



EIN TRYGG HEIM I BJØRNAFJORDEN KOMMUNE



**BUSTADSOSIAL
HANDLINGSPLAN
2024-2027**

INNHALD

FORORD:

Ein trygg heim i Bjørnafjorden.....	4
1. INNLEIING.....	5
1.1 Om handlingsplanen.....	5
1.1.1 Arbeidet med planen.....	5
1.1.2 Struktur i planen.....	5
1.2 Forankring i planverk og samanheng mellom planar.....	7
1.3 Ny lov.....	8
1.3.1 Kven er vanskelegstilte?.....	9
1.3.2 Kommunen sitt ansvar – inn mot enkeltindivid og på systemnivå	9
1.4 Bustadstruktur i kommunen	10
1.5 Utfordringar.....	11
2 Mål, strategiar og tiltak	13
2.1 Mål: Alle skal ha ein trygg og god bustad.....	13
2.1.1 Strategi: Strategisk satsing på startlån, inklusiv «frå leige til eige»	13
2.1.1-a Tiltak: Vurdere auka låneramme frå Husbanken.....	13
2.1.1-b Tiltak: Styrke kapasitet knytt til auka bruk av startlån.....	13
2.1.2 Strategi: Varierte bustader for eldre: Fleire alders- og demensvenlege bustader.....	14
2.1.2-a Tiltak: Vere pådrivar for eigna private bustader for leige og/eller kjøp	14
2.1.2-b Tiltak: Etablere «omsorg+»-bustader i eksisterande bustadmasse.....	14
2.1.2-c Tiltak: Utgreie tenestetilbod for geriatriske ROP-pasientar	14
2.1.3 Strategi: God integrering gjennom bustadsosial strategi.....	14
2.1.3-a Tiltak: Tilrettelegge for privat busetting av flyktningar	15
2.1.4 Strategi: Fleire kommunalt disponerte utleigebustader	15
2.1.4-a Tiltak: Inngå tilvisingsavtalar med private utbyggjarar	15
2.2 Mål: Alle som har behov for det, skal få hjelp til å mestre det å bu i eigen heim	15
2.2.1 Strategi: Nullvisjon for bustadlause	15
2.2.1-a Tiltak: Bygge mellombelse bustader i Nygårdsvegen	15
2.2.1-b Tiltak: Samarbeide med nabokommunar om mellombelse bustader.....	16
2.2.2 Strategi: Bufellesskap i Tilrettelagde tenester	16
2.2.2-a Tiltak: Finne alternative løysingar for å dekke framtidige behov	16
2.2.2-b Tiltak: Etablere avlastingsbustad i bufellesskap på Fusa-sida	16
2.2.2-c Tiltak: Etablere avlastingsbustad for vaksne på Os-sida.....	17
2.2.3 Strategi: Tilrettelegging i bustad	17
2.2.3-a Tiltak: Auke talet på kommunale bustader med universell utforming og tilpassing.....	17

2.2.4 Strategi: Differensiert tilbod til ROP-pasientar	17
2.2.4-a Tiltak: Bygge fleire robuste bustader (mikrohus).....	18
2.3 Mål: Den offentlege innsatsen skal vere heilskapleg og effektiv.....	18
2.3.1 Strategi: Ein sosial bustadpolitikk	18
2.3.1-a Tiltak: Etablere tverrfagleg bustadsosial ressursgruppe	18
2.3.1-b Tiltak: Styrke samarbeidet med lokale utbygarar om bustadsosial samskaping.....	18
2.3.1-c Tiltak: Sikre høve til bustadsosial høyringsuttale ved utbyggingsplanar	19
2.3.2 Strategi: Aktiv eigedomsforvaltning og berekraftig drift	19
2.3.2-a Tiltak: Opprette investeringsfond til kjøp og sal av kommunale utleigebustader	19
2.3.2-b Tiltak: Opprette stilling som sosial vaktmeister	19
3 VEDLEGG	21
3.1 Vedlegg 1: Ny bustadsosial lov.....	21
3.2 Vedlegg 2: Befolkning og bustader i Bjørnafjorden	21
3.3 Vedlegg 3: Oversikt over kommunale husvære	23
3.4 Vedlegg 4: Oversikt over Husbankens bustadsosiale verktøy	24
4 Kjelder.....	26

FORORD

Ein trygg heim i Bjørnafjorden

Alle trenger et trygt hjem. Dette er namnet på den nasjonale strategien for sosial bustadpolitikk (2021 – 2024). Det er eit mål at alle skal bu trygt og godt. Ingen skal vere bustadlause, dvs. utan eigen bustad og overlaten til tilfeldige og mellombelse butilbod. Å bu trygt er ein føresetnad for god livskvalitet. Bustad er den fjerde velferdspilaren ved sida av helse, utdanning og arbeid. Bustaden bidrar til tilhørsle, gir fysisk tryggleik, skapar identitet og er ein viktig sosial arena. Butilhøve påverkar andre område i livet, som fysisk og psykisk helse og funksjon.

Ein bustadsosial handlingsplan skal vise retning for generell bustadpolitikk og innsats for dei med særlege behov. Den skal vere grunnlag for planlegging, utbygging og kommunale tenester. I praksis betyr dette at planen blir eit verktøy for å samordne og styrke den administrative innsatsen på det bustadsosiale området. Vidare blir planen ei kunnskapskjelde inn mot budsjett og økonomiplan. Tiltak i planen som krev friske drifts- eller investeringsmidlar, må prioriterast i budsjett/ økonomiplan for å bli realisert.

Gjennom lovendring gjeldande frå 1. juli 2023 har kommunane fått auka plikt til å bidra til betre og meir likeverdig hjelp til vanskelegstilte på bustadmarknaden. Lova stiller også større krav til at kommunane skal ta bustadsosiale omsyn i planlegginga.

For det store fleirtalet av oss skal ikkje kommunen bygge heimen vår. Kommunen skal legge til rette for fornuftig og tenleg privat bygging og utleige. Og vi har ansvar for god planlegging for gode bustader og nærmiljø: Bustader der bebuarane, med eller utan hjelp, skal kunne kjenne seg heime og oppleve tryggleik.

For nokre kan det vere utfordrande, sjølv med god tilrettelegging, å sikre ein trygg heim. Den største utfordringa i bustadpolitikken er at ein del hushald ikkje sjølv klarer å skaffe og behalde ein eigna bustad. Dette er personar eller familiar som blir rekna som vanskelegstilte på bustadmarknaden, og det er primært desse bustadsosial handlingsplan er retta mot. For desse kan kommunen gjere ein viktig innsats i ein kortare eller lengre tidsperiode. Planen inneheld tiltak for at fleire kan bli sjølveigarar og for å førebygge at innbyggjarar i Bjørnafjorden er utan bustad, står i fare for å miste bustaden sin og/eller bur i ueigna bustad eller bumiljø. I den nasjonale strategien legg regjeringa opp til å prioritere barn og unge, personar med nedsett funksjonsevne og dei som står i fare for å bli bustadlause eller er bustadlause, og lokalt har vi dei same prioriteringane.

I tillegg er det klart at Bjørnafjorden kommune må satse på ein heilskapleg bustadpolitikk for å møte den demografiske utviklinga med stor auke i talet på eldre over 80 år, og stor auke i talet på personar med demens, slik at vi sikrar berekraftige helse- og omsorgstenester i åra framover. Det vil vere hensiktsmessig å utvikle alders- og demensvenlege bustader og bumiljø i sentrale delar av kommunen. Der kan eldre vere sjølvstendige og aktive i bustader som dei eig eller leiger. Mykje av dette bustadbehovet kan løysast gjennom den ordinære bustadmarknaden, og kommunen kan stimulere til velfungerande bustadmarknader gjennom god planlegging og effektive planprosessar. Førmoner for helse- og velferdstenestene vil vere lågare personalbehov og redusert reisetid. Vi bør legge til rette for å utvikle eit godt samarbeid med private utbyggjarar.

Bjørnafjorden kommune skal vere eit raust og attraktivt lokalsamfunn, med gode og varierte bustadtilbod og bu- og nærmiljø. Vi ønskjer at alle skal kunne leve eit godt liv i den vakre kommunen vår – med eller utan hjelp frå kommunen.

God lesing!

Monica Melvold

Kommunalsjef Helse og Velferd

Arbeidsgruppa for bustadsosial handlingsplan:

Kari Wågsæther, *Avdeling forvaltning og koordinering*

Monica Engelsen, *Nav Bjørnafjorden*

Tore Kleppe, *Eigedom drift*

Carl Andre Dahl, *Ruskonsulent*

Kamilla Lyssand, *Bustadkontoret*

Per Gunnar Lunde Oseng, *Avdeling Vartun oppfølgingsteneste (prosjektleiar)*

Anne-Lise Aaseng, rådgjevar Helse og velferd, har bidratt i slutfasen og i ferdigstilling av planen.

1. INNLEIING

1.1 Om handlingsplanen

1.1.1 Arbeidet med planen

Prosjektleiar oppretta ei tverrfagleg arbeidsgruppe med representantar for Helse og velferd og Samfunnsutvikling. Arbeidsgruppa hadde jamlege møte i forkant av skriveprosessen. Det blei arrangert ein utvida workshop der invitasjon var sendt breitt ut til representantar frå Helse og velferd og Samfunnsutvikling, kommunalsjef for Helse og velferd, kommunalsjef for Samfunnsutvikling, fagleiar hos Statsforvaltaren og leiarar for dei ulike politiske partia (med høve til å sende ein til to representantar frå sitt parti). Representant for Oppvekst blei invitert til det siste møtet i arbeidsgruppa, og til å bidra i skriveprosessen. Før planen blei overlevert kommunalsjef første gong hadde heile arbeidsgruppa, representant for Oppvekst og representant frå ergoterapitenesta redigeringsrett direkte i planen. Planen blei så sendt ut til alle interessentar våren 2023. Etter dette har fleire kome med verdifulle innspel, som no er tatt med i den endelege planen.




Prosjektleiar har hatt dialog med kommunalsjef for Helse og velferd og kommunalsjef for Samfunnsutvikling undervegs i prosessen. Kommunalsjef for Helse og velferd har vidare involvert leiarar på ulike nivå i kommunen.

Fagleiar hos Statsforvaltaren har gitt innspel til planen og prosessen undervegs i arbeidet.

1.1.2 Struktur i planen

I hovuddelen finn du mål, strategiar og tiltak. Arbeidsgruppa har prioritert tiltaka i kategoriane *låg*, *middels* og *høg* prioritet. Prosjektleiar, deltakar frå arbeidsgruppa og rådgjevar for Helse og velferd har saman med leiar for bustadkontoret gjennomgått tiltaka og fjerna tiltak som har fått låg prioritet, ikkje lenger er relevante og/eller som bør og kan løysast administrativt.

Ein tabell over tiltaka i planen ser du på neste side:

Mål	Strategi	Tiltak	Ansvar	Priorit.	Økonomi	Tid
2.1 Alle skal ha ein trygg og god bustad 	2.1.1 Strategisk satsing på startlån, inklusiv "frå leige til eige"	2.1.1-a Vurdere auka låneramme frå Husbanken	Kommunalsjef Helse og velferd og Bustadkontoret	Høg	Vurderast i årlege budsjett	2025 og vidare
		2.1.1-b Styrke kapasitet knytt til auka og meir målretta bruk av startlån, inkl. oppsøkjande verksemd og oppfølging	Kommunalsjef Helse og velferd og Bustadkontoret	Høg	Beløp avhengig av stillingsstorleik og evt ekstern finansiering	Vurderast i budsjett 2026
	2.1.2 Varierte bustader for eldre: Fleire alders- og demensvenlege bustader	2.1.2-a Vere pådrivar for eigna private bustader for leige og/eller kjøp	Bustadsosial ressursgruppe	Høg		Løypande
		2.1.2-b Etablere "omsorg+"-bustader i eksisterande bygningsmasse	Kommunalsjef Helse og velferd	Middels	Vurderast i framtidige budsjett, må utgreiast	Utgreiast i 2024/2025
		2.1.2-c Utgreie tenestetilbod for geriatriske ROP-pasientar	Einingssleiar Psykisk helse og rustenester i samarbeid med leiargruppa Helse og velferd	Middels	Vurderast i framtidige budsjett, må utgreiast	Utgreiast i 2024/2025
	integreing gjennom bustadsosial strategi	2.1.3-a Tilrettelegge for privat busetting av flyktningar	Flyktningtenesta	Høg		Løypande
2.1.4 Fleire kommunalt disponerte utleigebustader	2.1.4-a Inngå tilvinsningsavtalar med private utbyggjarar	Bustadkontoret i samarbeid med bustadsosial ressursgruppe	Høg		2024 og framover	
2.2 Alle som har behov for det, skal få hjelp til å meistre det å bu i eigen heim 	2.2.1 Nullvilisjon for bustadlause	2.2.1-a Bygge mellombelse bustader i Nygårdsvegen	Bustadsosial ressursgruppe	Høg	Utgreiast i 2024/2025	Vurderast i budsjett 2026
		2.2.1-b Samarbeide med nabokommunar om mellombelse bustader	Nav Bustadsosial ressursgruppe i samarbeid med Tilrettelegde tenester	Middels	Må vere lågare utgifter enn eigne løysingar	Utgreiast i 2024/2025
	2.2.2 Bufelleskap i Tilrettelegde tenester	2.2.2-a Finne alternative løysingar for å dekke framtidige behov	Bustadsosial ressursgruppe i samarbeid med AFK	Middels	Driftsmessig ressursparande	2024 og framover
		2.2.2-b Etablere avlastningsbustad i bufelleskap på Fusa-sida	Bustadsosial ressursgruppe i samarbeid med AFK	Middels	Utgreiast i 2024/2025	Vurderast i budsjett 2026
		2.2.2-c Etablere avlastningsbustad for vaksne på Os-sida	Bustadsosial ressursgruppe i samarbeid med AFK	Middels	Utgreiast i 2024/2025	Vurderast i budsjett 2027
	2.2.3 Tilrettelegging i bustad	2.2.3-a Auke talet på kommunale bustader med universell utforming og tilpassing	Eigedom drift, Ergoterapitenesta og Bustadkontoret, evt. i samarbeid med Eigedomsforsvarar	Høg	Innafor vedtekne budsjett	2024 og framover
2.2.4 Differensiert tilbod til ROP-pasientar	2.2.4-a Bygge fleire robuste bustader (mikrohus)	Bustadsosial ressursgruppe	Middels	Må utgreiast	Utgreiast i 2026	
2.3 Den offentlege innsatsen skal vere heilskapleg og effektiv 	2.3.1 Ein sosial bustadpolitikk	2.3.1-a Etablere tverrfagleg bustadsosial ressursgruppe	Kommunalsjef Helse og velferd og Kommunalsjef Samfunnsutvikling	Høg		2024
		2.3.1-b Styrke samarbeidet med lokale utbyggjarar om bustadsosial samskaping	Bustadsosial ressursgruppe	Høg		2024
		2.3.1-c Sikre høve til bustadsosial høyringsuttale ved utbyggingsplanar	Planavdelinga	Høg		2024
	2.3.2 Aktiv eigedomsforvaltning og berekraftig drift	2.3.2-a Opprette investeringsfond til kjøp og sal av kommunale utleigebustader	Kommunalsjef Samfunnsutvikling og økonomisjef	Høg	Innafor årlege budsjett	2025
		2.3.2-b Opprette stilling som sosial vaktmeister	Kommunalsjef Helse og velferd og kommunalsjef Samfunnsutvikling	Høg	Avhengig av stillingsstorleik og ekstern finansiering	2027

I vedlegga til planen finn du oversikt over kommunale husvære, Husbanken sine ordningar for kommunen og kort om befolkning i Bjørnafjorden. Andre kunnskapskjelder er tidlegare bustadsosiale planar for kommunane Os og Fusa, og prosjektrapport frå Bustad for Velferd og andre relevante prosjekt kommunen har vore deltakar i dei seinaste åra. Desse er ikkje lagt ved.

1.2 Forankring i planverk og samanheng mellom planar

Kommunen sitt overordna samfunns mål (misjon) er *Det gode liv for alle*. Visjonen vår er «*eit raust og attraktivt lokalsamfunn med evne og vilje til nyskaping*». I samfunnsdelen av kommuneplanen (KPS) (vedtatt i kommunestyret 3.11.2022) finn vi følgjande bustadsosiale føringar:

«Vi skal ha helsefremmande bumiljø som er attraktive og trygge» (arealmål 5) og «Bjørnafjorden kommune skal leggja til rette for differensierte bumiljø med ulike typar bustader, i samsvar med endringar i demografi og behov gjennom livsløpet og bustadsosiale behov» (mål B.6).

Tilhøyrande strategiar slår fast at kommunen skal vere ein aktiv bustadsosial aktør, sette klare bustadpolitiske mål og nytte effektive bustadsosiale verkemiddel (strategi 6b), og at vi skal ha ein «framtidretta, aktiv og heilskapleg bustadpolitikk» og stille klare krav til utbyggarar om differensierte butilbod og bumiljø (strategi 6a).

Den bustadsosiale handlingsplanen *Ein trygg heim i Bjørnafjorden* skal gjennom mål, strategiar, oppdrag og tiltak operasjonalisere kommunen sine overordna mål. Kommunen sitt overordna mål for denne planperioden (fram mot 2030) er samfunnsoppdraget og tre utvalde berekraftsmål frå FN¹.

Dei tre overordna berekraftsmåla for Bjørnafjorden er:



Ein trygg heim i Bjørnafjorden har i tillegg fokus på desse sentrale berekraftsmåla:



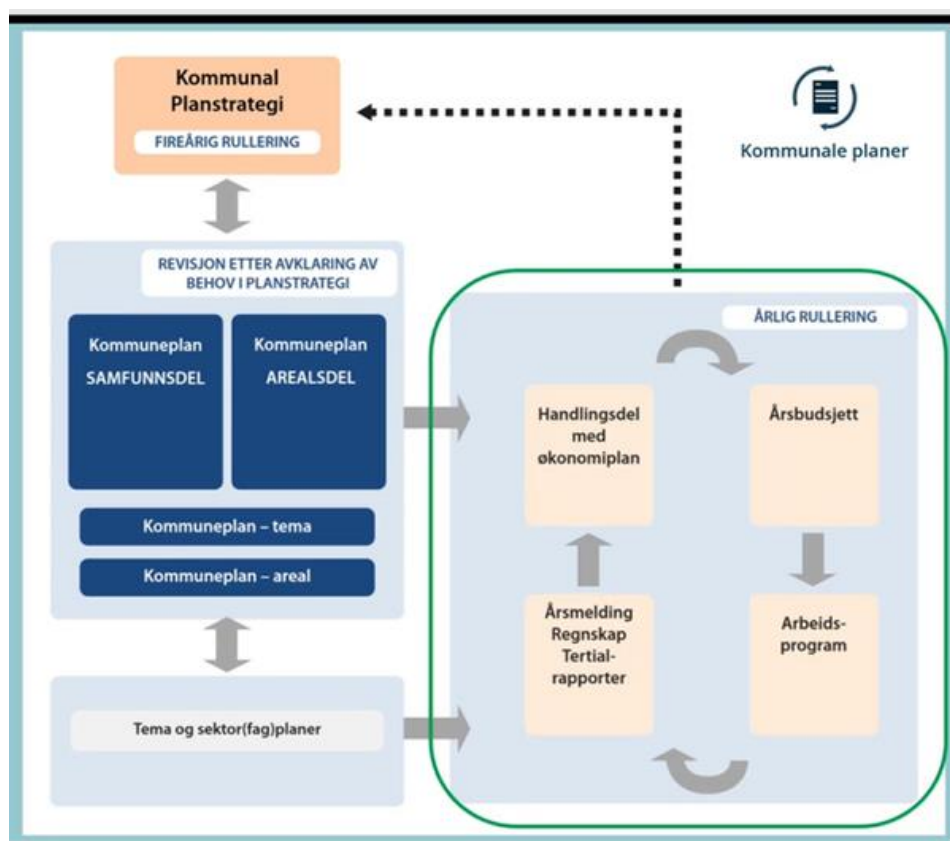
Det er avgjerande at planar, strategiar og økonomi har ein raud tråd. I kommunelova § 14-4 heiter det at *økonomiplanen skal vise hvordan langsiktige utfordringer, mål og strategier i kommunale og regionale planer skal følges opp*².

¹ [FNs berekraftsmål](#)

² [Lov om kommuner og fylkeskommuner \(kommuneloven\) - Lovdata](#)

Bustadsosial handlingsplan i Bjørnafjorden kommune er i «Kommunal planstrategi 2020-2024» (s. 32) definert som ein handlingsplan til sektorplan for Helse og velferd. Sektorplan for Helse og velferd er under arbeid. Vi har vist til samanhengen mellom handlingsplanen og samfunnsdelen av kommuneplanen.

For eldre heng bustad og tenestebehov tett saman, der ein eigna og godt lokalisert bustad kan føre til eit redusert tenestebehov. Bustader for eldre kan handle om alt frå seniorbustader, universelt utforma tryggleiksbustader, sosiale buformer, omsorg+ og ulike former for heildøgns omsorg, inkludert sjukeheimplassar. Sektorplanen må ta opp i seg ulike sentrale føringar. Den nyaste sentrale føringa som omhandlar bustad er stortingsmelding 24 (2022-2023): Fellesskap og meistring – bu trygt heime, der målet er at fleire skal vere i stand til å bu lenger i sin eigen heim. Sektorplanen må ta for seg korleis vi kan styrke innbyggjarane til å klare seg i eigen bustad lengst mogleg. Det vil vere behov for varierte buformer og bustadformer for at eldre skal kunne bu trygt heime, og det er viktig med ei heilskapleg stadutvikling. Det er venta eit nasjonalt eldrebustadprogram våren 2024, med overordna mål om at alle skal ha tilgang til ein eigna bustad i eit aldersvenleg miljø. Det er også varsla ei stortingsmelding om ein heilskapleg bustadpolitikk. Denne kjem venteleg også våren 2024. Sektorplanen vil bli bygd rundt innsats- og bustadtrappa. Her vil vi skildre og dimensjonere tenester på dei ulike trinna i trappa og sjå ulike buformer i samanheng med helse- og omsorgstenestene.



III.: Planstruktur

1.3 Ny lov

I juli 2023 tok «Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet» til å gjelde. Føremålet med den nye lova er å førebygge bustadsosiale utfordringar og bidra til at vanskelegstilte på bustadmarknaden skal få hjelp til å skaffe seg og behalde ein eigna bustad. Lova vidarefører i hovudsak dei pliktene kommunen har hatt gjennom sosialtenestelova og helse- og omsorgstenestelova. I tillegg **presiserer og skjerpar lova kommunen si plikt til å ta bustadsosiale omsyn i planlegginga.**

Lova definerer ikkje kva som er ein eigna bustad.

1.3.1 Kven er vanskelegstilte?

Med vanskelegstilte meiner lova personar som ikkje kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden, og som derfor treng hjelp til å skaffe eller behalde ein eigna bustad. Vanskelegstilte på bustadmarknaden er ikkje ei bestemt gruppe i samfunnet. Vanskelegstilte på bustadmarknaden er dei som ikkje sjølv er i stand til å skaffe seg eller behalde ein eigna bustad, og som er i ein eller fleire av følgjande situasjonar:

- Er utan bustad
- Står i fare for å miste bustaden sin
- Bur i ueigna bustad eller bumiljø

Dette utgjer ei samansett gruppe. Nokre er i ein vanskeleg situasjon i ein kort periode, mens andre er i ein varig vanskelegstilt situasjon. Den offentlege innsatsen vil dermed også vere ulik; nokre treng berre rettleiing eller økonomisk hjelp, mens andre treng omfattande oppfølging og tenester over tid.

SSB operasjonaliserer omgrepet vanskelegstilt på bustadmarknaden som å ha låginntekt og i tillegg vere trongbudd og/eller ha høg gjeld. Ut frå denne definisjonen viser nasjonale data at 3,5 % av befolkninga i Noreg var vanskelegstilte på bustadmarknaden i 2019. Leigetakarar utgjer nesten halvparten av dei som blir rekna som vanskelegstilte på bustadmarknaden³.

Analyser gjort nasjonalt, viser at det er betydeleg utskifting i gruppa av vanskelegstilte over tid. Fleirtalet av dei som blir vanskelegstilte, ser ut til å vera det i relativt korte periodar (1-2 år). Personar over 39 år, ikkje-vestlege innvandrarar og personar med låg utdanning som er vanskelegstilte på bustadmarknaden, har særleg høgt sannsyn for å vera samanhengande vanskelegstilte over ein treårsperiode⁴.

1.3.2 Kommunen sitt ansvar – inn mot enkeltindivid og på systemnivå

Kommunen sitt ansvar etter lova er å gje individuelt tilpassa hjelp til alle som oppheld seg i kommunen. Unnataket er dei som oppheld seg på ein institusjon i kommunen.

Lova krev at kommunen på det bustadsosiale feltet skal sørge for samarbeid og samordning på tvers av sektorar og med andre offentlege instansar. Arbeidet skal mellom anna inngå i kommunen sitt arbeid med planstrategi og kommuneplan.

Etter lova har kommunen ei plikt til å gje individuelt tilpassa hjelp til vanskelegstilte på bustadmarknaden, men ikkje ei plikt til å skaffe sjølve bustaden. Slik hjelp og støtte kan til dømes vere råd og rettleiing om økonomi, bumeistring, statlege og kommunale tenestetilbod eller andre tilhøve. Kommunen kan også gje praktisk hjelp, til dømes hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskotsordningar eller kommunal bustad. Kommunen kan også hjelpe i ein konkret kjøps- eller leigeprosess eller hjelpe til for å førebygge ei utkastning. Kommunen har framleis plikt etter sosialtenestelova § 27 til å skaffe mellombels bustad for personar som står utan bustad.

Kommunen skal vere ein tydeleg premissleverandør for det bustadsosiale arbeidet både på systemnivå og på individnivå. På systemnivå stiller lova krav til at:

- Kommunen skal ta bustadsosiale omsyn i planlegginga
- Kommunen skal ha oversikt over behovet for ordinære og tilpassa bustader for vanskelegstilte på bustadmarknaden, og denne oversikta skal inngå som grunnlag for arbeid med kommunen sin planstrategi
- Kommunen skal fastsetje overordna mål og strategiar for det bustadsosiale arbeidet i kommuneplanen

³ [oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf \(regjeringen.no\)](#)

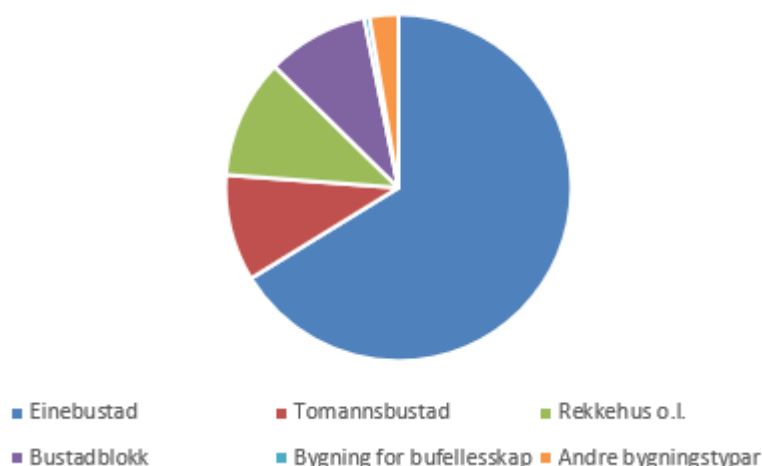
⁴ [Vanskeligstilte på boligmarkedet – dynamikk og tilstandsavhengighet | Tidsskrift for boligforskning \(idunn.no\)](#)

1.4 Bustadstruktur i kommunen

Areal og folketal er ulikt fordelt på dei to sidene av fjorden, som deler kommunen i to. Det bur flest folk (ca. 85 %) på vestsida (tidlegare Os kommune), der arealet er minst (140 km²). Arealet på austsida (tidlegare Fusa kommune) er nesten tre gonger så stort (379 km²). Der bur ca. 15 % av innbyggjarane. Dette gir ulike moglegheiter og utfordringar, og problemstillingar knytt til sentrum/periferi, tettbygd/spreiddbygd busetnad.

Einebustader dominerer bustadmarknaden i Bjørnafjorden. Her er registrert 7624 einebustader og 1281 rekkehus. Deretter følgjer tomannsbustad (1144) og bustadblokk (1093). Tala inkluderer bebudde og ubebudde bustader. Figuren under illustrerer den relative mengda av kvar av desse bustadtypane i 2023 i Bjørnafjorden.

Bustader i Bjørnafjorden etter bygningstype



Tabellen under viser hushald etter eigarstatus og inntekt i Bjørnafjorden. 83 % av alle hushalda eig sjølv bustaden sin. I Vestland fylke og på landsbasis eig 76 % av hushalda bustaden sin.

Av tabellen ser vi at det er ein vesentleg mindre del av hushalda som eig eigen bustad når hushaldet har låginntekt, sosialhjelp eller er trygdemottakar under 67 år. For hushald som er sosialhjelpsmottakarar er det heile 66 % i denne gruppa som leiger bustad. For trygdemottakarar over 67 år, dvs. pensjonistar, er 84 % sjølveigar eller parts-/aksjeeigar.

Bjørnafjorden 2022	Sjølveigar eller parts-/aksjeeigar (%)	Leiger (%)
Alle hushald	83	17
Låginntekt	50	50
Sosialhjelpsmottakar	34	66
Trygdemottakar under 67 år	61	39
Trygdemottakar over 67 år	84	16

I Bjørnafjorden bur 85 % av dei eldre over 80 år i einebustad, tomannsbustad eller rekkehus. 13 % bur i blokk og 2 % i anna bustadbygg.

I alle aldersgrupper i Bjørnafjorden er det ein litt mindre del, relativt sett, som leiger bustad samanlikna med fylkes- og landsgjennomsnittet.

Bjørnafjorden hadde ved oppteljing i desember 2022 totalt 286 kommunale bustader, med denne fordelinga:

Type bustad	Tal bustad
Omsorgsbustader for eldre	85
Bufellesskap for psykisk helse	22
Bufellesskap for personar med rusavhengigheit	16
Bufellesskap for personar med utviklingshemming	58
Sum omsorgsbustader	181
Ordinære utleigebustader	105
Sum kommunale bustader	286

Ei meir detaljert oversikt ligg som vedlegg.

Ventelister til bufellesskap og kommunale bustader per 1.9.2023

49 personar står på venteliste til kommunal bustad eller bufellesskap. Sju av desse har allereie kommunal bustad, men treng av ulike grunnar å flytte til annan kommunal bustad. Dersom ein ser vekk frå desse, står 42 personar på venteliste til kommunal bustad/bufellesskap:

- 11 gjeld personar med utviklingshemming. Nokre av søkjarane har ikkje fylt 18 år.
- 2 gjeld Grantun.
- 3 gjeld Vartun.
- 17 gjeld ordinære kommunale bustader.
- 9 gjeld servicebustader for eldre.

Vi har 13 søknader til behandling, og dei gjeld servicebustader for eldre og ordinære kommunale bustader.

Mellombels bustad (krisebustad og hospits) per 1.9.2023

Heile 10 personar bur no i mellombels bustad. To av desse bur på mellombelse bustader utanfor kommunen, dei åtte andre i krisebustad. Ikkje alle av desse har søkt om kommunal bustad enno.

1.5 Utfordringar

Det å ha ein eigna og trygg bustad er eit av dei viktigaste behova som må dekkast for å ha tilfredsstillande livskvalitet. Nokre av kommunen sine innbyggjarar treng hjelp for å meistre kvardagen i eigen bustad, og her må kommunen sin innsats vere målretta og heilskapleg. Andre vil greie seg sjølv, under føresetnad av at det finst eigna bustader tilpassa deira helse og privatøkonomi.

Ein bustadsosial handlingsplan skal vise retning for generell bustadpolitikk og innsats for dei med særlege behov. Den skal vere grunnlag for planlegging, utbygging og kommunale tenester. Samfunnet er i endring, og det skjer ei omstilling frå at kommunar og det offentlege har tatt stort ansvar, til at den enkelte i større grad må gjere eigne val for å meistre kvardagen. Kommunen skal vere der for å hjelpe dei som treng det, men prioriteringa blir strammare enn før.

Det blir fleire eldre i landet og i Bjørnafjorden. I ei nasjonal innbyggjarundersøking sa over 25 % av dei eldre over 67 år at dei har nedsett funksjonsevne. Det kan handle om nedsett bevegelse, syn eller høyrsel, kognitiv funksjon eller ulike funksjonsnedsettingar pga. allergi, hjarte- og lungesjukdomar⁵. Dette kan føre til at bustaden ikkje er eigna, og det er nødvendig å tilpasse, bygge om eller flytte. **Dersom dei i tillegg ikkje sjølve er i stand til å skaffe seg eller behalde ein eigna bustad, vil desse eldre vere i målgruppa for bustadsosial plan.** Dette vil gjelde eit mindretal av dei eldre, men gruppa vil vere større enn tidlegare, og kommunen sitt bustadsosiale arbeid må riggast deretter.

⁵ [Funksjonsevne og aldring - Nasjonalt senter for aldring og helse](#)

Bustadpolitikken bør stimulere til at eldre (og andre) får tilgang til leilegheiter og andre former for eigna bustader tilpassa deira økonomi og helse. Dette er heilt avgjerande for at kommunen skal ha kapasitet og økonomi til å gi gode nok helse- og omsorgstenester framover. Då må kommunen sine arealplanar, samhandling med utbyggarar og andre private vere slik at det blir bygd eigna bustader for alle – også for dei med helseplager og avgrensa økonomiske ressursar.

Nokre av våre innbyggarar treng omfattande hjelp for å kunne bu i eigen heim. Då vil bufellesskap eller liknande bustadtilbod vere aktuelt. Nokre har ei åtferd som gjer at dei vanskeleg kan bu tett på andre. Kommunen må sikre at også dei får ein trygg heim.

I tråd med nasjonale føringar skal den sosiale bustadpolitikken i Bjørnafjorden kommune jobbe for at alle skal kunne skaffe seg og behalde ein trygg og eigna bustad. Bjørnafjorden kommune jobbar for at flest mogleg skal eige sin eigen bustad, samtidig som at det å leige bustad skal vere eit trygt alternativ. Kommunen har fleire bustadsosiale verkemiddel som kan nyttast i dette arbeidet. Døme på slike verkemiddel er:

- Utviding av kommunen sin bustadmasse gjennom kjøp, bygging og tilvisingsavtalar
- Aktiv bruk av startlån
- Inngå avtalar om «Leige til eige»
- Oppfølging i bustad

Samtidig ser vi behov for å i større grad formalisere, systematisere og forankre det bustadsosiale arbeidet i kommunen. Dette er også i tråd med ny bustadsosial lov. For å lukkast med denne strategien må sektor Helse og velferd og Samfunnsutvikling leie an og ta eigarskap, og arbeide både på tvers av sektorar og ut mot den private marknaden og utbyggarar.

2 MÅL, STRATEGIAR OG TILTAK

Overordna ramme for den bustadsosiale planen er «Ein trygg heim i Bjørnafjorden». Ut frå dette har planen tre målsettingar:

1. Alle skal ha ein trygg og god bustad
2. Alle som har behov for det, skal få hjelp til å meistre det å bu i eigen heim
3. Den offentlege innsatsen skal vere heilskapleg og effektiv

For å sikre etterlevinga av desse tre måla, er det sett som eit eige tiltak i målsetting 3, at kommunen skal opprette ei *bustadsosial ressursgruppe*. Dette er eit avgjerande tiltak for at denne planen skal fungere som eit styringsverktøy for alle involverte interessentar.

2.1 Mål: Alle skal ha ein trygg og god bustad

Det er eit nasjonalt mål at fleire skal eige bustaden sin, samtidig som at det å leige bustad skal vere eit trygt og godt alternativ. Ein trygg og god bustad er særleg viktig for barnefamiliar, der både bustad og nærmiljø skal vere ivaretakande.

2.1.1 Strategi: Strategisk satsing på startlån, inklusiv «frå leige til eige»

Det å eige bustad gir økonomisk tryggleik, og denne økonomiske tryggleiken går ofte i arv mellom generasjonar. I tillegg er føresetnadane for trygge og stabile butilhøve større for dei som eig enn for dei som leiger bustad. For flyktingar og låginntekts barnefamiliar vil startlån kunne sikre integrering og hindre utanforskap. For eldre kan startlån bidra til at fleire vil kunne bu lenger heime i ein eigna bustad.

I Bjørnafjorden kommune skal vi legge til rette for at flest mogleg skal eige sin eigen bustad. Startlån kan medverke til å gjere det mogleg for vanskelegstilte på bustadmarknaden å kjøpe bustad. I tillegg til kjøp av bustad kan startlån gis til å utbetre og tilpasse eksisterande bustad, til å refinansiere bustadlån og anna gjeld for å unngå tvangssal, og til å overta bustad og bustadlån ved samlivsbrot.

Startlån er dermed eit viktig verkemiddel både for å skaffe og behalde eigen bustad.

Aktiv bruk av startlån må også sjåast i samanheng med venteliste på kommunale bustader.

For å sikre god sirkulasjon i eksisterande kommunale bustadmasse vil startlån vere eit viktig tiltak. Om ein klarar å busette direkte gjennom startlån, vil ein også kunne kutte ned på ventelista for kommunal bustad.

2.1.1-a Tiltak: Vurdere auka låneramme frå Husbanken

Ramma for startlån skal vurderast i budsjettet, og auka ramme vil kunne føre til at fleire blir sjølvstendig med eigen bustad. Kommunen må søkje Husbanken årleg om startlånmidlar.

Prioritering: Høg

Ansvar: *Kommunalsjef Helse og velferd og Bustadkontoret*

2.1.1-b Tiltak: Styrke kapasitet knytt til auka bruk av startlån

For å kunne gje fleire kommunalt startlån må vi jobbe målretta med saksbehandling og oppfølging av aktuelle låntakarar både før og etter eit kjøp. Målgruppa for startlån har ofte behov for tett oppfølging både i høve økonomi og praktisk gjennomføring av eit bustadkjøp.

I tillegg må det kartleggast kven av dei eksisterande kommunale leigetakarane som kan kjøpe eigen bustad med startlån. Ein del av desse vil ha behov for oppfølging ei stund i forkant, der ein jobbar målretta med til dømes å sikre inntekt og/eller betale ned anna gjeld. Vi vurderer at det per i dag er fleire som kvalifiserer for startlån enn det kommunen klarer å ta unna.

Det er derfor ønskeleg å opprette ei ny stilling i Bustadkontoret for å kunne auke innsatsen knytt til startlån-ordninga. Det skal arbeidast for å finne ekstern finansiering - eller gjennom omstilling i kommunen - for å auke kapasiteten ved bustadkontoret.

Prioritering: *Høg*

Ansvar: *Kommunalsjef Helse og velferd og Bustadkontoret*

2.1.2 Strategi: Varierte bustader for eldre: Fleire alders- og demensvenlege bustader

Vi treng fleire eigna bustader for eldre, slik at dei kan flytte frå lite tilrettelagde einestader over i sjølvvegde eller leigde leilegheiter i trygge bumiljø, med dei servicetilboda dei treng i kvardagen innan rekkevidde. Dette må vere bustader som held livsløpsstandard og fungerer for eldre med funksjonsnedsetting, anten den er fysisk eller kognitiv, og som gjer det mogleg å leve eit mest mogleg sjølvstendig og aktivt liv. Kommunen har ei pådrivarrolle overfor andre aktørar i bustadmarknaden ut frå det ansvaret vi har for å vere ein aktiv bustadsosial aktør.

2.1.2-a Tiltak: Vere pådrivar for eigna private bustader for leige og/eller kjøp

Det vil vere behov for eigna bustader for eldre som ligg slik til at dei servicetilboda dei treng i kvardagen er innan rekkevidde. Det bør også vere tilgang til fellesfunksjonar i bygget eller i nærmiljøet. Det bør vere høve til å kjøpe seg inn eller leige slik bustad. Konkrete tiltak i denne samanhengen bør basere seg på samskaping med innbyggjarar og tett samarbeid med private utbyggjarar. Ein del eldre får ikkje finansiering til bustadkjøp i vanleg bank. For mange av desse kan startlån då vere løysinga.

Prioritering: *Høg*

Ansvar: *Bustadsosial ressursgruppe*

2.1.2-b Tiltak: Etablere «omsorg+»-bustader i eksisterande bustadmasse

Om kommunen også ønskjer å *etablere eigne tiltak*, som omsorg+ for eldre, er dette mogleg å tenke seg i eksisterande bustadmasse, med avgrensa ombygging. Bebuarane må kunne kjenne seg trygge, og det må leggast til rette for aktivitetar og sosialt fellesskap.

Prioritering: *Middels*

Ansvar: *Kommunalsjef Helse og velferd*

2.1.2-c Tiltak: Utgreie tenestetilbod for geriatriske ROP-pasientar

Psykisk helse og rustenester rapporterer om ei aldrande gruppe tenestemottakarar med ROP-lidingar (rusliding og psykisk liding i kombinasjon). Gruppa har meir somatiske helseproblem. Vi ser òg at eit buforhold saman med yngre aktive rusavhengige hindrar rehabilitering og helsefremming for dei med geriatriske plager. Koordinering av heimesjukepleie, rehabiliteringsbehov og tilrettelegging i bustad er krevjande for denne gruppa. Det er også krevjande å ha eldre ROP-pasientar på ein ordinær døgnplass i pleie og omsorg. Ei forsterking av tilbodet på Luranetunet eller Fusa bu- og behandlingssenter vil vere svært kostnadskrevjande.

Vi må utgreie ulike alternativ for å finne fram til gode løysingar for denne brukargruppa ut frå ei heilskapleg vurdering.

Prioritering: *Middels*

Ansvar: *Einingsleiar Psykisk helse og rustenester i samarbeid med leiargruppa Helse og velferd.*

2.1.3 Strategi: God integrering gjennom bustadsosial strategi

Flyktningane som kjem til kommunen vår, har ulik bakgrunn og ulik bagasje. Det er viktig at alle tiltak kommunen set i verk i møte med flyktningar, tar sikte på inkludering og integrering framfor

utanforskap. Kommunen skal også legge til rette for at alle innbyggjarar skal bli sjølvhjelpne. Til sist er det viktig at vi unngår fortetta busetting av innbyggjarar med same sårbarheit eller hjelpebehov.

2.1.3-a Tiltak: Tilrettelegge for privat busetting av flyktingar

Som ein hovudregel ønskjer kommunen at flyktingar skal få hjelp til å etablere seg på den private bustadmarknaden. Dette vil stimulere til betre integrering. Målsettinga bør vere at hushaldet skal bli økonomisk sjølvhjelpen etter fullført introduksjonsprogram, for så å kunne kjøpe eigen bustad ved startlån eller finansiering i vanleg bank.

Prioritering: Høg

Ansvar: Flyktingtenesta

2.1.4 Strategi: Fleire kommunalt disponerte utleigebustader

Kommunen har lang venteliste på ordinære kommunale bustader, særleg for einslege. Vi ser derfor eit behov for å auke tilgangen på kommunalt disponerte bustader, parallelt med til dømes tiltak som satsing på startlån og privat busetting av flyktingar.

2.1.4-a Tiltak: Inngå tilvisingsavtalar med private utbyggerar

Det er ingen direkte økonomiske kostnader for kommunen med å gå inn på tilvisingsavtalar med private utbyggerar. Utbygger får gunstige finansieringsvilkår frå Husbanken, i byte mot at kommunen får rett til å tilvise økonomisk vanskelegstilte på bustadmarknaden til 40 prosent av bustadane i prosjektet i minst 20 år.

Prioritering: Høg

Ansvar: Bustadkontor og bustadsosial ressursgruppe

2.2 Mål: Alle som har behov for det, skal få hjelp til å meistre det å bu i eigen heim

2.2.1 Strategi: Nullvisjon for bustadlause

Kommunen har plikt til å sikre mellombels bustad for personar som står utan bustad. Bustadlause må ta kontakt med Nav viss dei ikkje har bustad for natta.

Ein kommunal nullvisjon for bustadlause er i tråd med nasjonal strategi og forventning. Vi ser samtidig ein auke i tal på personar som treng mellombels bustad. Det har også dei siste åra vore ei gruppe tenestemottakarar som har mangla eit permanent og godt bustadtilbod i kommunen vår. Menneske med omfattande rus- og/eller psykiske helseproblem har oftare enn andre grupper behov for mellombels bustad, då denne gruppa i større grad enn andre har utfordringar med å meistre og behalde varig bustad.

2.2.1-a Tiltak: Bygge mellombelse bustader i Nygårdsvegen

Det er behov for å etablere fleire og meir eigna mellombelse butilbod i kommunen vår. Separate robuste småhus kan vere ei god løysing. Tidlegare saksutgreiing har peika på kommunen si tomt i Nygårdsvegen som ei god plassering av framtidige robuste bustader. Plasseringa er sentral, og butikk og hjelpeteneste (Vartun) er innanfor kort radius. Dagens bustadmasse bør fjernast om vi skal nytte denne tomten. Det er fornuftig å tenke seg 2-3 småhus her, som alle møter lovkrava til ein mellombels bustad. Byggemateriala bør vere robuste, og vi bør ta sikte på same brukargrensesnitt som i planlagde robuste bustader på Moberg. Bueiningane skal vere ubemanna, men Psykisk helse og rustenester får ansvar for tilsyn og eventuell oppfølging i samarbeid med Nav.

Nærare utgreiing av tiltaket, inkludert finansiering, bør vere klar til budsjettbehandlinga hausten 2024. Situasjonen er prekær, og vi bør finne løysingar så fort som råd er.

Prioritering: Høg

Ansvar: *Bustadsosial ressursgruppe*

2.2.1-b Tiltak: Samarbeide med nabokommunar om mellombelse bustader

Bjørnafjorden kommune tar kontakt med omlandskommunar for å drøfte mogleg interkommunalt samarbeid om mellombels bustad. Dette vil vere nyttig mellom anna fordi den private marknaden for mellombels bustad i Bergen no er eksklusiv for Bergen kommune.

Prioritering: *Middels*

Ansvar: *NAV*

2.2.2 Strategi: Bufellesskap i Tilrettelagde tenester

For nokre av våre innbyggjarar vil bufellesskap vere aktuell buform. Kommunen har i dag 58 bustader i bufellesskap for personar med utviklingshemming. Med nytt bufellesskap på Søfteland vil det ikkje vere rom for nye etableringar dei neste åra. Det er også viktig å sjå om nokre kan bu i eigne, frittstående bustader med bistand frå ambulanseteam.

Behovet for plassar i heildøgns omsorg for brukargruppa i tilrettelagde tenester vil likevel auke i åra framover. I tillegg til pågåande bygging av nytt bufellesskap på Søfteland, vil det sannsynlegvis vere behov for seks til åtte plassar i heildøgns omsorg for denne brukargruppa. I dette estimatet er det ikkje tatt omsyn til befolkningsvekst og endring i behov hos heimebuande personar med utviklingshemming.

2.2.2-a Tiltak: Finne alternative løysingar for å dekke framtidige behov

Framtidsbehov må løysast gjennom omstilling og nytenking når det gjeld tenestetilbod og bustadløysing. Dersom det blir aktuelt med fleire bufellesskap, skal det utarbeidast smarte løysingar i samarbeid med pårørande. Eit døme på dette kan vere privateigde bustadprosjekt, der ein etablerer burettslag med felles personalbase. Her kan vi finne gode eksempel frå andre kommunar, til dømes «Stavangermodellen».

Vi bør vidare sjå på om det er mogleg å samlokalisere bustader for personar med utviklingshemming som ikkje har behov for bufellesskap, men som likevel treng oppfølgingstenester. I samtale med pårørande kjem det fram at mange ønskjer samlokaliserte bustader for å skape fellesskap og unngå einsemd.

Driftsmessig er det ressursparande, både i forhold til økonomi og personell, å få til samlokaliserte bustader. Private løysingar kan fort bli individuelle tiltak med tilnærma 1:1 bemanning i BPA-ordningar, som kommunen har det økonomiske og faglege ansvaret for, samtidig som kontrollen av tiltaka blir vanskelegare.

Ein del av dei yngre brukarane har uavklarte hjelpebehov og uavklarte læringsmoglegheiter. Det er ønskeleg at dei kan få tildelt bustad med heildøgns omsorg med eit kortare perspektiv, slik at dei får avklart sine buevner, og eventuelt kan flytte vidare til andre buformer med ambulanseteam oppfølging.

Prioritering: *Høg*

Ansvar: *Bustadsosial ressursgruppe i samarbeid med Tilrettelagde tenester*

2.2.2-b Tiltak: Etablere avlastingsbustad i bufellesskap på Fusa-sida

Per i dag har kommunen berre avlastingsbustader på Varafjell på Os-sida av kommunen. Det er for langt for pårørande på Fusa-sida, som treng avlasting i kortare eller lengre periodar. Det er behov for ein eigen avlastingsbustad på Fusa-sida som er tilknytt bufellesskap. Utfordringa er at dersom vi brukar av eksisterande bustadmasse til dette føremålet, vil kommunen tape kr 80 000-100 000 i årlege leigeinntekter for kvar leigebustad vi nyttar til avlasting. Samtidig blir tilgangen på kommunale bustader redusert. Det må derfor utgreiast moglege løysingar for å etablere ein avlastingsbustad på Fusa-sida av kommunen.

Prioritering: *Middels*

Ansvar: *Bustadsosial ressursgruppe i samarbeid med Avdeling for forvaltning og koordinering*

2.2.2-c Tiltak: Etablere avlastingsbustad for vaksne på Os-sida

Det er behov for ein eigen avlastingsbustad for heimebuande unge vaksne, slik at dei skal kunne bu heime lenger. Ein slik avlastingsbustad vil også kunne nyttast til opptrening for dei som er på avlastning. Målet er at dei som kan, på sikt skal kunne bu i eigen bustad utanom bufellesskap. Denne bustaden bør kome i tillegg til eksisterande bustadmasse, og det må utgreiast moglege løysingar for ei slik etablering.

Prioritering: *Middels*

Ansvar: *Bustadsosial ressursgruppe i samarbeid med Avdeling for forvaltning og koordinering.*

2.2.3 Strategi: Tilrettelegging i bustad

Kommunen har spesifikk fagkunnskap om tilrettelegging i bustad. Det er viktig at bustadsosial ressursgruppe og kommunen sitt bustadkontor har tett dialog med ergoterapitenesta når det gjeld tilrettelegging. Ei god tilrettelegging i eksisterande bustad er viktig for å sikre rett hjelp, men også viktig for å unngå at innbyggjarar med hjelpebehov vert flytta høgare opp i omsorgstrappa for tidleg.

Innbyggjarane sitt behov for tilrettelegging i bustad grunna helse varierer frå enkel tilrettelegging i eksisterande bustad, til omfattande endringar, og til behov for ny bustad. Det vil vere særlege behov innan gruppene *Barn og unge*, *Unge i overgang til vaksen*, *Vaksne i arbeidsfør alder* og for *Vaksne i pensjonisttilvære*.

Felles for dei heimebuande som treng tilrettelegging i bustaden, er å ta i bruk støtteordningar i Husbanken, kommunen og i NAV/Hjelpemiddelsentral.

2.2.3-a Tiltak: Auke talet på kommunale bustader med universell utforming og tilpassing

Det er behov for fleire kommunale bustader som er tilrettelagt for personar med nedsett funksjonsevne. Kommunen skal derfor, i den grad det er mogleg og hensiktsmessig, prioritere universell utforming ved kjøp av nye bustader og ved totalrehabilitering av eksisterande bustader.

Det er i tillegg løpande behov for tilrettelegging i eksisterande kommunal bustadmasse. Primært gjeld det mindre tilpassingar, men det kan også vere behov for ombyggingar.

Ergoterapitenesta, eigedom drift og bustadkontoret skal saman kartlegge og utgreie behov og moglegheiter for tilrettelegging. Finansiering og gjennomføring utover tiltak som blir dekkja av driftsmidlar, Nav hjelpemiddelsentral eller andre tilskotsmidlar må avklarast. Det må jobbast vidare for å sikre ivaretaking, ansvarsfordeling og finansiering av dette tiltaket.

Prioritering: *Høg*

Ansvar: *Eigedom drift, Ergoterapitenesta og Bustadkontoret, evt. i samarbeid med Eigedomsforvaltar*

2.2.4 Strategi: Differensiert tilbod til ROP-pasientar

Innbyggjarar med samtidige rus- og psykiske helseproblem er ei sårbar gruppe også i vår kommune. Vi har mange gode tenester på feltet, men vi har gjennom fleire år sett eit behov for å differensiere bustadtilbodet. Vi har tru på at alle skal kunne bu trygt og godt også i denne gruppa.

2.2.4-a Tiltak: Bygge fleire robuste bustader (mikrohus)

På oppdrag frå Husbanken har Sintef gjennomført ein studie om småhus.⁶ Studien viser at kommunar som har satsa på småhus, erfarer at denne buforma er eit vellukka og godt tilbod til menneska i målgruppa. Studien peikar på at småhus kan, saman med eit godt tenestetilbod, gje ro og stabilitet for den enkelte. For nokre kan dette danne ei plattform for å kome ut av rusavhengigheit, mens for andre kan småhus gje eit skjerma og så verdig liv som mogleg, trass i framleis rusavhengigheit. Løysinga kan trygge bebuaren og nabolaget mot skadar og utryggleik knytt til brann og hærverk.

Det er vedtatt i budsjettet for 2023 å bygge to mikrohus på Moberg. Ut frå behov og mangel på robuste bustader bør det byggjast to mikrohus til i løpet av planperioden.

Oppfølging av bebuarar i robuste bustader må skje innafor tenestene sine budsjетtrammer.

Prioritering: Høg

Ansvar: Bustadkontoret, Psykisk helse- og rustenester og Prosjektavdelinga

2.3 Mål: Den offentlege innsatsen skal vere heilskapleg og effektiv

2.3.1 Strategi: Ein sosial bustadpolitikk

Kommunen kan ikkje uavgrensa byggje ut kommunal bustadmasse for å løyse bustadsosiale problem. Den viktigaste rolla kommunen skal ha, er som premissleverandør for ein sosial bustadpolitikk. I denne strategien må kommunale og statlege instansar samhandle og ta leiarskap. Kommunen si planavdeling vil vere sentral for å sikre at det blir bygd differensierte bustader i kommunen, tilpassa dei ulike behova og økonomiske ressursar innbyggerane i kommunen har.

2.3.1-a Tiltak: Etablere tverrfagleg bustadsosial ressursgruppe

For å halde fast i strategiane og tiltaka i denne planen, skal det etablerast ei tverrfagleg ressursgruppe på leiarnivå for det strategiske bustadsosiale arbeidet i kommunen. Det blir viktig å få Planavdelinga aktivt med i denne gruppa, då bustadsosiale tiltak er tett knytt til dei kommunale planane.

Desse tenesteområda skal vere representerte i gruppa: Planavdeling, Eigedom drift, Bustadkontor, Nav, relevante einingsleiarar frå Helse og velferd, og Oppvekst, og eigedomsforvaltar. Gruppa skal rapportere til kommunalsjefane for Helse og velferd, og Samfunnsutvikling.

Fokus vil vere strategisk tenking, sikre realisering av tiltak, sikre samhandling med utbyggerar og lokalsamfunn og sikre koordinering av bustadsosiale oppgåver. Møtefrekvens skal vere to-tre gonger i halvåret. Første oppgåve for gruppa vil bli å lage ein milepelsplan med tidfesting av planen sine tiltak.

Prioritering: Høg

Ansvar: Kommunalsjef Helse og velferd og Kommunalsjef Samfunnsutvikling.

2.3.1-b Tiltak: Styrke samarbeidet med lokale utbyggerar om bustadsosial samskaping

Framskrivnen befolkningsvekst og auken i tal eldre vil legge stort press på den kommunale helsetenesta. Det kjem ikkje til å vere kommunale husvære til like stor del av befolkninga i 2030 som det er i dag. I ein slik situasjon må kommunen klare å mobilisere innbyggerar,

⁶ [Smahus - hjem og verdig botilbud for personer med ruslidelser og psykiske lidelser.pdf \(husbanken.no\)](https://husbanken.no)

frivillige og private entreprenører. Samskaping er eit nøkkelomgrep for å lukkast. Det er gode eksempel på bustadsosial samskaping i vår kommune, men her har vi eit stort potensial.

I tillegg til dette må kommunen halde fram med god innbyggardialog, slik at folk flest får god informasjon om framtidig utfordringsbilete. Då det ikkje vil vere nok omsorgsbustader, vil det vere avgjerande at det store fleirtalet planlegg private bustader med tanke på alderdomen.

Bustadsosial ressursgruppe skal i planperioden sjå nærare på samarbeid mellom kommunen og innbyggjarane. Det er avgjerande at private utbyggarar ser marknaden som opnar seg i takt med bustadsosiale behov for eldre, personar med funksjonsnedsetting og menneske med låginntekt.

Prioritering: Høg

Ansvar: Bustadsosial ressursgruppe

2.3.1-c Tiltak: Sikre høve til bustadsosial høyringsuttale ved utbyggingsplanar

I kommunal planlegging av busetting og utbygging er det avgjerande at den bustadsosiale fagstemma blir høyrte. For å sikre dette, skal Planavdelinga gi Bustadkontoret høve til uttale. Det ligg ei forventning om høve til uttale i to høyringar: I den tidlege fasen før planlegginga er sett i gang, og etter at prosjektet er sendt til kommunen, men før det blir vedtatt politisk. Det er ønskeleg at det blir oppretta ein prosessflyt i kommunen sitt kvalitetssystem i tråd med oppdraget.

Prioritering: Høg

Ansvar: Planavdelinga

2.3.2 Strategi: Aktiv eigedomsforvaltning og berekraftig drift

Kommunen sin bustadmasse er omfangsrik og god for mange formål. Behova for kommunale bustader vil endre seg over tid. Mottak av flyktningar varierer, og søkjarmassen vil også variere over tid. Det vil derfor vere viktig å kjøpe og selje kommunale bustader slik at kommunen til ei kvar tid er best mogleg rusta til å dekke behova for kommunale bustader. Det er vidare behov for strategisk og langsiktig eigedomsforvaltning.

2.3.2-a Tiltak: Opprette investeringsfond til kjøp og sal av kommunale utleigebustader

Behovet for kommunale utleigebustader endrar seg avhengig av søkjarar og til dømes endringar i flyktingemottak. Ordninga med «frå leige til eige», der leigetakarar som har fått betre økonomi, blir oppfordra til å kjøpe den kommunale bustaden dei leiger, kan òg føre til behov for kjøp og sal av bustader. Det å kjøpe og selje bustader er dynamisk, og krev til tider relativt raske løysingar, og bør derfor kunne handterast deretter.

Ein måte å fremje forsvarleg og god handtering av kjøp og sal av kommunale bustader på, er å etablere eit investeringsfond. Gjennom sal av bustad vil inntektene utover dei budsjetterte inntektene gå inn i investeringsfondet, og dette fondet vil så kunne vere med å finansiere nye bustadkjøp. Det er viktig at budsjetterte inntekter på sal av bustader ikkje er så høge at det i praksis ikkje blir rom for å avsette på fond. Samtidig må det avsetjast eit visst beløp på investeringsbudsjettet kvart år til bustadkjøp, då kommunen erfaringsmessig vil selje unna bustader med lågare marknadsverdi enn dei bustadene som blir kjøpt inn. Slitasje og avgrensa vedlikehald over tid er hovudårsaka til dette.

Eit investeringsfond kan først bli realisert i 2025 som resultat av kjøp og sal i 2024.

Prioritering: Høg

Ansvar: Kommunalsjef Samfunnsutvikling og Økonomisjef

2.3.2-b Tiltak: Opprette stilling som sosial vaktmeister

Det er mange praktiske oppgåver i dag som er i eit skjeringspunkt mellom forvaltning, drift og fagtenesta. I praksis betyr det at det er oppgåver som «ingen» i kommunen har ansvar for, men som brukarane er heilt avhengige av å få hjelp til. Slike oppgåver krev mykje ressursar

dersom kommunen skal «strekke» seg for å få det gjort. Dette gjeld særleg praktisk bustadhjelp i bustaden og praktisk hjelp ved inn- og utflytting av bustad. Ein sosial vaktmeister skal vere ein allsidig praktiskar som har gode mellommenneskelege eigenskapar. Større kapasitet til å følgje opp dei ordinære kommunale bustadane vil gje Bustadkontoret høve til å fokusere på sirkulasjon i bustadmassen. I tillegg vil ein slik funksjon kunne auke trivsel og betre det generelle bustadmiljøet.

Ein føresetnad er at den sosiale vaktmeisteren fører til redusert behov for andre kommunale tenester, og samhandlar tett med dei ulike tenestene i kommunen. Finansiering av stillinga må skje innafor gjeldande budsjetttrammer, i eit spleiselag mellom tenestene. Eventuelt må vi undersøkje moglegheiter for ekstern finansiering/prosjektmidlar.

Prioritering: Høg

Ansvar: Kommunalsjef Helse og velferd og kommunalsjef Samfunnsutvikling.

3 VEDLEGG

3.1 Vedlegg 1: Ny bustadsosial lov

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet tok til å gjelde 1. juli 2023. Kommunane har fått eit lovpålagd ansvar som forpliktar i endå større grad enn i dag. Samtidig inneber lova i hovudsak ei presisering av ansvaret kommunane allereie har på det bustadsosiale feltet. Kommunen si plikt til bustadsosial planlegging er skjerpa i den nye lova.

Den nye lova vil sikre rettar til vanskelegstilte på bustadmarknaden gjennom hovudsakleg tre hovudpunkt:

1. Kommunen har ei plikt til å bistå vanskelegstilte på bustadmarknaden
2. Kommunen må ta bustadsosiale omsyn i planlegging og saksbehandling
3. Vedtak om individuelt tilpassa bistand skal kunne påklagast til statsforvaltaren.

[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet - Lovdata](#)

3.2 Vedlegg 2: Befolkning og bustader i Bjørnafjorden

Ved inngangen til 2023 er det 25.596 innbyggjarar i Bjørnafjorden kommune.

Vi kan lese følgjande i planprogrammet til samfunnsdelen av kommuneplanen:

Areal og folketal er ulikt fordelt på dei to sidene av fjorden, som deler kommunen i to. Det bur flest folk (84,5 %) på vestsida (tidl. Os kommune), der arealet er minst (140 km²). Arealet på austsida (tidl. Fusa kommune) er nesten tre gonger så stort (379 km²). Der bur 15,5 % av innbyggjarane. Dette gir ulike moglegheiter og utfordringar, og problemstillingar knytt til sentrum/periferi, tettbygd/spreiddbygd busetnad.

Tabellen nedanfor er henta frå kommunal planstrategi for Bjørnafjorden 2020–2024 (vedtatt i 2020):

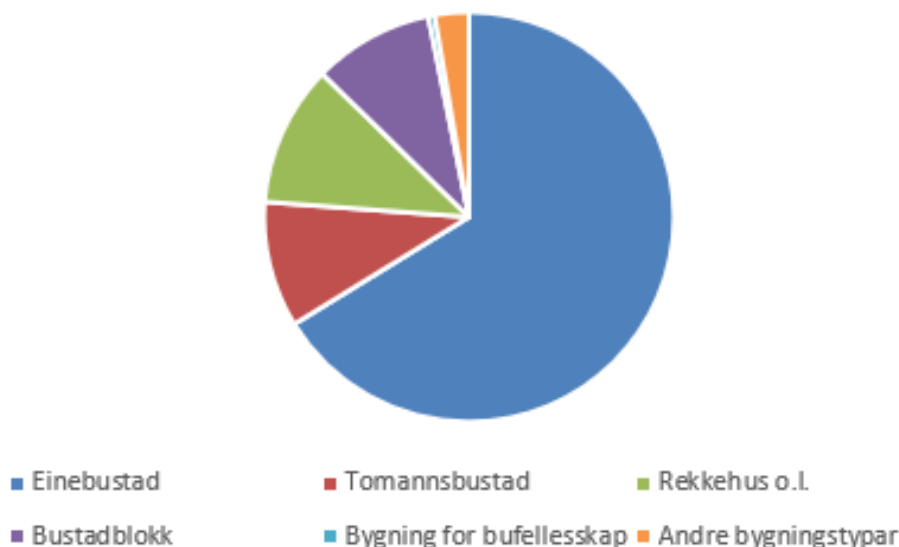
	Innb. i tettbygd strok	Innb. i spreiddbygd strok	Innb. pr. km ²
Bjørnafjorden	76 % – 18 629 pers.	24 % – 5998 pers.	51
Os-sida	87 % – 18 090 pers.	13 % – 2681 pers.	162
Fusa-sida	14 % – 539 pers.	86 % – 3317 pers.	10

Kjelde: [Folkehelseoversikt-2023-2026.pdf \(bjornafjorden.kommune.no\)](#)

a) Bustadtypar og eigarstatus

Einbustadar dominerer bustadmarknaden i Bjørnafjorden. Her er registrert 7624 einbustadar og 1281 rekkehus. Deretter følgjer tomannsbustad (1144) og bustadblokk (1093). Tala omfattar både bustadar der det bur folk og bustadar der det *ikkje* bur folk. Figuren under illustrerer den relative mengda av kvar av desse bustadtypane i Bjørnafjorden.

Bustader i Bjørnafjorden etter bygningstype



Kjelde: SSB, tabell 06265.

Den demografiske utviklinga tilseier at det er behov for eit meir differensiert bustadtilbod, både for å eiga og leiga.

Tabellen nedanfor viser hushald etter eigarstatus og inntekt i Bjørnafjorden. 83 % av alle hushalda i Bjørnafjorden eig sjølv bustaden sin. På fylkes- og landsbasis gjeld dette 76 %.

Tabellen under viser at ein vesentleg mindre del av hushalda eig bustaden sin når hushaldet er i kategorien låginntekt, sosialhjelpsmottakar eller trygdemottakar under 67 år. For hushald som er sosialhjelpsmottakarar leiger 66 % bustad. Blant pensjonistane (trygdemottakarar over 67 år) leiger 16 % bustad.

Bjørnafjorden, år 2022	Sjølveigar eller parts- laksjeeigar (%)	Leiger (%)
Alle hushald	83	17
Låginntekt	50	50
Sosialhjelpsmottakar	34	66
Trygdemottakar under 67 år	61	39
Trygdemottakar over 67 år	84	16

Kjelde: SSB, tabell 11346

Tabellen under viser at ein større del eldre innbyggjarar i Bjørnafjorden, samanlikna med fylket, bur i einebustad, tomannsbustad eller rekkehus. Langt mindre del eldre bur dermed i bustadblokk, samanlikna med fylket. Dette gjeld både aldersgruppa 67-79 år og 80 år+.

Buformer etter alder	Bjørnafjorden		Vestland	
	67-79 år	80 år+	67-79 år	80 år+
Eine-/tomannsbustad og rekkehus	89 %	85 %	78 %	69 %
Bustadblokk	9 %	13 %	20 %	25 %
Anna bustadbygg	2 %	2 %	2 %	6 %

Kjelde: SSB, tabell 11031.

3.3 Vedlegg 3: Oversikt over kommunale husvære

Type bustad	Tal bustader
Omsorgsbustader for eldre	
Fusa-sida	37
Os-sida	48
Totalt omsorgsbustader for eldre	85
Bufellesskap psykisk helse	
Bufellesskap for personar med psykiske lidingar – Os-sida	22
Assistert bustad rus/ROP	
Bufellesskap for personar med rusavhengigheit – Os-sida	16
Bufellesskap tilrettelagde tenester	
Fusa-sida	11
Os-sida	47
Totalt bufellesskap for personar med utviklingshemming	58
Totalt tal på omsorgsbustader	181
Ordinære utleigebustader	
Fusa-sida	16
Os-sida	89
Totalt tal på utleigebustader	105
Totalt tal på kommunale bustader	286

3.4 Vedlegg 4: Oversikt over Husbankens bustadsosiale verktøy

Meir informasjon om Husbanken sine verkemiddel på www.husbanken.no

Bustønad

Bustønad er ei statleg økonomisk støtteordning som skal bidra med å dekke buutgiftene for personar med låg inntekt og høge buutgifter. Formålet med ordninga er å bidra til at vanskelegstilte husstandar skal kunne etablere seg og bli buande i gode bustader. Ordninga er behovsprøvd. Kommunen har ansvar for informasjon og rettleiing til innbyggjarar, registrering av søknadar og andre administrative oppgåver. Det er eit mål at flest mogleg skal søkje elektronisk via Husbanken sine nettsider.

Tal på husstandar som fekk bustønad i 2023	535
Gjennomsnittsbetalt per husstand	kr 2274
Totalt utbetalt	kr 9 400 000

Status per 31.12.2023

Startlån

Startlån er for barnefamiljar, personar med helseutfordringar og andre som er langvarig vanskelegstilt på bustadmarknaden. Ein kan ikkje få startlån dersom ein kan få lån i vanleg bank. Kommunen låner midlar frå Husbanken for vidare utlån. Startlån vert i dei fleste tilfelle nytta til kjøp av bustad. Startlån kan òg nyttast til utbetring og tilpassing av bustad, til refinansiering for å unngå tvangssal og til å overta bustad ved samlivsbrot.

Tal på husstandar med utbetalt startlån i 2023	36
Gjennomsnittleg utbetalt beløp pr husstand	kr 2 300 000
Totalt utbetalt	kr 84 500 000
Innvilga saker som ikkje er utbetalt	9

Status per 31.12.2023

Tilskot frå kommunen til privatpersonar

Tilskot til etablering, tilpassing, utgreiing og prosjektering blei frå 1.1.2020 overført frå Husbanken til rammeoverføringa til kommunen. Kommunen må difor sjølv prioritere å sette av midlar til ordningane kvart år. Bjørnafjorden har sett av midlar til ordninga i 2023. Husbanken informerer om ordningane på sine nettsider og kan gi råd og rettleiing til kommunane.

Tilskot til etablering

Tilskot til etablering kan bli gitt der startlån åleine ikkje er tilstrekkeleg. Tilskot til etablering er strengt behovsprøvd. Barnefamiljar og andre personar som er langvarig økonomisk vanskelegstilt, blir prioritert.

Tilskot til tilpassing

Tilskot til tilpassing skal bidra til at personar med nedsett funksjonsevne, som har behov for tilpassa bustad, får gjort dei nødvendige tilpassingane. Målet med tilpassinga er at bustaden skal bli betre eigna og tilrettelagt, og at ein kan halde fram med å bli buande heime. Tilskot til tilpassing er økonomisk behovsprøvd.

Tilskot til utgreiing og prosjektering

Ved behov for bustadtilpassing på grunn av funksjonsnedsetting, kan ein få tilskot til å dekke delar av utgifter til prosjektering og utgreiing frå arkitekt eller entreprenør, i saker som gjeld utbetring eller oppføring av bustad. Dette kan til dømes vere endringar på bustad eller tilrettelegging av uteområde. Tilskot til prosjektering og utgreiing er ikkje økonomisk behovsprøvd, men skal skje i samarbeid med ergoterapitenesta i kommunen.

	Etablering	Tilpassing	Prosjektering og utgreiing
Innvilga husstandar i 2023	4	5	0
Gjennomsnittleg innvilga beløp	kr 167 079	kr 55 486	0
Utbetalt	Kr 438 315	kr 102 428	0
Innvilga, ikkje utbetalt	kr 230 000	kr 175 000	kr 0

Status per 31.12.2023

Lån i Husbanken for privatpersonar

Privatpersonar kan søkje om lån frå Husbanken til å bygge eller oppgradere bustad. Det er krav om at ein planlegg for høg kvalitet innan miljøvennlege løysingar eller livsløpsbustad. Kommunen er ikkje part i saka, men kan gi generell informasjon og rettleiing.

Lån og tilskot for kommunar

Kommunar kan søkje lån og tilskot frå Husbanken til å kjøpe, bygge eller bygge om utleigebustader til vanskelegstilte, sjukeheimar og omsorgsbustader.

Investeringstilskot

Investeringstilskotet skal stimulere kommunane til å fornye og auke tilbodet av plassar i sjukeheimar og omsorgsbustader for personar med behov for heildøgns helse- og omsorgstenester.

Kommunen kan bruke investeringstilskotet til

- å auke kapasiteten av, og fornye, sjukeheimplassar og omsorgsbustader både til korttidsplassar og langtidsopphald
- fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi for å oppnå heildøgns teneste i eksisterande omsorgsbustader og sjukeheimar
- lokale for dagaktivitetstilbod
- heildøgns omsorgsplassar til personar med behov for strakshjelp

Lån til utleigebustader

Husbanken kan gi lån til kommunar som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til bustader for utleige. Bustadene skal vere for personar og familiar som ikkje har moglegheit til å skaffe seg ein tilfredsstillande bustad på eiga hand, eller som ikkje har moglegheit til å behalde bustaden dei bur i.

Tilskot til energiltak i utleigebustader, omsorgsbustader og sjukeheimar

Tilskotet skal gå til tiltak som minskar behov for energi i kommunale utleigebustader, omsorgsbustader og sjukeheimar.

4 KJELDER

[FNs berekraftsmål](#)

[Funksjonsevne og aldring - Nasjonalt senter for aldring og helse](#)

[Husbanken](#)

[Kommunal planstrategi for Bjørnafjorden kommune 2020–2024 – vedtatt 15.12.2020](#)

[«Levekår og helse i Bjørnafjorden kommune». Folkehelseoversikt 2019–2022](#)

[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet - Lovdata](#)

[Lov om kommuner og fylkeskommuner \(kommuneloven\) - Lovdata](#)

[Meld. St. 24 \(2022–2023\) - regjeringen.no](#)

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021 – 2024\) - regjeringen.no](#)

[Planprogrammet til «Samfunnsdelen av kommuneplan for Bjørnafjorden kommune 2023-2035» – vedtatt 18.6.2021](#)

[Samfunnsdelen av kommuneplan for Bjørnafjorden kommune 2023–2035 – vedtatt 3.11.2022](#)

[Smahus - hjem og verdig botilbud for personer med ruslidelser og psykiske lidelser.pdf \(husbanken.no\)](#)

[SSB – statistikkbanken tabell 11084: Eierstatus. Husholdninger \(K\) \(B\) 2015–2022.](#)

[Vanskeligstilte på boligmarkedet – dynamikk og tilstandsavhengighet | Tidsskrift for boligforskning \(idunn.no\)](#)

