også ulike faggrupper har vore involvert i fleire av møtene. I desember 2022 vart det arrangert eit internt tverrfagleg seminar, der Statsforvaltaren deltok med informasjon om statlege føringar og forventingar til kommunane. Bustadsosiale tema har vore diskutert i fleire leiarteam. Det har også vore eige møte om bruk av juridiske verkemiddel.

Behandling av innspel

Alle innspela er anonymisert og handsama i medhald til personvern.

2. Heilskapleg bustadpolitikk

Bustadsosialt arbeid handlar om å skaffa vanskelegstilte ein eigna bustad og hjelp til å meistra busituasjonen og integrering i nærmiljøet og lokalsamfunnet. Ein god bustad og trygg busituasjon er eit grunnleggjande behov for alle innbyggjarar. Ein velfungerande bustadmarknad der flest mogleg finn bustaden dei treng på eiga hand, vil føra til at færre treng hjelp frå det offentlege til å skaffa seg bustad.

Statlege føringar og forventingar til kommunane rundt det bustadsosiale arbeidet legg difor til grunn at vi tenker heilskapleg rundt det bustadsosiale arbeidet. KS fekk i 2018 utarbeida ein rapport om [Kommunen som aktiv bustadpolitisk aktør](#). Figuren under illustrerer heilskapen i det bustadsosiale arbeidet, frå arealpolitikk og planlegging, til bustadsosiale tiltak.

BOLIG FOR ALLE HVA ER UTFORDRINGENE?

BOLIGPOLITISKE MÅL, STRATEGIER OG TILTAK Integrert i kommunens plan- og styringsstem

Arealpolitikk som hensyn-
tar bolig for
alle, sosio-
økonomiske
hensyn og
bøkkvalitet

Samarbeid
med andre
offentlige
myndigheter
om bolig for
alle

Samarbeid
med
boligutviklere
om bolig for
alle

Utbyggings-
politikk og
bruk av
utbyggings-
avtaler

Kommunal
eiendoms-
og tomte-
politikk

Kommunal
bolig-
forvaltning

Boligsosiale
tiltak

KS kjem med seks konkrete råd til kommunane om gode grep for å få til ein heilskapleg bustadpolitikk. Kommunen har ambisjonar for det bustadsosiale arbeidet gjennom [strategiar i samfunnsdelen](#). Dei strategiske grepa som KS tilrår, kan hjelpa kommunen til å nå ambisjonane for det bustadsosiale arbeidet.



5. Strategiske grep for kommunal boligpolitikk

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering
4. Vær en strategisk eiendomsaktør
5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
6. Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter



3. Det langsiktige bustadbehovet

Kor mange bustader treng vi i åra framover?

Det er venta at veksten vi har sett dei siste åra i stor grad vil halda fram i åra framover. I arbeidet med samfunnsdelen utarbeida kommunen befolkningsprognosar med utgangspunkt i SSB sine prognosar, men med omsyn til viktige samfunnsdrivarar som kan trekka opp folkeveksten. Desse prognosane tilseier at vi i 2032 vil vera rundt 42 500 innbyggjarar i Øygarden kommune (justert hovudalternativ).

I kommunen sine eigne prognosar er det eit generelt bustadbehov i kommunen på mellom 152 bustader i året (justert hovudalternativ), og 218 bustader (justert høgvekstalternativ).¹ Dei siste åra har befolkningsveksten lagt nær hovudalternativet.

Hindringar på bustadmarknaden

Skildring av funn

Sitat frå innspel

¹ Sjå drøftingsgrunnlaget til samfunnsdelen for nærare omtale av prognosane justert for drivarar.




<p>Pris, manglande transport og regulering av byggeformål vert trekt fram som hinder for å kjøpa eller bygga bustad der ein helst ønskjer å bu. Fleire kunne tenkt seg ein leilegheit sentralt i kommunen, men erfarer at prisen på leilegheiter er høgare enn for ein einebustad. Pris er eit særskild hinder for dei som ønskjer å flytta meir sentralt i kommunen. Fleire trekk fram at det er rimelegare å bu i utkantane, men at det er for strengt regulert.</p> <p>Nokre trekk også fram at det er konsentrert alderssamansetting i sentrumsområda, og at mangelen på mangfald gjer det mindre attraktivt for andre aldersgrupper å busetta seg der.</p> <p>Nokre opplever at det er låg tilgang på universelt utforma bustader i fleire delar av kommunen, og at einingane som blir bygd i sentrumsområda ikkje er store nok for personar med funksjonsnedsetting.</p>	<p>Når det gjeld leilighet som er for sal, har det vist seg at desse er dyrere enn einebustad. Dette gjer at eldre må ta opp lån, noko mange eldre ikkje er i stand til, tør ikkje. Dersom t.d mor og son treng ein tilrettelagt leilighet, gunna fysisk funksjonshemming, har dette synt seg å være problematiske, grunna behov for for 2 soverom og utforming.</p>	<p>Pris, boligtype, universelle boliger. Det er et problem at det ikke finnes flere tilrettelagte boliger over hele kommunen. At man bygger lite og ugunstig på steder der det er tettest befolket gjør det vanskelig for personer med funksjonsnedsettelse å etablere seg i kommunen. Det er kanskje de som trenger mest å bo nærmest kollektiv og andre tjenester.</p>
<p>Viktig å ta med vidare :</p>	<p>Pris. Eg kunne tenkt meg og flyttet til bedre bussforbindelser. Å bo på vestsiden er veldig tungvint med det veinettet vi har i dag. Å flytte på seg er pris vanskelig</p>	<p>Størrelse og pris, tilgang på enkle boliger er ikke tilstede. Små eneboliger, med eget uteareal mangler.</p>
<p>Variasjon i bustadtypar, storleik og pris er viktig både i sentrumsområda og i utkantane. Fleire opplever sentrumsområda som utilgjengelege på grunn av pris, og utkantane på grunn av transport. At også personar med nedsett funksjonsevne skal kunne velge kor og korleis dei skal bu er eit prioritert innsatsområde i den nasjonale strategien for den sosiale bustadpolitikken. Innspela frå innbyggjarane tyder på at vi ikkje har det slik i dag. Korleis kan vi sikra variasjon som også tek omsyn til dette?</p>		

Er det samsvar mellom tilgjengelege bustader og etterspurnaden i bustadmarknaden?

Vi har høg byggeaktivitet i Øygarden, og samansettinga av bustadtypar har endra seg mykje i løpet av dei siste ti åra. Frå å ha nesten ingen leilegheiter, består no meir enn ti prosent av bustadane i Øygarden av leilegheiter. Framleis er det einebustader som dominerer eigedomsmarknaden i kommunen.

Vestland fylkeskommune gjennomførte ei kartlegging av bustadmarknaden i Bergensområdet i 2021 ([Bustad for alle, Vista analyse](#)). Rapporten viser at 78 prosent av leilegheitene er i storleiken 50-99 kvadratmeter. Gjennom innspel til bustadsosial temaplan har innbyggerane etterspurt fleire små, rimelege einingar til førstegangsetablerarar, og fleire større leilegheiter (meir enn to soverom). Også mindre einebustader vert etterspurt, og i rapporten kan vi sjå at om lag fem av seks einebustader i kommunen er over 100 kvadratmeter. Dei bustadtypane analysen viser at vi har lite av, samsvarer godt med det innbyggerane opplever manglar av bustadtypar på den private marknaden.

Tabell 3.5: Bustadar fordelt på storleik

				
	Alle bustadar*	Einebustadar	Småhus	Leilegheiter
Kvadratmeter	16 094	11 611	2 939	1 544
Under 50 kvm	3 %	3 %	2 %	7 %
50-99 kvm	27 %	14 %	52 %	78 %
100-159 kvm	34 %	34 %	41 %	14 %
160-199 kvm	17 %	23 %	3 %	1 %
Over 200 kvm	19 %	25 %	2 %	0 %

* Inkl. bustadar med ukjent areal.

Kjeld: SSB og Vista Analyse

Korleis kan vi skapa betre variasjon i bustadtilbodet?

Skildring av funn	Sitat frå innspel	
Utbyggerar viser til ulike prosjekt der ein har gått bort frå tanken om livsløpsstandard i alle bustader, men tenker at nokre må bytta bustad ved behov. Ved å redusera storleiken på ein større andel bustader i byggeprosjekt opnar det opp for at førstegangskjøparar kan kjøpa. Erfaring med å bygga eigen utleigedel i leilegheitene, som kan finansiera kostnaden for kjøpar.	<i>Vi tilbyr det marknaden etterspør, men ofte har ein lyst på noko ein ikkje har råd til. Eit stort problem er for liten fleksibilitet i planane (næringsaktør)</i>	<i>Bygge etter livsløpsstandard for å imøtekomme et stort behov for tilrettelagte leiligheter. Bygge mindre leiligheter til førstegangsetablere. Kombinasjonen skaper gode bomiljø (næringsaktør)</i>
Viktig å ta med vidare	Samhandling og god dialog med utbyggerar kan bidra til betre variasjon i bustadtilbodet.	

Rapporten *Bustad for alle* viser også at utbygginga av leilegheiter i Øygarden har hatt god effekt på rotasjonen i den ordinære bustadmarknaden. Fleire eldre har flytta inn i nyare leilegheiter, og frigjort einebustader til barnefamiljar.

Når det gjeld utleigemarknaden, har det kome få innspel på dette frå innbyggerane. Dette er ikkje uventa, då dei fleste av innbyggerane eig bustaden sin sjølv. Dei som har spelt inn har ulik erfaring med leigemarknaden. Nokre erfarer at det er uproblematisk å finna bustad på leigemarknaden. Andre opplever at det er vanskeleg å få tak i utleigebustader for familiar. Tenestene melder om behov for fleire større bustader med soverom til store familiar, og mindre, rimelege leilegheiter.

Varierende tilgang til bustadmarknaden		
Skildring av funn	Sitat frå innspel	
<p>Innspela viser at det er svært varierende korleis innbyggerane opplever bustadmarknaden i Øygarden. Nokre har store utfordringar med å skaffa seg eigna bustad på grunn av økonomi. Fleire trekk fram at dei helst vil bu sentralt, men at prisane på Straume er høge. Andre set fokus på at det er god tilgang på bustader i sentrumsområda, men at det er færre bustader (særskild leilegheiter) tilgjengeleg for dei som ikkje ønsker å bu sentralt.</p> <p>Fleire nemner at det er mangel på bustader for førstegangsetablerarar, og oppfattar det som at ein del av bustadane er tilpassa eldre. Fleire etterspør derimot betre tilgang på bustader tilpassa eldre.</p> <p>Nokre meiner også at det er god tilgang på bustader i Øygarden, og at prisen er overkommeleg.</p> <p>Når det gjeld leigemarknaden er det få som har svar på dette. Svara sprikar frå at det er uproblematisk å finna bustad for leige, til at det er for dyrt og for små einingar tilgjengeleg.</p>	<p><i>Det er mange restriksjonar og hindringar. Det er kostbart. Sær vanskeleg for dei yngre.</i></p>	<p><i>Er ikke lett for unge førstegangsetablerere å finne seg noe egnet sted å bo. De er ofte på jakt etter en brukt leilighet av passelig størrelse, og dem er det ikke lett å finne på Sotra. Dette gjelder både eie- og leiemarkedet.</i></p>
	<p><i>Det er altfor lite å velge i for eldre innbyggere</i></p>	<p><i>Ok, det finnes boliger i ulike prisklasser avhengig av hva og hvordan man ønsker å bo.</i></p>
Viktig å ta med vidare		
<p>Samfunnsdelen har ambisjonar om å sikra variasjon i bustadmarknaden, både i bustadtypar, pris og beliggenheit. Kva for verktøy har vi for å få dette til?</p>		

Korleis bur vi i framtida?

Det skjer stadig innovasjonar og nytenking, også innan bustadsektoren. Strengare krav i m.a. tekniske forskrifter har gjort at det er fleire bustader tilgjengeleg på marknaden som er universelt utforma og har livsløpstandard.

Korleis kan vi tilpassa eigen bustad til ulike livssituasjonar?

Skildring av funn	Sitat frå innspel	
<p>Innbyggerane er spurt om kor godt eigna bustaden er for eventuell funksjonssvikt, og kva dei sjølv kan gjera for å tilpassa bustaden.</p> <p>Om lag halvparten svarar at dei har ein bustad i dag som gjer at dei kan bu der også med funksjonssvikt. Nokre peikar på at dei må ha hjelp til å gjere endringar for at dei skal bu der dei bur no heile livet. Andre vurderer at bustaden dei har i dag ikkje er eigna i det heile på lenger sikt.</p>	<p><i>Har bygd nytt hus med plan om å bli buande til livets slutt!</i></p>	<p><i>Har enebolig over 2 plan, det kan tenkes at eg på sikt ønsker livsløpsstandard</i></p>
	<p><i>Eg har ingen planer om å legge til rette for å bli boende her, dersom eg blir avhengig av pleie</i></p>	<p><i>Tenker å flytte i leilighet når eg blir eldre, så kommer ikkje til å gjøre tiltak i nåværende bustad.</i></p>
Viktig å ta med vidare		
<p>Mange som har kome med innspel har ei medvite haldning til sin eigen bu - situasjon, og dei fleste svarar at dei kan gjera enkle tilpassingar for å sikra sjølvstende i framtida.</p>		

I fleire kommunar vert det prøvd ut ulike variantar av t.d. deleløysingar. Eit kjent prosjekt, som også vart trekt fram av innbyggerar som deltok på medverknadsarrangement i oktober 2022, er [Vindmøllebakken bufellesskap i Stavanger](#). Her er det satsa på såkalla «Gaining-by-sharing» - meir fellesareal både ute og inne, som gjer at ein også kan tilby mindre einingar enn det ein elles hadde kunna. Prosjektet vann statens pris for byggkvalitet i 2020. Prosjekt som dette tilbyr tilrettelagte møteplassar og eit fellesskap. Dette kan potensielt bidra til å motverka einsemd, og leggja til rette for å hjelpa og ta vare på kvarandre. Innspel frå innbyggerar viser at det er etterspurnad etter «nye» og meir sosiale buformer også i vår kommune.

Korleis bur vi i framtida?		
Skildring av funn	Sitat frå innspel	
<p>På spørsmål om det er bustadtypar eller buformer vi manglar i Øygarden i dag, er det mange som trekk fram økotun, klyngetun eller bukollektiv. Fleire peikar på ønske om ulike formar for deleløysingar, som fellesrom og uteareal, som også inviterer til eit fellesskap og skapar gode møteplassar. Mange trekk fram at det er nettopp fellesskapet og tryggleiken i å ha gode naboar rundt seg som gjer at ein ønskjer slike bustader, og at slike buformer kan bidra til å redusera einsemd.</p>	<p><i>Bomiljø med en sterk sosial profil med nærhet til service og tjenestetilbud (næringsaktør)</i></p>	<p><i>Tun for eldre, der de har en samlingsplass og finner folk i samme aldersgruppe. 60+ boligtun. Boliger i alle størrelser tilpasset funksjonshemmede, være seg eldre, midt i livet eller unge. At unge mennesker med funksjonsnedsettelse ikke har boliger de kan bo i i Øygarden kommune, er en skam. Man må også bygge noen studentboliger (innbygger)</i></p>

<p>Også næringsaktørar peikar på meir delingskultur og fokus på sosial berekraft i framtidens bumiljø.</p> <p>Fleire innbyggjarar etterspør særskild bustader til personar med funksjonsnedsetjing. Bustader med livsløpstandard og lettstelte bustader nær kollektivtilbod er også etterspurt.</p> <p>Nokre er også opptekne av at den tekniske utforminga av bygg må vera framtidretta og berekraftig, til dømes system for oppvarming.</p>	<p><i>Boliger tilpasset unge førstegangsetablerere, både i by og bygd. (innbyggjar)</i></p>	<p><i>I bukollektiv og klyngetun har vi omsorg for kvarandre og kan spare kommunen for ein farting (innbyggjar)</i></p>
<p>Viktig å ta med vidare</p>		
<p>Korleis kan riktige bustadtypar og «nye» buformer bidra til at fleire innbyggjarar kan meistra kvardagen og busituasjonen på eiga hand?</p>		

«Den tredje bustadsektoren»

Den tredje bustadsektoren er eit omgrep som blir brukt om bustader for dei som ikkje har god nok økonomi til å få lån i ordinær bank, men som tener for mykje til å kvalifisera for ordningar som startlån. I rapporten [Bustad for alle](#) vert særleg unge einslege, par utan barn, og einslege med barn trekt fram som grupper som ofte fell mellom finansieringsordningane.

Dei siste åra har ført med seg både generell prisauke, renteauke, og auke i byggekostnadane. Det er difor sannsynleg at fleire vil falla mellom finansieringsordningane i tida framover. Uføre er til dømes ei gruppe med stabil inntekt, men uførepensjonen har ikkje auka tilvarande pris- og renteauke. Kjøpekrafta er difor lågare enn tidlegare, og moglegheitene for privat finansiering lågare.

<p>Korleis kan det bli enklare for fleire å koma seg inn på bustadmarknaden?</p>	
<p>Skildring av funn</p>	<p>Sitat frå innspel</p>
<p>Fleire foreslår ulike variantar av økonomiske støtteordningar for å hjelpa fleire inn på bustadmarknaden. Særskild støtteordningar til unge førstegangsetablerarar og eldre som treng ein mindre og enklare bustad vert trekt fram som forslag til verkemiddel for å gjera det enklare å koma seg inn på bustadmarknaden.</p>	<p><i>Husbanken må kunne yte rimelige seniorlån, med støtte til søknad fra kommunens boligavdeling/KF. Planleggerne må i større grad gi muligheter for mer blandet beboelse, både eldre, unge voksne og barnefamilier i fellesskap. Det bør også tilrettelegges for fellesareal/oppholdsrom slik at beboerne kan samles til felles møter, eller leies ut til lag og organisasjoner.</i></p>

<p>Andre foreslår bustadstrukturelle løysingar, som å sikra god kvalitet, riktige bustadtypar, og riktig plassering av bustader. Det vert trekt fram at det er attraktivt å bu i eller nær sentrumsområda og knutepunkt for kollektiv. Variasjon i bustadtypar vert trekt fram som viktig, både for å skapa attraktivitet i buområda, men også for å sikra at fleire finn ein eigna bustad. Bustader for førstegangsetablerarar som er sentralt plassert, men også spreidd bustadbygging der ein legg til rette for klyngetun og generasjonsbustader.</p>	<p><i>Sprett bustadbygging, kanskje klyngetun og generasjonsbustad. Bygging av kommunale boligar i bygdene. Husbankfinansiering av boliger i bygdene for førstegangsbusetting og busetting av dei med utfordrande økonomi.</i></p>	<p><i>Når dere bygger førstegangs kjøper boliger ikke bygg de utenfor allfarvei. Det er ingen som vil bo langs veien. I noe som ligner brakker. Og alle trenger ikke være like, det var være variasjon. En liten leilighet for en person. En til en familie på 3. En til en mindre familie. Etc.</i></p>
---	--	--

Viktig å ta med vidare

Det vert særskild etterspurt betre tilgang til rimelege bustader for førstegangsetablerarar, og økonomiske verkemiddel som kan hjelpa fleire inn på bustadmarknaden. Korleis kan vi bruka verkemidla vi har tilgjengeleg for å bidra til at fleire får eiga eigen bustad?

Korleis kan vi sikra tilgang til bustader som innbygarane har råd til?

Skildring av funn	Sitat frå innspel	
<p>Også for utbygarar er auka prisar ei utfordring. Næringsaktørar peikar likevel på moglege løysingar som kan halda kostnadane nede. Nokon foreslår å leggja til rette for bygging av mindre einingar med gode fellesareal og deleløysingar, andre foreslår ein kombinasjon av eige og leige, bustart-ordningar, og leige til eige.</p>	<p><i>Gode låneordningar der Husbanken spelar ein større rolle. Leigemarkedet kan utviklast betre også (næringsaktør)</i></p>	<p><i>God dialog mellom utbyggere og kommunen (næringsaktør)</i></p>
<p>Det vert peika på ulike finansieringsordningar med offentleg delfinansiering (statleg eller kommunal), og det er etterspurt ei større rolle frå Husbanken. Kommunal sameige med utbygarar vert også foreslått.</p>	<p><i>Mindre rekkefølgekrav, unngå krav som blir fordyrende. Sikre at det blir satt av meir areal enn byggebehov for å sikre at tilgang til tomter er større enn etterspurnad. Då held prisene på grunn seg nede (næringsaktør).</i></p>	<p><i>Effektivitet og god dialog med aktuelle myndigheter i plan- og byggeprosesser bidrar til raskere fremdrift og lavere kostnader (næringsaktør).</i></p>
<p>Det vert også vist til at summen av krav til utbygarar gjer det dyrt, og at vi bør prioritera kva for krav vi stiller i utbyggingsprosjekt for å få ned kostnaden.</p>		
<p>Det vert foreslått meir satsing på kommunale felles uteopphaldsareal (t.d. park). Dersom utbygarar kan bygga fleire bustader og ha mindre uteopphald, kan dette bidra til å få ned prisen.</p>		

Viktig å ta med vidare

Samarbeid og god dialog med utbyggerar kan bidra til å finna gode løysingar for innbyggjarane våre.

Kommunale bustader

Forvaltning og drift av kommunale utleigebustadar er i hovudsak delt mellom Øygarden Bustadutvikling KF (ØBU) og Bustadstiftinga. ØBU står for utbygging, innkjøp, drift og vedlikehald og eventuelt sal av kommunale bustadar. ØBU har om lag 450 bustadar i sin portefølje (inkludert sjukeheimplassar), og leiger i tillegg bustadar privat:

Utleigebustadar	141
Omsorgsbustadar	133
Sjukeheimplassar + Bu- og servicesenter	129 49
Andre (innleige privat, EM-tiltak, Ukraina)	7+ 6+ 31

Bustadstiftinga:

Utleigebustadar der Bustadstiftinga har tildelingsrett	150
Utleigebustader der kommunen har tildelingsrett	105
Omsorgsbustader	155

Bustadstiftinga har 255 utleigebustadar, der dei sjølve har tildelingsrett på om lag 150 bustader. Dei resterande bustadane har kommunen tildelingsrett på. I tillegg har bustadstiftinga 155 omsorgsbustadar til ulike målgrupper.

Ein av dei kommunale bustadane er ei treningsleilegheit, men den blir p.t. brukt til 100 prosent avlastning.

Tildeling av kommunale bustader

Innspel til samfunnsdelen peika på at gode tildelingar krev kompetanse om gode bumiljø og kjennskap til brukarar. Det er behov for å ha kompetanse på korleis dei ulike bumiljøa er sett saman og fungerer. Bustadtildelinga må gjerast på bakgrunn av kompetanse rundt dette. Det er behov for kjennskap til kven ein plasserer, men også kompetanse ift det bustadsosiale arbeidet.

Felles kompetanseheving vert også trekt fram som eit viktig verktøy for å oppnå auka samhandling i det bustadsosiale arbeidet.

Korleis kan vi skapa trygge og gode bumiljø?

Skildring av funn

Sitat frå innspel

<p>Fleire innspel handlar om at ein ønskjer å ferdast trygt og vera trygge i eigen heim.</p> <p>Universell tilkomst til eigen bustad og tenestetilbod er ein heilt avgjerande faktor for eit trygt og godt bumiljø for mange.</p> <p>I nabolaga må det ryddast, vedlikehaldas, brøytast og det må vera godt opplyst.</p> <p>Ungdom må ha ein stad å vera og oppleve samhald, for å ikkje finna på ugagn. Natteramnar er viktig.</p> <p>Spontane møteplassar og lett tilgjengelege tenester kan opplevast som trygt, og fleire har behov for desse tett på eigen bustad.</p>	<p><i>Lite kriminalitet, sikring av at ungdom har en plass å få utløp for sitt behov for samvær, ikke bare innen idrett og korps, men også på fritiden. Skolene bør være et naturlig sted der de som vil f.eks. leke med bordtennis eller andre spill har mulighet for å komme og sette seg ned på ettermiddag kveld. Kan engasjere velforeninger/idrettslag til å ha oppsyn.</i></p>	<p><i>Jeg er veldig fornøyd med Fjell bustadstifting, og drifningen de gjør.</i></p>
		<p><i>Trygghet på at man får den hjelpen man trenger når man trenger den. At man blir tatt vare på når det trengs.</i></p>
<p>Viktig å ta med vidare</p> <p>Det er viktig å tenka på livsløpsstandard ved bustadbygging, og hugsa på at dei fleste av oss vil oppleve redusert framkomst gjennom livet. Det kan vera midlertidig eller brått og uventa, men behovet for universell utforming vil alltid auka etter kvart som vi blir eldre.</p> <p>Korleis kan vi førebygga for å unngå auke i kriminalitet? Førebygging handlar om både fysisk utforming, vedlikehald, men også å gi tilbod til barn og unge.</p> <p>For mange er tilgang til tenester tett på der ein bur ein viktig faktor for å skapa tryggleik.</p>		

Lokalisering av kommunale utleigebustader

Dei som får tilslag på kommunale utleigebustadar har ofte vanskar med økonomi. Mange har ikkje bil eller sertifikat, og er særskild avhengig av kollektivtransport for å komma seg til og frå skule, arbeid og fritidsaktivitetar. Lang avstand frå til dømes fritidstilbod kan vera ei direkte hindring for at barn i låginntektsfamiliar får delta i fritidsaktivitetar. I kartlegginga av bustadbehovet seinare i kapittelet, kjem det fram at ein stor del av målgruppa for kommunale bustader (utleige- og omsorgsbustader) har behov for ei sentral plassering. Fleire av dei som har behov for buoppfølging har også god nytte av å vera i nærleiken av kommunale tenester, sidan det kan gi ein tryggleik.

Samfunnsdelen seier at *vi skal sikra at innbyggjarar med behov for kommunal utleigebustad skal få bu i bustad med god standard, nærleik til teneste-, service- og kollektivtilbod, og med tilpassa hjelp til å ivareta eige bu-forhold.*

Trafikksikring og eit kollektivtilbod for alle

Skildring av funn

Sitat frå innspel

Det er vanskeleg å få kvardagslivet til å gå opp om ein bur bygdene utan bil, fordi kollektivtilbodet er avgrensa og frekvensen på avgangar er få.

Dersom ein er avhengig av bil og bur utan god kollektivdekning kan det også vera vanskeleg å delta på fritidsaktivitetar, noko som kan føra til utanforskap.

For nokre vil også det å vera i nærleiken av eit tenestetilbod vera særskild viktig, og det er fleire innspel som handlar om å sjå bustaden i samanheng med tenestetilbodet.

(...)barnehager og skule og dermed også fritidstilbud er slått saman for å vere, framtidsretta og berekraftig. Det gjer det umogleg utan bil å bringe å hente då det er langt mellom bussavgangane. Tek ein buss til barnehagen for å levera/hente er det lenge til neste buss går vidare. Buss til aktivitet på ettermiddag/kveld og i helgene er umogleg å få til. Dette medfører til at kollektivt ikkje blir førstevalget og Skyss går glipp av trafikkgrunnlag.

Folk treng i tillegg gode bustader, , tilfredsstillande hjelp frå kommunen, eks heimehjelp, heimesjukepleie og vidare sjukeheims plass nærast heimstaden. Og til slutt plass på kyrkjegarden.

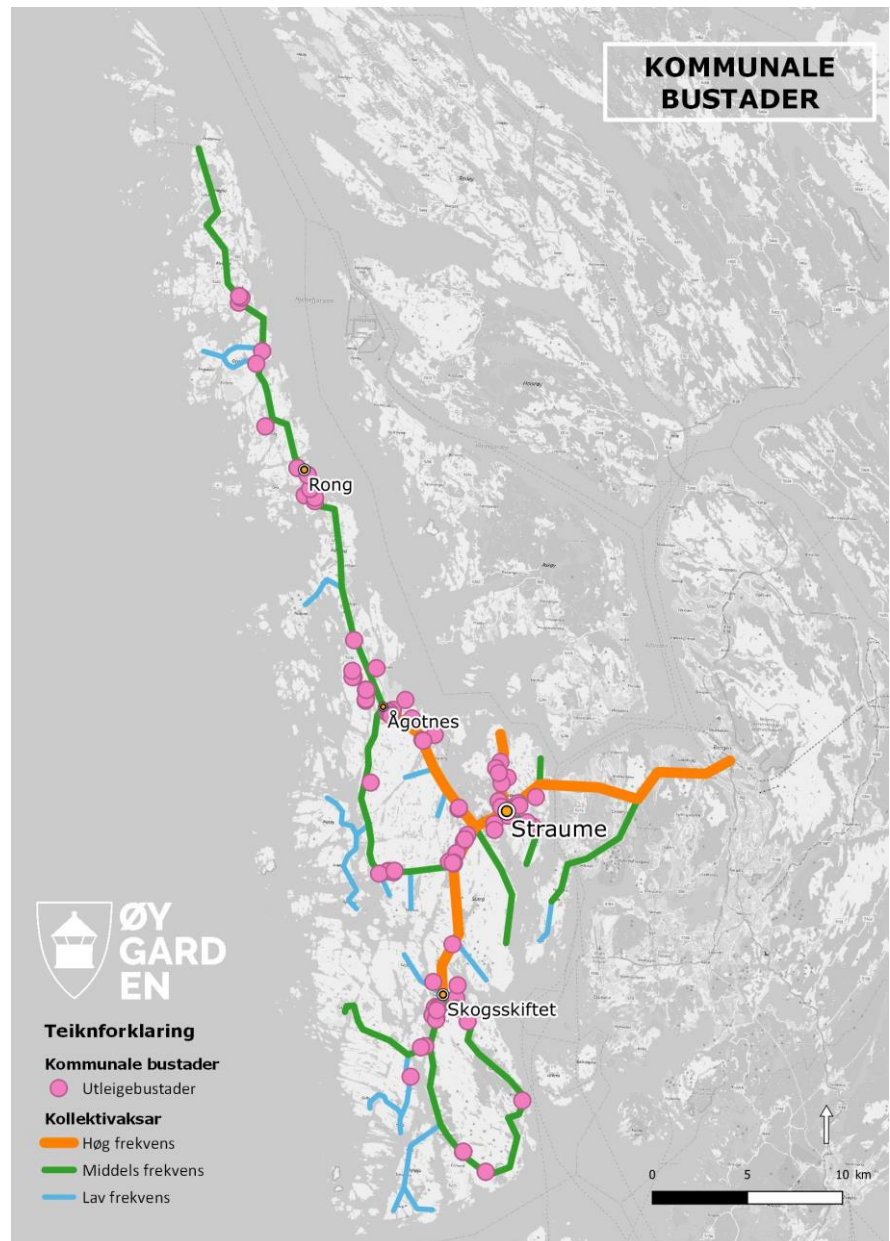
Gode transportordningar som kjem når ein har bruk for dei.

Viktig å ta med vidare

Mange av dei kommunale utleigebustadane vi har i dag manglar god kollektivdekning. Korleis kan vi leggja til rette for ein enklast mogleg kvardag?

Kartet til høgre syner kommunale utleigebustadar eigd av Øygarden bustadutvikling og Bustadstiftinga, saman med dagens kollektivfrekvens.² Her ser vi at ein del av dei kommunale utleigebustadane vi har i porteføljen i dag ikkje er plassert i nærleiken av teneste- service- og kollektivtilbod.

Sjølv om dei fleste vil ha behov for, og/eller god nytte av å bu meir sentralt i kommunen, er det likevel nokre som har behov for å bu i rolege omgjevnader meir eller mindre for seg sjølve. For desse er det likevel viktig med eit godt kollektivtilbod.



² Skyss har hatt Mobilitetsplan Vest på høyring hausten 2022. Her er det foreslått fleire endringar i kollektivtilbodet i Øygarden, som kan gjera at frekvensen i kartet vil vera endra i framtida. Mobilitetsplanen er ikkje vedteken per januar 2023.

Godt naboskap – korleis kan vi ta betre vare på kvarandre der vi bur?

Skildring av funn	Sitat frå innspel	
<p>Variasjon i alderssamansetning i eit nabolag er viktig for fellesskap og gode nabolag. Nokre stader er det for få barn, og det vert stilt spørsmål ved om vi kan gjera noko for å sikra eit betre butilbod for eldre på bustadmarknaden, for slik å frigjera store einbustader som barnefamiliar ønskjer seg.</p> <p>Nokre av innspela gir uttrykk for ulike oppfatningar mellom generasjonar om kva godt naboskap er. Større respekt for ulikskap og behov er sakna.</p> <p>Det vert peika på at vi har eit eige ansvar for sosiale relasjonar, at vi må arbeida aktivt for å skapa gode relasjonar og inkluderande fellesskap i våre eigne nærmiljø, men at kommunen må leggja til rette for dei fysiske møteplassane. Nokre peikar også på at det er kommunen som må etablera tilbod til dei som fell utanfor.</p>	<p><i>Eit trygt og godt bumiljø handlar om å skape nærmiljø der det er rom for alle, der ein kjenner seg inkludert og er ein del av ein fellesskap.</i></p>	<p><i>Vera ein god nabo og samarbeida for å få eit godt miljø. Leggja til rette for å kontakta kvarandre og hjelpa til når det trengs.</i></p>
	<p><i>Vise respekt og ta hensyn til naboer med tanke på støy og oppførsel. Bidra på dugnad til fellesskapets beste.</i></p>	<p><i>Være tilgjengelig og ta godt imot nye som etablerer seg i nærområdet.</i></p>
Viktig å ta med vidare		
<p>Innspela peikar i stor grad på forhold vi som innbyggjarar må ta ansvar for sjølve. Korleis aukar vi engasjementet for eige bumiljø, sik at vi tar betre vare på kvarandre?</p>		

Bustadsosiale behov

Det kan vera mange ulike årsaker til at ein er vanskelegstilt på bustadmarknaden. Det er gjort ei kartlegging i kommunen for å sjå på bustadbehovet framover for ulike målgrupper.

Barn/unge ettervern

Fleire av dei barna og ungdommane som veks opp i kommunen i dag vil ha behov for kommunal bustad i åra framover. Fleire av desse er barn/unge i aldersgruppa 17-25 år frå barnevern/ettervern. Fleire av desse har sosiale utfordringar, psykiske vanskar, lite nettverk og marginal økonomi. For desse vil det vera behov for bustader med relativ låg husleige. Det er viktig at husleiga er innanfor NAV sine satsar. Det er behov for leilegheiter med eitt eige soverom, det vil seie ikkje sovealkove. Per no er det lite rus blant desse ungdommane, men det kan endra seg. For å ivareta behovet for god oppfølging, og nærleik til ulike tilbod, er det viktig at bustadane er sentralt plassert, med gode bussforbindelsar. Behovet for bustader varierer frå år til år, men har lagt på rundt 3-8 bustader i året.

Fleire av desse ungdommane treng små leilegheiter tilknytt ein personalbase i ei av leilegheitene. Leilegheitene kan vera del av eit kompleks. Ei av leilegheitene bør vera tilgjengeleg for rask innflytting i en akutt situasjon (akuttbustad). Dette kan potensielt gi store innsparingar for kommunen, då vi kan spara inn institusjonsplassar og andre dyre eksterne tiltak.

For denne målgruppa er det særskild viktig at ein unngår busetting samlokalisert med andre som har rusproblematikk.

Barn/unge frå ettervern med psykisk utviklingshemming

For nokre dreier det seg om behov for oppfølging på døgnbasis. For denne målgruppa anslår vi at behovet er 1-2 bustader per år. For dei fleste av desse vil det vera viktig med ei leilegheit tilknytt ein base, grunna behov for buoppfølging.

Barn/unge med utviklingshemming eller nedsett funksjonsevne (13-17 år)

MMNF følgjer opp 35 barn i aldersgruppa 13-17 år, og som fyller 18 år i løpet av dei første fem åra i planperioden. Det er venta at nokre av dei eldste vil søke bustad med det same dei fyller 18 år. MMNF kjenner til at det allereie frå 2024 vil det vera behov for to bustader med heildøgnsbemanning i bufellesskap.

Målgruppa er svært samansett både i hjelpebehov og fungering/sjølvstende. 19 av dei vil trenga bustader med personalbase eller bustad med heildøgnsbemanning. Andre kan bu heilt sjølvstendig, men vil trenga buoppfølging der dei bur. På grunn av samansette behov er det viktig med ei differensiert bustadportefølje som kan møta dei ulike behova. For dei pårørande er det særskild viktig å vera trygge på framtida og busituasjonen til desse barna.

Det er eit aukande behov for avlasting, særleg for barn og unge innan autismespekteret. Dei treng ofte omfattande tenester, og vi ser ein tendens til behov/ønskje om heiltidsavlasting (barnebustad). Pårørande/foreldre etterspør også framtidsplanar for borna sine, og treng tryggleik for at dei vert ivareteke når dei blir vaksne.

Per i dag har MMNF avlastingsbustader i alle tre soner, og yter avlasting til 38 barn og unge. Det er stor aldersspredning og med svært ulikt omfang i avlasting. Fleire av desse er vaksne med behov for bemanna bustad.

Vaksne med utviklingshemming eller nedsett funksjonsevne

Per i dag er det 32 personar over 18 år som blir følgd opp av MMNF, og som per no bur heime. Bustadbehovet blant desse er variert. Nokre treng bustadar med personalbasar eller bustad med heildøgnsbemanning. Andre kan bu heilt sjølvstendig, men vil trenge buoppfølging der dei bur. For dei fleste vil det vera viktig å bu sentralt, med buss og butikk lett tilgjengeleg. Nokre søker om bustad med det same dei fyller 18 år, medan andre blir buande i foreldreheimen lenger.

Fem personar har kjøpt bustad som skal stå ferdig hausten 2023. Det vil vera behov for base med døgnbemanning der, då de er svært samansette hjelpebehov hos dei som skal flytta inn i bustadane.

Fem personar har søkt om bustad og fått søknaden innvilga, og desse hastar det å finna eigna bustader til. Tre av dei vil trenga forsterka døgnbemanna bustad, og det er viktig at bustadane er plassert litt perifert og utan nære naboar.

Dei resterande 22, som altså ikkje har søkt bustad, har svært ulike hjelpebehov. Alle vil trenge oppfølging der dei bur. Det er behov for eit variert butilbod, både bustad med heildøgnsbemanning, bustad med personalbase og bustad i nærleiken av ein base.

I tillegg til desse 32 er det tre personar med stort hjelpebehov som bur i andre bustader i dag, men som vil kunne bu i eit bufellesskap med heildøgnsbemanning. Dette vil kunna frigjera bustadane til andre behov, jf. saka om etterbruk av Blomvåg skule (UFS-sak 055/22).

Mange vaksne med funksjonshemming har ikkje tenester frå MMNF. Dei som har uførepensjon har ei stabil inntekt, og mange har potensiale til å eiga eigen bustad. Det er ei prioritering i den nasjonale bustadpolitikken at fleire med funksjonshemming skal få eiga eigen bustad. I følgje Husbanken sin bustadsosiale monitor (Husbanken.no) er det 189 personar i Øygarden som er uføre, og som bur saman med foreldre. Dei fleste av desse har ikkje tenester frå MMNF, men dei har ein uførepensjon. 561 uføre i Øygarden leiger bustad. Dette utgjer om lag 21 prosent av dei som mottek uførepensjon. Nokre av desse leiger truleg kommunal utleigebustad. Andelen som leiger er om lag på nivå med Bjørnafjorden, men høgare enn Askøy, der 17 prosent leiger.

Flyktningar

Flyktningar er ei målgruppe med store variasjonar. Felles for kvoteflyktningar er at dei som regel ikkje har sertifikat. Blant dei som har sertifikat har dei ofte ikkje tilgang på bil, særleg i starten. Transport kan bli ei stor utfordring ved busetting i utkantane. Det er difor viktig at bustadane har gode bussforbindelsar, og at det er barnehage og skule med innføringsklasse i nærleiken. Behovet for bustadar varierer, og er avhengig av kor mange flyktningar kommunen skal ta imot. Det er ofte fleire store barnefamiljar blant flyktningar. I dag er det eit behov for store bustadar med mange soverom, som ikkje er dekkja i dagens bustadportefølje, men også mindre leilegheiter med to soverom.

I eit gjennomsnittleg år buset Øygarden kommune rundt 28 personar (overføringsflyktningar), men i løpet av 2022 busette Øygarden kommune om lag 190 flyktningar. Mesteparten av desse var frå Ukraina. Per november 22 hadde om lag 113 private huseigarar meldt inn mogeleg utleigebustad til flyktningar frå Ukraina. Nokre av desse har Øygarden Bustadforvaltning KF (ØBU) leigd inn på eittårs-kontrakt, totalt 31 bustader. Resten har ØBU brukt egne bustader til.

I 2023 vert kommunen oppmoda til å ta i mot minst 200 nye flyktningar. Dette vil vere andre året på rad at kommunen er utanfor normalsituasjon på busetting, og dette vil krevje mykje innsats både for kommunalt tilsette, men også for innbyggjarane i kommunen. Utan innleigebustader frå private i 2023 er det ikkje mogeleg å busette alle saman. Det er per no vanskeleg å talfeste kor mange bustader kommunen må leige inn, då dette talet vil avhenge av storleiken på familiane som kjem. Det er viktig at kommunen går tidleg ut og informerer innbyggjarane i kommunen som har utleigebustad om behovet for bistand i den pågåande flyktningestraumen. På den måten kan ein sikre kontinuitet i arbeidet med å sikre alle bustad.

Personar på midlertidig bustad

Kommunen må ikkje gløyme at ein har egne innbyggjarar på søkjarlista for kommunal bustad. Talet på bustadlause har berre gått ein veg i 2022. Medan drøftingsgrunnlaget til samfunnsdelen kunne visa til 1-3 personar utan fast bupel, reknar ein med at det no er mellom 10-20 personar er som bur midlertidig på hospits og/eller andre mindre eigna butilhøve. Det er ein markant auke samanlikna

med tidlegare år. Dette er ofte menneske med økonomiske utfordringar, det vere seg stor gjeld eller ulike anmerkingar knytt til økonomi. Ofte heng dette saman med helsemessige utfordringar. Utfordringa med brukargruppa som samstundes er rusavhengig eller såkalla ROP-kandidat, er at desse kan vere vanskeleg å finne bustad til. Dei får sjeldan innpass i den private leigemarknaden, og dei er ofte ikkje i stand til å ta gode val knytt til eigen busituasjon.

Drøftingsgrunnlaget til samfunnsdelen viste at ein person på midlertidig bustad i ein månad kostar kommunen omlag 23 000 NOK. Eit midlertidig butilbod kan forverra situasjonen til brukarar, i tillegg til at det er kostnadskrevjande. Førebygging og god bu-oppfølging er difor viktige verkemidlar for å sikra stabilitet hos leigetakar, og eit godt samfunnsøkonomisk grep.

I løpet av planperioden er det behov for ti bustader som toler hard bruk. Dette er bustader vi ikkje har i kommunen i dag. Det er viktig at dei ikkje er plassert saman. Bustadane bør ligga spreidd i kommunen, og det bør vera god avstand mellom bustadane. Helst bør dei ligga for seg sjølve, men i nokre tilfelle kan det vera inntil to bustader saman. Her og no er det behov for fem slike bustader, som eit langvarig/permanent butilbod til personar med låg buevne. Dei resterande fem vil kommunen ha god nytte av å bruka som midlertidig bustad allereie no, men det kan også tenkast at dei kan byggast ut på sikt.

Øygarden bustadforvaltning KF jobbar med å få på plass såkalla robust-bustader som skal ta noko av presset på midlertidige bustader som ofte vert eit dyrt og dårleg tilbod for mange. Desse bustadene kan vere på plass i løpet av 2023 og då vil fleire som i dag er utan fast bupel få eit bustadtilbod.

Psykiatri og rus

Denne målgruppa består ofte av einslege personar eller par med behov for mindre bueiningar med eitt soverom (vanlege kommunale utleigebustader). Når det gjeld plassering av bustadane er det viktig å ha god tilgang til kollektivtransport og apotek. Bustadane bør helst ligga i nærleiken av Psykiatri og rus-tenesta sine basar for oppfølging. I bustadporteføljen er det behov for både fleire robustbustadar, bustadar som kan brukast som midlertidige bustadar, og bustadar i nærleiken av ROP-huset for oppfølging.

For nokre med utfordringar knytt til psykiatri er nærleiken til bustader med rusavhengige derimot svært uheldig. Kommunen vil ha behov for 5-6 bustader til personar i denne gruppa.

Fleire av dei som har bustadbehov grunna utfordringar knytt til psykiatri og rus, er også i den målgruppa som er utan fast bupel.

Økonomisk vanskelegstilte

Å vera økonomisk vanskelegstilt vil seie at ein har dårleg økonomi, manglande betalingsevne, eller utfordringar med å styra eigen økonomi. Økonomisk vanskelegstilt har gjerne behov for ein kommunal utleigebustad, og ofte tenester frå NAV i form av økonomisk stønad, men har ikkje nødvendigvis behov for omsorgstenester. Nokre personar i denne målgruppa har også dårleg buevne, og har behov for oppfølging. Felles for økonomisk vanskelegstilte er at dei har behov for ein bustad som ikkje er for dyr. Mange av desse har ikkje råd til bil, og har dermed behov for å bu der det er gode bussforbindelsar. Her møter ein ofte ei målkonflikt, då ein gjerne finn rimelegare bustader i utkantane av kommunen. Økonomisk vanskelegstilte er ei samansett målgruppe med behov for bustader i ulik storleik. Generelt ser vi likevel at vi har behov for fleire små enn store bustader til denne målgruppa. Barn og unge er ei prioritert gruppe i den nasjonale bustadpolitikken, og det vert sett fokus på korleis fleire kan eiga eigen bustad. I Øygarden har vi 71 barnefamiliar fordelt på 207 barn som veks opp i hushald med låg inntekt, som leiger og bur trangt. Dette utgjer 2,2 prosent av barna i Øygarden. Til samanlikning er andelen i Bjørnafjorden og Askøy høvesvis 1,7 og 1,6 prosent (Husbanken, boligsosial monitor).

I 2022 var det 122 nye søkarar til kommunale utleigebustader. I tillegg var det 66 som tidlegare hadde søkt om kommunal utleigebustad, søkte om fornying av kontrakt eller bytte av bustad. I tillegg kjem søknader om omsorgsbustad. Søknader til Bustadstiftinga er ikkje inkludert i oversikten.

I 2021 var det 133 heilt nye søkarar, men berre 34 som søkte på nytt.

Bustadstiftinga får om lag 70 – 100 søknader kvart år til sine bustader, og tildeler til om lag ein tredel.

Samla bustadbehov

Målgruppe	Årleg bustadbehov	Totalt behov 2023-2032
Barn og unge frå ettervern med psykisk utviklingshemming som treng bustad med oppfølging	1-2	Ca. 15 I tillegg behov for treningsbustad
Barn og unge med utviklingshemming/nedsett funksjonsevne	For dei fleste vil behovet for permanent bustad gjelda frå dei er 18 år.	Behov for fleire avlastningsbustadar. Behov for treningsbustad.
Unge vaksne i barnevern/ettervern	3-8	Ca. 50 Behov for treningsbustad og akuttbustad
Økonomisk vanskelegstilte	Ca. 80 utleigebustader	
Flyktningar	6-7 familiar/utleigebustader i eit «normalår» Kor mange	Ca 70 utleigebustader. I tillegg er det behov for ekstra bustader i 2023

Status 122 nye søknader i 2022:

- 60 godkjende – dei fleste oversendt til ØBU. Nokre er busett i dei bustadane hos Bustadstiftinga som kommunen har tildelingsrett på.
- 31 avslag – vurdert til å ikkje fylla kriteria.
- 26 avslutta utan vedtak. Ulike årsaker til dette: Søkar trekk søknaden grunna privat leige, flyttar til anna kommune, ikkje behov likevel, eller har søkt Bustadstiftinga og fått bustad som stiftinga har tildelingsrett på.
- 5 søknader er ikkje avslutta (januar 2023).

	bustader vi treng er avhengig av storleiken på familiane som kjem.	
Rus		10 robustbustader. Fem hastar, fem kan koma på sikt.
Psykatri		5-6 bustader med personalbase.
Vaksne med utviklingshemming/nedsett funksjonsevne	Ca. 4-5 omsorgsbustader med heildøgns bemanning	Ca. 40 bustader med heildøgnsbemanning
Eldre		Behovet er skildra i Leva heile livet og gjennomføringsplan for framtidige helse- og velferdstenester

Sirkulasjon i bustadar

Kartlegginga over viser eit bilete på behovet framover basert på det vi veit i dag. Det er fleire usikre faktorar som vi må ta høgde for. Flytting til og frå kommunen, svingingar i talet på flyktningar, økonomisk situasjon, endringar i helsetilstand, m.m. Ikkje minst er det store individuelle skilnader på kva behov ein har for bustad innanfor dei ulike målgruppene. Det er difor vanskeleg å seie noko heilt nøyaktig om talet på bustader som trengs i åra framover, men den kunnskapen vi har i dag gir oss eit grunnlag å bygga vidare på.

Bustadbehovet slik vi ser det i dag er stort, og det vil vera svært kostnadskrevjande å anskaffa stadig nye bustader. Om lag 30-40 av Bustadstiftinga (inkludert bustader kommunen har tildelingsrett på) og rundt 20 av Øygarden bustadforvaltning KF sine utleigebustader blir ledige kvart år. Det vil seie at vi har noko sirkulasjon i dagens bustadmasse, som gjer at det reelle bustadbehovet er mindre enn det som kjem fram i tabellen over. Det finst ulike grep kommunen kan ta for å skapa betre sirkulasjon i dagens bustadmasse, og dermed redusera behovet for bustader ytterlegare. Potensialet er særskild innan dei kommunale utleigebustadane, som i utgangspunktet er eit butilbod fram til ein klarer å skaffa seg bustad på eiga hand (eige- eller leigemarknad). For nokre vil likevel behovet for ein kommunal utleigebustad vera meir langvarig. Nokre vil ikkje kunne kjøpa eigen bustad, samstundes som den private utleigemarknaden ikkje kan gje den bustabiliteten som trengs. Ein strategisk og målretta bruk av tilgjengelege verkemiddel er difor eit viktig grep for å sikra tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustader.

Når det gjeld omsorgsbustader har ein gjerne eit livslangt behov, men også her kan ein venta noko utskifting.

Innspel til kommunen sitt bustadsosiale arbeid

Skildring av funn

Sitat frå innspel

<p>Kommunen må ligga i forkant i bustadsosialt arbeid, for å ha gode og riktige tilbod til barn med særlege behov, også når dei vert vaksne. Her er det særleg eitt innspel som viser til dårlege erfaringar med kommunen om barn og ungdom med nedsett funksjonsevne, og som kjem med råd om korleis kommunen kan bli betre.</p>	<p><i>Kommunen starter kartlegging når brukerne er 15 år, med mål om å ha bolig klar når bruker og foresatte er klar for det etter at ungdommen er myndig. (...) Øygarden kommune inviterer foreldre og foresatte med barn mellom 15-17 år til et årlig orienteringsmøte om boligsituasjonen og legger frem planer for nye boliger.</i></p>	<p><i>Øygarden kommune legg vekt på integrering i de vanlige bomiljøene i hele kommunen. Øygarden kommune skaper trygghet for sine beboere ved f.eks. ikke blande flere grupper som ikke går naturlig sammen. (...) Øygarden kommune vil begrense antall leiligheter i bufellesskap til 6-8. Øygarden kommune tilbyr treningsleiligheter til ungdom som skal flytte i egen bolig.</i></p>
<p>Viktig å ta med vidare</p> <p>Gode råd til kommunen om å vera i forkant, ha ein framtidsplan før bustadbehovet oppstår, og samarbeida med private om bustadbehovet.</p>	<p><i>Utvikle tilbod til eldre og funksjonshemma som gjer dei i stand til å bu heime heile livet.</i></p>	<p><i>Øygarden kommune er optimistisk nysgjerrig til private initiativ til bygging av boliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne, og arbeider sammen med initiativtakerne som pådrivere og rådgivere.</i></p>

4. Bustadsosiale verkemiddel

Kommunal utleigebustad

Kommunale utleigebustader er eit viktig bustadsosialt verkemiddel for å sikra at dei som er vanskelegstilte på bustadmarknaden har ein stad å bu. Kommunale utleigebustader er skildra i kapittel 3.

Bustøtte

Det er statleg bestemte inntektsgrenser. Det er difor eit verkemiddel med lite fleksibilitet for kommunen når det gjeld kven som kvalifiserer for verkemiddelet. Det er likevel viktig å sikra at dei som er i målgruppa for bustøtte er klar over moglegheita, slik at dei søker om bustøtte.

Inntektsgrensene er mellombels auka, noko som gjer det viktig å formidle dette ut til aktuelle grupper.

Tilsvarende gjeld andre stønadsordningar som treff den gruppa som er økonomisk vanskelegstilte. Til dømes **redusert foreldrebetaling i barnehage og SFO**. På desse områda har kommunen imidlertid moglegheit til å gje ordningar som er betre enn dei føringane som kjem frå staten. Dette er ikkje bustadsosiale verkemiddel i seg sjølv, men kan bidra til betre kjøpekraft for låginntektsgrupper. Det er difor viktig å sjå dette i samanheng med dei bustadsosiale verkemidla.

Startlån og tilskot

Startlån og tilskot kan nyttast til kjøp av eigna bustad, overtaking av bustad ved til dømes samlivsbrot, utbetring, tilrettelegging og tilpassing av bustad samt refinansiering.

- Startlån

Funn frå samfunnsdelen viste at kommunen har moglegheit til å auka tildeling av startlån samanlikna med det vi gjer i dag. Drøftingsgrunnlaget viste til at ein auka bruk av til dømes startlån inneber at kommunen arbeidar systematisk med å vurdera kriteria for tildeling, og vurdering av risiko som kommunen er villig til å ta. For 2020 var hovudårsaker til at personar fekk avslag på startlån som følgjer:

- Avslag grunna manglande evne til betening
- Søkar ikkje vurdert som i målgruppa
- Kommunen har ikkje tilstrekkeleg tilskotsmidlar
- Betalingsmerknad hos brukar

Innlån frå 2020 og frem til 2022 er 85 millionar. Det har ikkje vore fullt utnytta desse åra.

Innlån for 2023 er 40 millionar. I tillegg kjem midlar som ikkje er nytta frå tidlegare år og ekstraordinere innfriingar, slik at vi samla sett har om lag 85 millionar til utlån.

Dersom ramma og overførte midlar vert brukt opp er det mogleg å søke om meir midlar frå Husbanken.

- Tilskot

Der husstanden er langvarig vanskelegstilt og ikkje har beteningsevne for eit lån som er tilstrekkeleg kan det vurderast tilskot i kombinasjon med startlån. Tilskotsramma for 2022 var på fem millionar.

Situasjonen knytt til rentebiletet, auka forbruksutgifter og bustadprisar gjer at det er fleire enn tidlegare som ikkje vil klare lån når det vert lagt til grunn SIFO sine satsar og ei kalkulasjonsrente på 6,25%. Det same gjeld dersom forbruk vert redusert til Statens Innkrevingsentral sine satsar og ei kalkulasjonsrente på 5,5%. Det inneber at det er ei større gruppe enn tidlegare som ikkje vil klare å betene eit startlån som er tilstrekkeleg stort for å finna ein bustad på marknaden, utan bruk av tilskot.

For gruppa med varig låg inntekt, mellom anna alderspensjon og minstesats for uføretrygd, inneber det at ein må vurdere til dels store tilskot, dersom vedkomande ikkje har oppsparte midlar i tillegg. Formålet med tilskotet må vere å bidra til at flest mogleg skal settast i stand til kjøp av eigna bustad. Ved å nytte store tilskot til denne gruppa vil det føre til at det er relativt få ein kan hjelpe samla sett.

Vi ser vidare at det i enkelte saker er vanskeleg å bidra til kjøp av eigen bustad grunna forbruksgjeld. I enkelte saker er det til dels mykje forbruksgjeld, der ein gjerne manglar oversikt over gjeld og ikkje har nedbetalingsavtalar som er fylgt for all gjeld.

- Startlån som verkemiddel for å frigjere kommunale bustader

Per i dag er det ikkje slik at det vert arbeidd systematisk for å bidra til at personar som bur i kommunal utleigebustad kan kjøpe anten den bustaden dei bur i eller anna bustad. Ved å arbeide systematisk knytt til dette vil det kunne bidra til å frigjere kommunale utleigebustader.

I 2022 er det utbetalt startlån og/eller tilskot til 7 husstandar der det er opplyst i søknad at dei har leigd kommunal bustad. I tillegg er det 2 husstandar som har tilsegn på konkret bustad med utbetaling i 2023 eller 2024. Det er vidare gitt finansieringsbevis i 2022 til ytterlegare 5 husstandar som har opplyst at dei bur i kommunal utleigebustad. Av desse kan det og vere husstandar som leiger kommunal bustad i ein annan kommune. Det kan og vere personar som ikkje har opplyst at dei leiger kommunal bustad.

- Startlån til husstandar som har låg eller ustabil inntekt

Det går frem av rettleiaren til Husbanken at “Kravet til betjeningsevne er ikke til hinder for at renter på startlånet kan dekkes av økonomisk sosialhjelp i en overgangsperiode. Dette kan gjelde husstander som har et ubenyttet inntekspotensial. Det kan være familier som mottar introduksjonsstønad, og der kjøp av bolig vurderes som den beste løsning med hensyn til raskt å sikre en stabil og god bolig for barnas skyld. Da må kommunen forplikte seg til å bistå familien med nødvendig økonomisk støtte og hjelp til å komme i arbeid. Det må foreligge en plan for når og hvordan familien skal bli økonomisk selvhjulpel gjennom egen inntekt.”

Det vert per i dag ikkje gitt lån til kjøp av bustad til personar med sosialhjelp, introduksjonsstønad, dagpengar og AAP. Der det er inntekt frå mellombels arbeid eller arbeid som ekstrahjelp/ringevikar vert det gjort ei konkret vurdering av inntekta.

Dersom det skulle leggest til grunn slik inntekt må det samstundes leggest til grunn auka ressursbruk frå kommunen si side rundt desse husstandane for å sikre at dei kjem i ein posisjon som gjer at dei har betjeningsevne for eit lån i tillegg til andre utgifter. I nokre tilfelle kan det tenkast at dette kan føra til reduksjon i behov for tenester (langvarig oppfølging og økonomi), og verke førebyggjande.

Leige til eige

Kommunal utleigebustad er meint å vera eit tidsavgrensa tiltak fram til ein klarer å skaffa seg bustad sjølv. Leige til eige er ein måte å få fleire over frå kommunal leigebustad til eigen, eigd bustad. Målgruppa for ordninga er dei som vert vurdert til å ha eit potensiale for å kjøpa eigen bustad på sikt ved hjelp av økonomiske støtteordningar. Kommunen erfarer at mange som er i målgruppa for leige til eige også kan vera kandidatar for startlånsordning med avdragsfriheit i nokre år. For nokre kan likevel leige til eige vera riktig verkemiddel.

Det finst også leige til eige-ordningar for unge/personar i etableringsfasen. Dette er ei ordning for unge med betjeningsevne, men som ikkje oppfyller krava til eigenkapital i ordinær bank. Dette er ei ordning som private aktørar kan tilby, og som kan bidra til å sikra at krav om sal av bustader er oppfylt før byggestart.

Økonomisk rådgjeving

Dette er ikkje eit direkte bustadsosialt verkemiddel, men samstundes er det eit viktig verkemiddel for å sikre at husstandar med økonomiske utfordringar får oversikt over til dømes gjeld og at ein får hjelp til å utarbeida plan for nedbetaling. Dette kan ha innverknad på moglegheita til å verta buande i bustaden.

Buoppfølging

Buoppfølging er ein strategi i samfunnsdelen. Den nye lova om kommunen sitt ansvar på det bustadsosiale feltet § 6 seier at «kommunen skal tilby individuelt tilpasset bistand til vanskelegstilte på bustadmarknaden». Det er kommunen som må vurdere kva for bistand som er riktig ut i frå den enkelte sitt behov.

Fokus på god, tilpassa og tidleg oppfølging i bustad vil vera eit viktig førebyggjande tiltak for å hindra at folk mister bustaden sin. Ved å auka buevna og bukompetanse kan fleire meistra eige buforhold sjølve. Det er ulike behov for buoppfølging. Mange har ikkje behov for omsorgstenester frå kommunen, men meir praktisk hjelp til å ivareta buforhald. Buoppfølging kan bestå i rettleiing i økonomi, for å ivareta eige buforhald, opplæring i bruk av apparat, hygiene og reinhald, ansvar og plikter i eit leigeforhald, m.m. Nokre vil ha behov for tettare oppfølging over ein periode, medan andre kan ha nytte av digitale verktøy, t.d. digital opplæring i bruk og vedlikehald av bustaden.

Det er i dag uklart kven som har ansvar for å følga opp brukarar som har fått tildelt bustad, særskild for dei som ikkje har tenester frå kommunen. Tenestene er ofte den som er nærmast brukaren, og slik sett i posisjon til å gje god oppfølging. Samstundes har ikkje tenestene nødvendigvis tilstrekkeleg tid og ressursar til å driva bu-oppfølging i tillegg til kjerneoppgåver.

Vi manglar system for buoppfølging	
Skildring av funn	Sitat frå innspel
<p>I dag er ikkje buoppfølging satt i system. Det er ofte behov for hjelp som ikkje er lovpålagte oppgåver for kommunen. Mange tilsette strekker seg litt ekstra for å gi hjelp utover det ein er pålagt å gjere, men det er avhengig av at ein har tid der og då. Manglande buoppfølging kan mellom anna føra til auka vedlikehaldskostnader/reparasjonskostnader til bustaden. Betre samhandling, og rutinar for buoppfølging vil kunne gi gevinst, både for kommunen og innbyggjarane.</p> <p>Digitale løysingar vert foreslått som eit supplement til kommunen sine tenester, men ikkje alle vil kunne nyttiggjera seg dette.</p>	<p>Digital opplæring med individuell skreddersøm? (tilsett)</p> <p>Nye buformar (som til dømes klyngetun) kan gje potensiale for meir frivilligheit, feks ved at dei hjelper kvarandre. (tilsett)</p>
Viktig å ta med vidare	
<p>Vi har eit potensiale i bruk av digitale verktøy, men det vil ikkje kunne fungera som ei erstatning for menneskeleg oppfølging.</p> <p>Kor vi busett vanskelegstilte, og måten vi legg til rette for framtidige buområde kan potensielt stimulera til frivilligheit/godt naboskap som kan vera eit supplement til kommunen sitt tilbod.</p> <p>Det er viktig at vi får etablert gode rutinar og retningslinjer for buoppfølging.</p>	

Juridiske verkemiddel

Kommunen har fleire juridiske verkemiddel tilgjengeleg som ikkje er knytt til vanskelegstilte direkte, men som kan stimulera til større tilgang på eige- og leigebustader som kan eigna seg for vanskelegstilte.

- I ny lov om kommunane sitt ansvar på det bustadsosiale feltet vert det tydeleggjort kva for ansvar kommunane har i å ta bustadsosiale omsyn i planlegginga. Oversikt over bustadbehovet skal inngå som del av kunnskapsgrunnlaget til planstrategien, og kommunen skal ha overordna mål og strategiar i kommuneplanen som bidrar til å løysa bustadsosiale

utfordringar. I **arealplanar** vil ein kunne operasjonisera mål og tiltak, men arealplanen som verkemiddel åleine har avgrensa effekt.

- **Utbyggingsavtalar** er ein måte å sikra at ein møter bustadsosiale behov. Jf. plan- og bygningslova § 17-3 punkt 2 kan ein utbyggingsavtale m.a. regulera talet på bustader og bustadstorleik i eit område, og kan regulera at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til ein andel av bustadane til marknadspris. Øygarden kommune brukar utbyggingsavtalar i dag, men ikkje til bustadsosiale føremål. Ein slik bruk av utbyggingsavtalane krev vedtak i kommunestyret.

Strategiske verkemiddel

- **Tildelingsavtalar** er eit verkemiddel for å stimulera til fleire utleigebustader. Kommunen står ikkje ansvarleg for leigeforhaldet, det er ein avtale mellom leigetakar og utleigar. Kommunen har tildelingsavtale knytt til to prosjekt. På det tidspunktet bustadane stod ferdig, var bustadbehovet annleis. Tildelingsavtalar kan vera eit grep for å sikra fleire utleigebustader på den private marknaden. Dersom Øygarden skal bruka tildelingsavtalar aktivt bør det vurderast om retningslinene bør reviderast.
- **Kommunen si rolle som eigedomsaktør** er også eit verkemiddel som bør vurderast. KS gir klare råd til kommunane om å ta denne rolla. Det kan til dømes innebera strategisk kjøp og sal av eigedom. Kommunen har god erfaring med å tenka langsiktig og kjøpa opp eigedom sentralt til kommunale føremål. Helselandsbyen på Straume er eit døme på dette.

5. Samhandling og arbeidsmetodikk

Intern samhandling

I Øygarden kommune har vi følgjande aktørar som er involverte i det bustadsosiale arbeidet:

- Øygarden bustadforvaltning KF (ØBU):
Føremål: stå for utbygging, innkjøp, utleige, drift, vedlikehald og eventuelt sal av kommunale bustadar.
- Bustadstiftinga:
Føremål: å skaffa (kommunale) bustadar og servicebygg for utleige eller overdraging, utan eige økonomisk føremål. Tildeling av rundt 150 utleigebustader som dei eig.
- Øygarden kommune, service:
Handsaming av søknadar om kommunale utleigebustadar.
Forvaltning av bustadsosiale verktøy, som til dømes startlån og bustøtte.
- Øygarden kommune, forvaltning og støttetjenester:
Tildeling av kommunale bustader (frå våren 2023).
- Øygarden kommune, ulike kommunale tenester som til dømes flyktningtenesta, NAV, rus og psykisk helse m.m.:
Tenester som føll opp brukarar med behov for kommunal bustad, og/eller bustadoppfølging.

Det er mange ulike aktørar involvert i det bustadsosiale arbeidet. Ei utfordring med dagens organisering er at investeringar og kommunen sitt driftsbudsjett ikkje er kopla godt saman. Ei investering i bustader kan utløysa driftskostnader for kommunen, og kan krevja fleire ressursar frå kommunen. Det er viktig å sjå dette i samanheng.

Fordi det er fleire aktørar som tilbyr kommunal utleigebustad, er det ulike søknadsskjema. Innbyggjarar som har behov for kommunal bustad søker gjerne fleire stader. Søknaden blir også behandla av ulike aktørar. Innbyggjarane som søker om kommunal bustad kan oppleva å få ulike svar.

Andre trekk også fram at dei mange aktørane er ei utfordring for å sikra rett tildeling av bustad. Sidan fleire sit på ulik informasjon, har ein ikkje alltid den kunnskapen som skal til for å sikra optimal tildeling, jf, kapittelet om tildeling av kommunal bustad. Nokre opplever at teieplikta er til hinder for god samhandling, medan andre opplever at ikkje er klare retningsliner for kva som er nødvendig informasjon. Ved å be om samtykke frå søkar, vil ein ha større rom til å vurdere kva som er nødvendig informasjon.

Vi manglar gode arenaer for samhandling og overordna drøfting	
Skildring av funn	Sitat frå innspel
<p>Vi samarbeider i enkeltsaker, men det er ikkje rom for overordna og strategiske drøftingar og avklaringar, t.d. felles rutinar og retningsliner. Samarbeidet er prega av at ein må kjenna/kjenna til kvarandre, og er ikkje formalisert.</p> <p>Ny lov om kommunane sitt ansvar på det bustadsosiale feltet seier at kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorar og samordning av tenester.</p>	<p><i>Samarbeid er ei utfordring, det fungerer ikkje godt nok (tilsett)</i></p> <p><i>Forslag til praksis: nettverksorganisering av relevante ressurspersoner, men må være en som holder i nettverket, ref. Grunnskolens IKT-nettverk (tilsett)</i></p> <p><i>Bygge opp tilsvarende nettverk med tilhørende satsinger. Etablere tverrfaglige forum rundt konkrete problemstillinger (tilsett)</i></p> <p><i>Vi ønsker tettare samarbeid med kommunen – både rundt tildeling og anskaffing (Bustadstiftinga).</i></p>
Viktig å ta med vidare	
<p>Vi samhandlar i enkeltsaker, men har behov for ein arena for prinsipielle drøftingar og avklaringar. Korleis bør ein slik arena sjå ut/organiserast?</p>	

Tydeleg forankring av felles mål, klare og definerte ansvarsoppgåver og god samhandling er avgjerande for å oppnå effektivitet og høgare kvalitet i det bustadsosiale arbeidet. Analyser frå samfunnsdelen i 2021 viste at dei ulike aktørane hadde gjensidig respekt for kvarandre, men at det

mangla kjennskap til ansvarsområde, tiltak og kompetanse. To år seinare er situasjonen i stor grad den same. Det er ofte gode samarbeid i enkeltsaker, men det er ikkje godt nok sett i system. Drøfting i intern arbeidsverkstad desember 2022 viste at det ikkje er gode arenaer for å drøfta overordna problemstillingar, som t.d. felles rutinar. Arbeidsverkstaden viste også at delegering av ansvaret ikkje er tydeleg nok i Øygarden kommune.

Eit klart råd frå både KS og Husbanken er å avklara det overordna ansvaret for det bustadsosiale arbeidet i kommunen.

Dette er viktig å få på plass raskt. Det overordna ansvaret blir difor framover organisert som eit eige prosjekt, fram til endeleg organisering er på plass. Prosjektet skal ha ei heilskapleg tilnærming til det bustadsosiale arbeidet.

Ekstern samhandling

Etter den nye lova om kommunen sitt ansvar på det bustadsosiale feltet § 5, skal kommunen samarbeida med andre offentlege aktørar som kan bidra til arbeidet for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Dette er også ei klar tilråding for KS, som eit grep i å sikra ein heilskapleg bustadpolitikk.

Vi treng arenaer for dialog og samhandling med eksterne aktørar	
Skildring av funn	Sitat frå innspel
I møte med utbyggerar vart det peika på at for å sikra tilgang til bustader som innbyggerane har råd til, er det viktig med god dialog mellom kommunen og utbyggerar, gjerne tematiske samlingar. Det finst døme på ulike samarbeidsprosjekt mellom kommunar og utbyggerar som kan sikra tilgang på dei rette bustadane, men som krev god dialog (og prioritering) for å få til.	Dialog med Husbanken/statsforvaltar, men ikkje faste møtepunkt. Faste møte med bustadstiftinga på ledernivå (internt medverknadsmøte). Vi har dialog om store, overordna strategiar, og i enkeltsaker, men vi manglar dialog om det som ligg mellom desse nivåa (utbygger).
Viktig å ta med vidare	
Både kommunen og eksterne aktørar vil ha nytte av gode arenaer for dialog. Kva for møtearena kan vi skapa for å mobilisera til samarbeid rundt bustadsosialt arbeid?	

6. Vedlegg

Spørsmål til innbyggjarar

Korleis opplever du bustadmarknaden i Øygarden? (Hjelpetekst:

Berre pensjonistar har råd til å bu på Straume, seier kvinne (29), som ønsker å finna seg ein bustad sentralt i kommunen.)

- Korleis opplever du det å koma inn på bustadmarknaden i Øygarden?
- Kva for hindringar opplever du i bustadmarknaden?
- Har du forslag til løysingar som kan gjera det enklare å koma seg inn på bustadmarknaden i Øygarden?
- Har du andre innspel om bustadmarknaden i Øygarden som vi ikkje har spurt om?

*Korleis ønsker du å bu? (Hjelpetekst: **Eg vil bygga hus i bygda mi,***

men kommunen legg jo berre til rette for blokkeilegheiter, seier mann (24))

- Kan du beskriva korleis du ønsker at det skal sjå ut i ditt bumiljø? Forklar kvifor du ønsker at det skal vera slik.
- Kva for utfordringar eller hindringar ser du kan vera i vegen for å leggja til rette for eit slikt bumiljø?
- Er det buformar eller butilbod du meiner at vi manglar i Øygarden?
- Har du andre innspel knytt til bumiljø enn det vi har spurt om?

Korleis sikrar vi ein trygg bustad for alle? (Hjelpetekst:

Eg vil bu i huset mitt resten av livet, seier kvinne (65))

- I kva grad er bustaden din og bumiljøet ditt eigna til at du skal kunne klara deg heima heile livet, også dersom du skulle oppleva funksjonssvikt?
- Kva for tilpassingar kan du gjera i busituasjonen din for å sikra at du klarar deg sjølv også i framtida?
- Kva for utfordringar og hindringar ser du i å leggja til rette for å bu lengst mogleg heime?
- Har du andre innspel som vi ikkje har spurt om?

*Korleis skapar vi gode bumiljø for alle? (Hjelpetekst: **Eg vil berre vera ein del***

av lokalsamfunnet, seier mann (45), som er i ein vanskeleg livssituasjon. Å vera i ein vanskeleg livssituasjon kan bety til dømes bety økonomiske vanskar, samlivsbrot, fysiske eller psykiske helseutfordringar, avhengigheit (t.d. spel eller rus), og/eller anna. Ein vanskeleg livssituasjon kan oppstå brått eller gradvis, kan vara i ein kortare periode av livet, eller vera meir langvarig.)

- Kva skal til for at alle skal ha eit trygt og godt bumiljø?

- Finst det eventuelle utfordringar eller hindringar for eit godt bumiljø der du bur? Beskriv.
- Korleis kan du bidra til å vera ein god nabo og gjera nærmiljøet til ein god stad å bu for alle?
- Har du andre innspel til bumiljø som vi ikkje har spurt om?

Spørsmål til næringslivsaktørar

- Pris- og renteauke kan gjera det utfordrande for fleire grupper å skaffa seg bustad framover. Korleis kan vi sikra tilgang til bustader som innbyggerane har råd til?
- Kva kjenner de til av moglege salsmodellar og finansieringsløyningar? Kva for moglegheiter og hindringar ser de ved desse løysingane?
- Variasjon i bustadtilbodet er ein viktig strategi for kommunen. Bustader til førstegangsetablerarar og eldre med hjelpebehov er særskild etterspurt blant innbyggerane. Kva for rolle kan de ta i å bidra til å sikra variasjon i ulike delar av kommunen?
- Korleis bur vi i framtida? Kva for bustadtypar/buformer ser de for dåke vil vera aktuelle i Øygarden?

Tema for administrative drøftingar

- Overordna ansvar for det bustadsosiale arbeidet
- Interne samarbeidsarenaer
- Eksterne samarbeidsarenaer
- Økonomiske verkemiddel
- Juridiske og strategiske verkemiddel
- Bustadbehov for ulike målgrupper
- Kopling til andre planar