



KVINNHERAD  
K O M M U N E



## Bustadsosial handlingsplan 2021 – 2031

Kvinnherad kommune

## Føreord

---

Kvinnherad kommune har som mål at alle skal ha ein bustad der ein kan bu trygt og godt. Dette er viktig for at ein skal kunna ta utdanning, danna familie, vera i arbeid og ta vare på helse. Bustaden er ei ramme for våre sosiale liv, og gjev oss tilhøyrse til lokalsamfunn og nærmiljø.

Bustaden og nærområdet har stor verdi for oppveksten til barn og unge. Difor har departementa forsterka innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikkje bur bra. Dette er viktig for barna her og no, og er med på å hindra at dårlege levekår går i arv.

Samarbeid med ulike fagområde er avgjerande for at det bustadsosiale arbeidet skal bli vellukka. Oppgåvene må løysast i fellesskap og difor har fem departement og direktorat arbeida fram ein felles nasjonal strategi med sikring av gode rammevilkår. Denne handlingsplanen byggjer på desse strategiane.

Første del av denne handlingsplanen er knytt til definisjonar, utviklingstrekk, nasjonale og lokale mål og erfaringar. Andre del er handlingsplanen.

Første generasjon bustadplan omfatta både bustadsosial satsing og strategiar for bustadbygging generelt. Andre generasjon plan er avgrensa til denne bustadsosiale handlingsplanen. Kommunedirektøren har ønska å skilja den delen som omhandlar generell bustadutvikling frå den bustadsosiale delen. På denne måten vil ein tydeleggjera det som kommunen har ansvar for, frå det som kommunen ikkje treng ha ansvar for, men trygt kan overlata til private.

## Innhald

---

|   |    |
|---|----|
| Føreord.....  | 2  |
| Vanskelegstilte på bustadmarknaden .....                      | 3  |
| Utviklingstrekk i samfunnet .....                             | 3  |
| Nasjonale mål.....  | 4  |
| Overordna operasjonelle mål.....                              | 4  |
| Erfaringar og konkretisering av suksessfaktorar .....         | 6  |
| Strategiar for Kvinnherad .....                               | 6  |
| Strategi og mål for bustadsosial utvikling i Kvinnherad ..... | 9  |
| Handlingsplan.....  | 10 |
| Organisering av kommunen sin bustadpolitikk.....              | 10 |
| Prioriteringar i handlingsplanen.....                         | 11 |
| Bustadplanlegging .....                                       | 12 |
| Organisatoriske prioriteringar:.....                          | 13 |
| Investeringar i prioritert rekkefølge .....                   | 13 |
| Kjelde: .....   | 15 |

## Vanskelegstilte på bustadmarknaden

---

Vanskelegstilte på bustadmarknaden er ikkje ei bestemt gruppe i samfunnet, men eit omgrep som vert brukt om personar og familiar som slit med å få dekkja bustadbehova sine. Vi definerer vanskelegstilte på bustadmarknaden som dei som ikkje sjølv er i stand til å skaffa seg eller halda på ein eigna bustad, og som er i éin eller fleire av følgjande situasjonar:

- er utan bustad
- står i fare for å mista bustaden sin
- bur i ueigna bustad eller bu-miljø

For dei aller fleste vanskelegstilte er det låg inntekt som er årsaka til at dei ikkje får dekka sine bustadbehov.

## Utviklingstrekk i samfunnet

---

Det er fleire trekk i samfunnsutviklinga og innafor helse som tilseie at det bustadsosiale arbeidet må tilpassast desse trekka. Det er fleire menneske som har behov for behandling og som får denne behandlinga med utgangspunkt i bustaden sin. Tilsvarande utvikling finn ein og innanfor tenesteområdet rus og psykiatri der Institusjonsopphald blir kortare og ein går over til meir poliklinisk behandling. Frå januar 2019 blei det innført betalingsplikt for utskrivingsklare pasientar med lidingar i rus og psykisk helsevern. Dette fører til press på bustadar som ligg i nærleik av ein tenestebase for rus og psykiatri.

Auka demens er eit utviklingstrekk i den eldre befolkninga. Vi behandlar stadig fleire fysiske sjukdomar. Eldre er i betre form, men den kognitive funksjonen blir svekka og vi får ei gruppe eldre som er relativt fysisk friske med demensproblematikk - som igjen fører til auka behov for omsorgstenester og buformer som er tilpassa desse gruppene. I tillegg ser vi at også yngre eldre får demens som til dømes kan vera relatert til auka alkoholforbruk.

Menneske med nedsett psykisk funksjonsnivå og utviklingshemma lever lengre og treng omsorg i 20 år lengre enn tidlegare. Desse gruppene er også blitt friskare fysisk, men redusert kognitiv funksjon i fleire leveår vi føra til auka i tenester i fleire år.

Desse utfordringane står òg høgt på Regjeringa sin agenda. I høyringsutkastet til ny lov om kommunen sitt ansvar for vanskelegstilte på bustadmarknaden skriv dei: *«Vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Både kommunen og brukerne får et regelverk som skal være lettere å forstå med hensyn til ansvar, plikter og rettigheter. Klarere regelverk vil også kunne føre til at forskjellene mellom nivået på det boligsosiale arbeidet til kommunene ikke blir for store.»*

Lovforslaget vil på enkelte punkt skjerpa kommunane sitt ansvar. Dette gjeld kommunane sitt ansvar for bustadsosial planlegging, og visse krav til sakshandsaming og høve for å klaga. Lovforslaget gjev ikkje individuell rett til bustad, men presiserer at kommunen pliktar å gje individuell tilpassa bistand til dei som er vanskelegstilt på bustadmarknaden.

Her finn ein høyringsnotatet:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/d0ecae28c67b4600a2553fdd1ff3265b/ny-boligsosial-lov-om-kommunens-ansvar-overfor-vanskeligstilte-pa-boligmarkedet-horing.pdf>

## Nasjonale mål

Måla er utarbeidd av Helsedirektoratet, Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet, NAV, Husbanken, IMDI og Kriminalomsorgsdirektoratet. Vidare vart arbeidet gjennomgått av kommunar som deltok i nasjonalt prosjekt for betre styringsinformasjon, i tillegg til ulike brukarorganisasjonar.

I 2021 kom det ein ny nasjonal strategi for det bustadsosiale arbeidet. Strategien er: «*Alle trenger et trygt hjem*» Det er sett ned ei sentral gruppe som skal jobba ut konkrete mål, men desse er ikkje klare enno. Difor nyttar vi dei måla som var knytt til den tidlegare strategien: «*Bustad for velferd*» Desse måla er gode og allmenngyldige og vil vera operasjonelle også for denne nye strategien. Den nye strategien fokuserer på samarbeid mellom ulike tenesteområder for å finna gode løysingar for dei som treng hjelp. Dette vil spegla handlingsplan vår.

| Mål  | Prioriterte innsatsområder  |
|--|---|
| 1. Alle skal ha ein god stad å bu                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hjelp frå mellombels til varig bustad</li> <li>- Hjelp til å skaffa ein eigna bustad</li> </ul>  |
| 2. Alle med behov for teneste, skal få hjelp til å meistra bu-evna | <ul style="list-style-type: none"> <li>- hindra utkasting</li> <li>- gje oppfølging og tenester i heimen</li> </ul>   |
| 3. Den offentlege innsatsen skal vera heilskapleg og effektiv      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikra god styring og målretta arbeid</li> <li>- Stimulera til nytenking og sosial innovasjon</li> <li>- Planleggja for gode bumiljø</li> </ul> |

Det er 15 overordna målsettingar som skal tryggja strategien «Bustad for velferd»

[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal\\_strategi\\_boligsosialt\\_arbeid.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf)

Strategien strekk seg frå å få hjelp til å skaffa seg ein varig eigna bustad med oppfølging for dei som treng det, og fokus på å hindra utkasting ved å ha tydelege mål for arbeidet, til at det kommunale arbeidet også har fokus på nytenking og innovasjon i planlegginga med gode bumiljø. Den nye strategien fokuserer også på brei tenking, fleire fag skal arbeida saman for å finna gode løysingar, og den nyttar økonomiske verkemidlar som skal stimulera til å eiga si eigen bustad.

## Overordna operasjonelle mål

- 1. Vanskelegstilte som er i ein overgangsfase skal sikrast ein varig bustad.**
  - Overgangsfase er her definert som utskrivning frå institusjon, lauslating frå fengsel, overgang frå barnevernstiltak, busetting frå mottak. Det er ikkje alltid

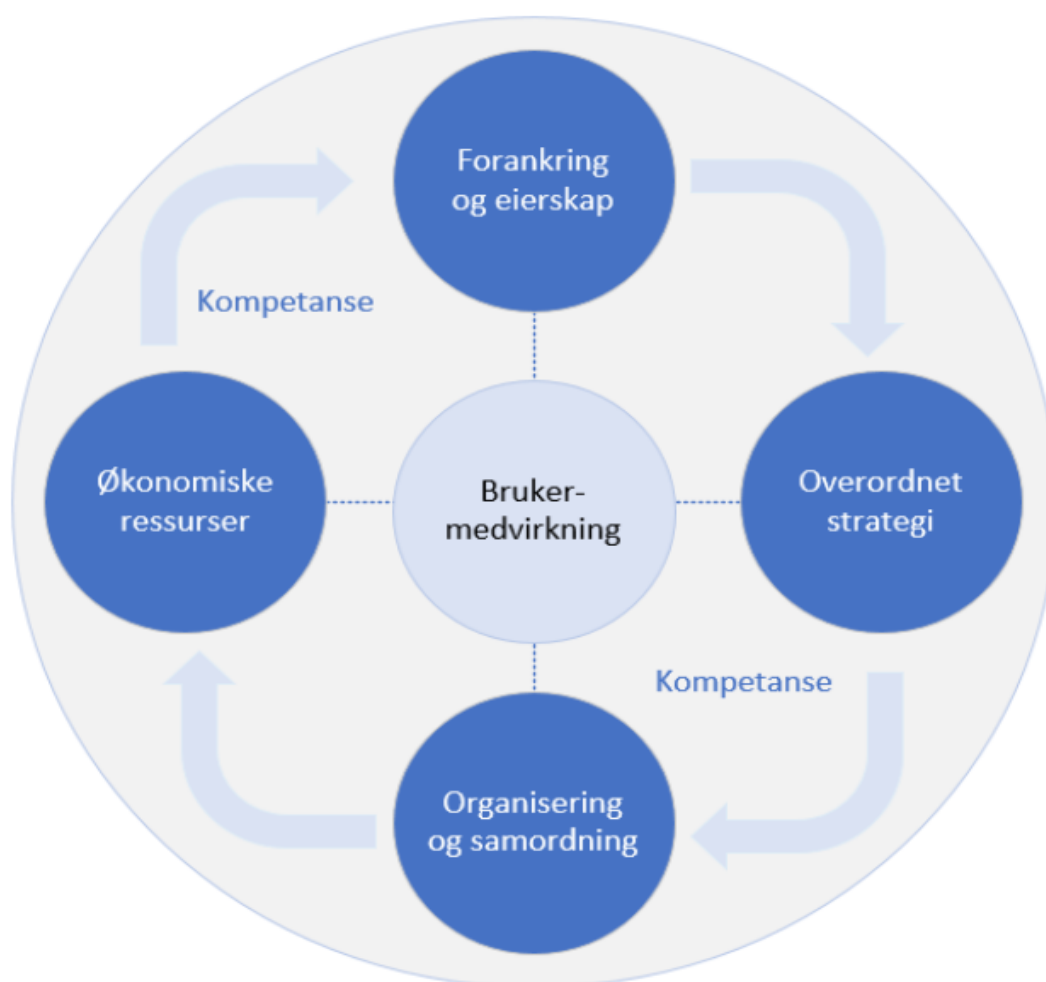
|   |
|---|
| kommunane treng å hjelpa til her fordi mange skaffar seg egne bustadar.   |
| <p><b>2. Ingen skal bu i mellombels bustad i meir enn tre månadar.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Denne målsetjinga gjeld hovudsakleg for dei som har eit tilbod gjennom NAV og §27 i sosialtenestelova</li> </ul>  |
| <p><b>3. Ingen barnefamiljar eller unge skal opphalda seg i mellombels bustad.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Denne målsettinga gjeld hovudsakleg for dei som har eit tilbod gjennom NAV og § 27 i sosialtenestelova. Unntak er akutte situasjonar der mellombels butilbod som er eigna for barn kan nyttast. Ung blir rekna fram til 25 år.</li> </ul> |
| <p><b>4. Rask busetjing for flyktningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Denne målsetjinga skal vera i tråd med føringane som IMDI har gjeve. God kompetanse gjev høve for arbeid, og at flyktningane eig sin eigen bustad gjer at integreringa går lettare.</li> </ul>   |
| <p><b>5. Kvinnherad kommune har eit variert tilbod av eigna bustadar i kommunen.</b><br/>Jo meir variert jo lettare å skaffa varig bustad.</p>  |
| <p><b>6. Utleiebustaden skal vera av god kvalitet i eit godt bumiljø.</b><br/>Kvalitet byggjer på robuste overflater og inventar som toler hard bruk.</p>   |
| <p><b>7. Vanskelegstilte får vegleiing om den private leigemarknaden.</b></p>   |
| <p><b>8. Vanskelegstilte får hjelp til å kjøpa eigen bustad.</b><br/>Føremålet er at brukaren får auka kompetanse og kan gjera lure val.</p>  |
| <p><b>9. Vanskelegstilte som bur i ein eigd bustad skal ha ein trygg og god busituasjon.</b><br/>Sikra hjelp og bistand til utbetring og tilpassing av bustaden. Økonomisk rådgjeving, og muligheit til å kjøpa ein meir eigna bustad.</p>  |
| <p><b>10. Kommunen har internkontrollsystem for husstandar som står i fare for å bli kasta ut av bustaden.</b><br/>Vi skal jobba på systemnivå og utvikling av kvalitet for å unngå utkastingar.</p>  |
| <p><b>11. Alle med behov skal motta tilstrekkeleg med tenester for å oppretthalda ein trygg og god busituasjon.</b><br/>Vurdering av om det er tilstrekkeleg innsats for å nå dette målet.</p>  |
| <p><b>12. Det bustadosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt tverrfagleg organisert.</b><br/>Utarbeiding av kvalitetsstandard, god samordning og ta i bruk metodar som fungerer er stikkord under dette målet.</p>  |
| <p><b>13. Bustadtilbod og tenester blir utvikla i dialog med brukarane.</b><br/>Brukarmedverknad bør vera på system- og brukarnivå.</p>   |
| <p><b>14. Innovasjon og utvikling av det bustadosiale arbeidet skal gjerast i samarbeid og samhandling mellom dei ulike involverte partar.</b></p>  |

Viktig å ta med ulike partar som brukarar, innflyttarar, frivilljuge og ideelle organisasjonar, private utbyggjarar og sosiale entreprenørar for å stimulera til innovasjon.

**15. Kommunen tek bustadsosiale omsyn i areal- og samfunnsplanlegginga. Vi må ha nok bustadar med nærmiljø av god kvalitet.**

Kommunen må leggja til rette for godt og trygt bumiljø, gode oppvekst- og levekår lokalt i fleire bygder i kommunen.

## Erfaringar og konkretisering av suksessfaktorar



Illustrasjonen viser suksessfaktorene fra strategien *Bolig for velferd* s.25. Etter innspill på workshoper om konkretisering av suksessfaktorene i Husbanken er brukermedvirkning nå blitt plassert i sentrum.

## Strategiar for Kvinnherad

Kvinnherad kommune har som mål å oppfylle dei nasjonale i vår lokale målestokk.

### Overordna strategi

Det kan vera smart å sjå løysingar i samanheng med andre politiske område. Den nye strategien understrekar viktigeita ved å involvera kommuneplanleggjarane inn i det bustadsosiale arbeidet.

Strategien fokuserer på samarbeid på alle plan for å få med det store bilete frå alle involverte partar. Dette skal gjera arbeidet med å få fram ein klar strategi og eit målretta fokus framover.

#### *Forankring og eigarskap*

Det er viktig å skapa ei felles forståing av mål, ansvar, metode og tiltak i leiargruppa og i dei ulike fagmiljøa. Dette kan gjerast ved aktiv involvering og auka bustadsosial kompetanse både hos politikarane og i kommunedirektøren si leiargruppe. Tverrfagleg godkjenning for det bustadsosiale arbeidet må haldast i live og utviklast.

#### *Organisering og samordning*

Det må leggjast til rette for forpliktande og formaliserte samarbeid på tvers av sektorar og forvaltingsnivå. Ein kan sjå på nye og andre arbeidsformer, gjerne i samarbeid med private. Byggja tillit til kvarandre og formalisera møtepunkt, slik at gjennomføringsevna blir betre og kommunen kan tilby eit godt og heilskapleg bu- og tenestetilbod. Den kommunale planavdelinga er ein viktig samarbeidspart i utvikling av nye bustadområde, til dømes ved avsetjing av areal til ulike føremål. Viktig med avklart rolle- og ansvarsfordeling for å nytta ressursane best mogleg.

#### *Økonomiske ressursar*

Kommunen må setja av tilstrekkelege ressursar for gjennomføring, og det er viktig å forankra planverket i økonomiplanen og gjera oss nytte av tilgjengelege statlege verkemidlar! Dette er omtala i vedlegg til planen.

#### *Kompetanse*

Utvikla, samla og dela kunnskap er viktig. Både på eit overordna nivå og i dei ulike tenestene. Ei utfordring for oss er å behalda kompetansen over tid, spesielt i bufellesskap der vi leverer tenester. Kartlegging og analyse for å få kunnskap om kommunen sin bustadsosiale situasjon gjev eit godt grunnlag for vedtak.

#### *Brukarmedverknad*

Involvering av viktige målgrupper og brukarorganisasjonar i den kommunale planlegginga. Set brukaren sitt behov i sentrum for deretter å planleggja utforming av bustadbehova. Råda sin kompetanse må nyttast på eit overordna nivå gjennom uttaler og høyringsinnspel.

## Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)



For å møta den nasjonale strategien, er det viktig at kommunen legg tilhøva til rette for at alle skal ha ein trygg stad å bu. Ein slik strategi vil ha påverknad på kor mange vi busett saman, og kva grupper dette gjeld. Det blir ei kommunal utfordring for å få dette til på ein god måte. Gjennom samarbeid skal kommunen utvikla bustadpolitikken til det beste for innbyggjarane.

Det må leggjast til rette for eit tverrfagleg samarbeid mellom einingar innanfor Omsorg, helse og sosial, NAV sitt lokale apparat, bustadkontoret og tildeling av startlån eller tilskot til utbetring. Desse gruppene må arbeida tett, og ha ein samla kompetanse på å finna varige løysingar for dei vanskelegstilte. Her vil ein finna løysingar som langsiktige leigebustadar, Leige til eige eller Kjøp av bustad ved hjelp av økonomisk rådgjeving og/eller bruk av startlån og etableringsstøtte.

Regjeringa har vore opptatt av at barn som veks opp i låginntektsfamiliar skal ha same moglegheit og fridom til å skapa sin eiga framtid som alle andre. God omsorg, bu trygt og etablera venskap og kjenna seg verdsette er eit mål som vi og finn at i nokre av berekraftsmåla til FN. I Noreg har vi lite ekstrem fattigdom, men vi har relativ fattigdom som har lagt på 9,6% i tidsperioden 2015-2017, i Noreg aukar andel av barn som lever i fattigdom. Gode bustadar som er plassert tett om mot tenestetilbod, skule, aktivitet og fritid vil vera med å utjamne denne ulikskapen. Regjeringa seier at eit tiltak vil vera å fremja fredelege og inkluderande samfunn der vi meiner at ein god bustad vil vera eit godt grunnlag og ei god ramme for å redusera fattigdom og skapa eit meir jamstilt samfunn.



## Strategi og mål for bustadsosial utvikling i Kvinnherad

### **Alle trenger ein trygg heim.**

Bustaden skal bidra til tilhøyrslø, fysisk tryggheit, og den skapar identitet og er ein viktig sosial arena.

Bærekraftmåla, som vart vedteke av FN sine medlemsland i 2015 er verden sin felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, utjamne ulikskap og stoppe klimaendringane innan 2030

Denne strategien skal til dømes bidra til å nå delmål 11.1, som går ut på å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillande og trygge bustadar til ein rimeleg pris.

Bærekraftmål nummer 11 om mindre ulikskap

Det bustadsosiale arbeidet er eit mål i seg sjølv, men også eit verkemiddel til å nå fleire av dei 17 bærekraftmåla med sine 169 delmål.

Husbanken la fram sin nye strategi i desember 2020 for den sosiale bustadpolitikken som sa:

- Fleire skal kunna eiga bustaden sin
- Å leiga skal vere eit trygt alternativ
- Sosial bærekraft i bustadpolitikken
- Tydelege roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Desse måla vil og gjelda for Kvinnherad. I denne planen har vi hatt fokus på

- barn
- integrering
- kompetanse
- effektiv drift

# Handlingsplan

Denne handlingsplanen er ein temaplan for bustadsosialt arbeid, og skal vera eit politisk og administrativt forvaltingsverktøy med overordna dokument og føringar. Handlingsplanen har bustad som innsatsområde og tiltak innanfor bustadsosialt arbeid, organisering, og økonomiske verknadar for kommunen sitt budsjett.

Handlingsplan Bustad er ikkje utarbeidd etter Plan- og bygningslova (PBL) sine juridiske kriterier. Planen er såleis ikkje juridisk bindande slik som andre kommunedel- og temaplanar etter PBL. Planvedtaket kan ikkje klagast på. Det er ingen nye element i planen som går ut over den kommunale samfunns- og arealplanlegginga som vert vedteke via kommuneplanen.

Søkjjarar til kommunale bustadar skal få rask og rettferdig handsaming. I kommuneplanen har vi ein strategi som seier: «Aktivt leggja til rette for bustadar for ulike grupper med ulike behov – unge og eldre». Ein annan strategi seier at vi skal motverka fattigdom. Dette betyr at vi må tenkja både funksjonalitet rundt geografisk plassering og utvikling av ulike bustadar.

Einingane i kommunen har skissert ei lang rekkje behov som kommunen ikkje kan løysa på kort sikt. Desse innspela er å finna i vedlegget Innspel frå einingane.

Resultatet av denne handlingsplanen bør innarbeidast i framtidige budsjett og økonomiplanar.

Dei fleste tiltaka krev betydelege investeringsmidlar og ein del av dei vil òg krevja ressursar på driftssida med omsyn til personell og økonomi.

## Organisering av kommunen sin bustadpolitikk

Bustadpolitikken i Kvinnherad skal vera politisk styrt. Planavdelinga har ansvar for å ta med bustadareal i kommuneplanen. Utvikling av private bustadområde kan utførast som eit samarbeid med private aktørar, der kommunen i særskilte høve kan «løfta vekk» ein del av risikoen med å t.d. forskottera kostnader til regulering, infrastruktur og rekkjefølgje krav. I slike tilfelle kan kommunen leggja inn krav om at ein del av bustadane i det aktuelle området skal leggjast tilrette for særskilde grupper. (Avtale om utbygging)

Utvikling av kommunale bustadar må utførast i samarbeid mellom ulike faggrupper i helse- og omsorgssektoren, planavdelinga, tekniske tenester og kommunen sitt bustadkontor. Dette samarbeidet må tuftast på noverande og framtidige behov, og ei strategisk utnytting av eksisterande bustadmasse.

Tildeling av kommunal bustad til vanskelegstilte må følgjast opp med eit fysisk møte mellom bustadkontor, tildelingskontor og tenesteytar i kommunen og søkjaren sjølv. Her vil ein gjennomføra ein gjennomgang av brukaren/ familien sin framtidige plan, og kva moglegheiter brukaren/ familien har for å skapa ein trygg og varig heim, ved å mellom anna kartleggja buevne, økonomi, sosialt miljø og geografisk tilknytning.

Gruppa bustadsøkjande kan delast inn i 3 hovudgrupper:

1. Bustadsøkjande som er i fast arbeid eller har varige ytingar frå trygdesystemet
2. Bustadsøkjjarar som på sikt vil få økonomi til å eiga eigen bustad
3. Bustadsøkjande som ikkje vil ha moglegheit til å eiga eigen bustad

Ei god kartlegging etter desse kriteria vil gi kommunen eit godt grunnlag for å yta tenester og rettleiing slik at flest mogeleg får ein trygg og varig bustad. Samstundes vil ein avklara lengden på leigetilhøvet og eventuelle mogelegheiter for å velje ulike leigeformer som f.eks Leige til Eige eller hjelp til å søkja etableringstilskot og Startlån for å kunna investera i eigd bustad.

## Prioriteringar i handlingsplanen

Det er viktig at nye bustadar for brukarar som har krav på assistanse og hjelp i heimen vert organisert slik at det ligg til rette for eit fagleg fellesskap. Fagkompetanse til mange brukargrupper er vanskeleg å skaffa dersom det er små avdelingar med 1-2 personale på jobb samstundes. Difor blir det svært viktig i tida framover å planleggje for at fleire skal jobba saman for å sikra gode faglege arbeidsmiljø. Vi ser på dette som eit viktig moment i arbeidet med å rekruttera kvalifisert personell. Einsemd og sosial isolasjon er ei utfordring for mange brukargrupper. Bufellesskap eller samlokalisering av bueiningar, kan løyse denne problemstillinga. Driftskostnadane vert også optimalisert når fleire med same utfordringar bur saman.

Kvinnherad kommune disponerer i dag 263 bueiningar. Dette utgjer om lag 2% av innbyggjartalet i kommunen (kommunale bueiningar dividert på innbyggjartal). Dette er om lag på same nivået som landsgjennomsnittet.

Kvinnherad har ei utfordring i høve til universell utforming av dei kommunale bustadane. Dette må vektleggjast ved oppgradering av eksisterande bustadar og nye anskaffingar. Kvinnherad har òg ein relativt låg vaksans (Tomgangsleige = ledige månadar x bueingar dividert med Totalt tal bueiningar x 12 månadar) i 2020 var vakansen ca 8%.

Vi ser òg av innspela frå einingane at kommunen kjem til å få auka etterspurnad etter bustadar for

- unge med nedsett psykisk og/ eller fysisk funksjonsevne
- eit aukande behov for bustadar og bufellesskap for rus og psykiatri.
- eit aukande tal på eldre med kognitiv svikt
- det er òg signalisert at tal på innvandrar kjem til å auka
- utskifting av eldre kommunale bustadar til nyare bustadar med universell utforming.

Store bustadar med fleire enn tre soverom har ikkje kommunen prioritert tidlegare. (vi har for tida 1 slik bustad i dag) Det er òg viktig at denne bustadplanen tek høgde for dei vedtaka kommunen gjer i høve til mottak av nye flyktningar. Busetjing av nye flyktningar gjev ofte eit behov for kommunal bustad i heile integreringsperioden på 5 år og gjerne utover dette og.

For fleire av desse gruppene vil det vera svært ønskeleg og aktuelt å eiga sin eigen bustad. For å koma inn på bustadmarknaden vil det vera naudsynt med eigenkapital. Dette kan løysast ved hjelp av etableringsstønad, startlån, Leige til eige, eller kombinasjonar av desse (sjå vedlegg). Leige til eige kan vera eit godt alternativ, der ein sparer til eigenkapital gjennom ein andel av husleiga i ein tidsbestemt periode og kjøper bustaden ein leiger til ein avtalt pris (kjøpsopsjon). Desse transaksjonane kan utførast både i privat og kommunal regi.

# Bustadplanlegging

## *Ordinær bustadutvikling*

Ordinær bustadutvikling bør som hovudregel skje i privat regi, men kommunen bør leggja til rette for at det er bustadregulerte areal er tilgjengelege - med føringar for bustadsosiale behov, i tråd med politiske føringar i reguleringsarbeid, med utbygging av infrastruktur, stimuleringstiltak og tenestetilbodet elles.

Utvikling av bustadsosialt tilbod elles vil følgjast opp i den nye kommuneplan med overordna målsetjingar i samfunnsdelen, samt strategi og mål i høve behova som kommunen har. Forslag til tiltak må vera følgd opp i økonomiplan og budsjett for å kunne setjast ut i livet.

## *Geografisk plassering*

Den bustadsosiale handlingsplanen skal først og fremst retta seg mot ulike grupper som har ulike bustadbehov, og som kommunen har eit ansvar for å hjelpa. Kommunen vil ha fleire behov som bør inn ei tiltaksrekke

1. Ved at bustaden ligg sentralt plassert nær skule og fritidsaktivitetar for barn, vil hjelpa å utjamna økonomisk ulikskap, ved at ein t.d. ikkje treng å kjøpa bussbillett til fritidsaktivitetar.
2. Geografisk plassering av ein bustad vil ha stor betydning for t.d. flyktingar som skal integrerast på ein god måte - både i skulen og på fritida. I den nasjonale strategien er det eit stort fokus på barn og barnefattigdom. Difor vil ein alltid måtta ha fokus på kva som kostar pengar om ein bur der eller der. Ikkje alle har privatbil og kan skyse borna att og fram til fritidsaktivitetar. Difor blir den geografiske plasseringa av bustaden svært viktig for at borna skal bli godt integrert, få venner og utvikla seg saman.
3. Skulen si evne til å ha eit godt fagleg utdanningstilbod vil også vera med å utjamne ulikskap for ulike grupper.

For Omsorg, pleie og sosial er det viktig at omsorgsbustandane er geografisk plassert i nærleik til personalbase og daglegvarebutikk. Dette gjer at tenesteytinga blir fagleg sterkare ved at fleire kan drøfta ulike faglege problemstillingar som dukkar opp, slik at tenestemottakar får den beste behandlinga. Personalet vil då bruka mindre tid på å reisa frå ein person som treng hjelp til neste. Dermed kan ein også ha litt betre tid hos tenestemottakarane.

Nærleik til butikk gjer at ein kan bu heime lengre og greia seg sjølv lengst mogeleg.

## *Fagleg styrke/ rekruttering*

Kommunen blir ein meir attraktiv arbeidsgjevar når ein kan tilby arbeidsplassar der ein har fleire interessante fagstillingar samla. Dette vil gjera rekrutteringa lettare. Arbeid i team vil leggja tilhøva til rette for fagleg utvikling og høgare stabilitet.

Det blir svært viktig å tenkja at folk skal jobba fleire saman i tida framover. Difor må bustadutviklinga til dei ulike gruppene med same tenestebehov vera nøye planlagt og bygt slik at det blir rom for fagleg fellesskap og ressursdeling.

### *Fysisk utforming, fagleg styrke og sosial berekraft*

Fysisk utforming og universell tilrettelegging av omsorgsbustadar skal alltid vera normen.

Samlokalisering av ulike tenester kan gje meirgevinstar. Når fleire bur saman kan dette førebyggja einsemd og isolasjon, og såleis føra til t.d. mindre angst og depresjon. Den fysiske utforminga med naturlege møteplassar for dei som bur der er viktig. I eit bufellesskap eller der fleire bueiningar er samla skal den som bur der vera mest mogleg sjølvhjelpen, lengst mogleg. Dette er viktig for å halda på eigenverdi og kjensla av meistring. Nokre av dei utfordringane ein kan møte kan delvis løysast ved omsorgsteknologi, men mest viktig er å ha andre rundt seg som ein kjenner fellesskap med.

Den fysiske utforminga vil ha mykje å seia for drift av ulike døgnbemanna bufellesskap. Ulike grupper vil ha ulike behov. Kvinnherad kommune skal prøva å drifta med fokus på godt fagleg fellesskap og kvalitet så effektivt som mogleg.

### Organisatoriske prioriteringar:

#### *Oppretting av ei fast bustadgruppe*

Oppretting av ei bustadgruppe med breitt tverrfagleg samarbeid med faste saker på møteagendaen og fast møtefrekvens. Grappa skal sikra at kommunen sitt bustadsosiale arbeid blir samordna, og at det blir gjort ei ansvarsfordeling av oppgåver. Grappa skal i hovudsak koordinerast frå sektor omsorg, men vil strekka seg over alle sektorane.

#### Investeringar i prioritert rekkefølge

**1. Bufellesskap for inntil 10 stk bueiningar i Rosendal** for unge menneske med psykisk og /eller fysiske funksjonsnedsetting.

Det er behov for å byggja eit bufellesskap for yngre menneske som skal kjøpa sitt eige husvære. Det skal organiserast som eit burettslag. Dette vil bli bygd i kommunal regi der kommunen tek opp eit byggjelån og vidare sel bustaden til den ungdommen med psykisk og/eller fysiske funksjonsnedsetting. Kommunen skal leiga lokale til personalet (kontorfasilitetar) i burettslaget. Aktuelt i 2022

Eit vilkår for å få tilskot frå Husbanken og momskompensasjon er at brukaren er vurdert til å få vedtak om teneste frå kommunen av eit visst omfang.

**Kostnad: ca. 50 -60 millionar i forskotering (byggjelån).** Byggjelånet skal betalast tilbake av dei som skal kjøpa bustad i bufellesskapet.

For kommunen vil driftskostnad på husleige for personalbasen som kommunen treng vil utgjera ca. 15.000 kr per måned, i tillegg kjem utgifter til personell som den enkelte brukaren har krav på i form av teneste. Dette må innarbeidast i økonomiplanen.

**Prosjektet er sett i gang.**

**2. Bufellesskap i Herøysundet** for vaksne med psykiske og/eller fysiske funksjonsnedsettingar.

Gjennomføre prosjekt/utgreiing med omsyn til nytt bygg for å samlokalisere heildøgnstenester som i dag blir ytt i gammal og spreidd byggmasse. Vurdere gevinst med tanke på utvikling av fag, kompetansedeling og utnytting av personalressursar. Dersom fleire små bueiningar kan driftast i

eit større kompleks kan ein spare årsverk som kan nyttast andre stader. Dette er eit prosjekt som kan gje gevinstar i drifta og ligg difor høgt på prioriteringslista. Første året 2023 vil det bli behov for om lag 1 million til utreiing av ulike samordningstiltak.

**Kostnad: ca. 30 - 60 millionar. Aktuelt i 2024**

### *3. Bufellesskap på Husnes*

For unge menneske med psykisk og /eller fysiske funksjonsnedsetting. Det er behov for å byggja eit bufellesskap for yngre menneske (med minst 8 bueiningar) som skal kjøpa sitt eige husvære. Behovet er noko usikkert. Vi har om lag 20 barn som kan ha behov for eigen bustad med omsorgsteneste. Utviklinga hos den enkelte vil visa tenestebehovet seinare. Difor er det sannsynleg at det vil bli behov for minst 8 bueiningar. Dette vil bli bygd i kommunal regi der kommunen forskotera og tek opp eit byggjelån og vidare sel bustaden til den unge brukaren. Aktuelt i 2023

**Kostnad: ca 50 – 60 millionar i forskotering (byggjelån)**

### *4. Bustadar til Rus og psykiatri.*

Det er behov for to til tre mindre bueiningar til Rus og psykiatri knytt til omsorgsbasen S15 på Husnes. Dette vil ikkje auka driftsutgiftene fordi ein kan nytta dei som allereie er der i dag. Her har det vore snakk om å ta tilbake to omsorgsbustadar som er nytta til personalbase i dag. Det vil då vera behov for å byggja ein personalbase i nærleiken. (Aktuell tomt ligg rett i nærleiken og er kommunalt eigd). NAV peikar på at det er viktig med gode val av byggjematerialar som toler hard bruk. Dette vil bli konkretisert i eige saksframlegg og må fyljast opp i økonomiplanen. Aktuelt i 2024

**Kostnad: ca. 5 -7 millionar investering i ny personalbase**

### *5. Bustadar til Psykiatri.*

Det er behov for inntil tre bueiningar i nær tilknytning til Utsikten bufellesskap på Valen. T.d. kan det vera aktuelt å kjøpa leilegheit/småhusvære nær Utsikten. Desse bustadane treng å vera mellom 40 -50 m2 store. Desse skal også driftast med same ressurs som er der per i dag på Utsikten. Dette vil bli konkretisert i eige saksframlegg og må fyljast opp i økonomiplanen. Aktuelt i 2025

**Kostnad: ca. 8 -10 millionar investering**

### *6. Bufellesskap for 8-10 eldre med kognitiv svikt.*

Vi ser ein auke i tal eldre med demenslidningar. Vi blir eldre og er i betre fysisk form, men får kognitive endringar. Denne gruppa kan greia seg lenge heime dersom ein til dømes har ein familie eller omsorgspersonar rundt seg og gode omsorgsteknologiske hjelpemidlar. Men det er fornuftig å planleggja og sjå på moglege måtar å ivareta denne gruppa når omsorgspersonane ikkje greier dette lengre. Det var tidlegare planlagd eit slikt bufellesskap ved Halsnøytunet. Her må det eventuelt undersøkjast for m.a. kvikleire i tomtegrunnen før ein kan bestemma plassering. Vidare har Husnes v/heimebaserte tenester signalisert at det også er eit behov for 8 - 10 slike plassar i bufellesskap.

Sektoren har også sett på måtar å omorganisera tenesta for å samla mest mogleg like tenester for å drifta optimalt. Dette er ikkje ferdig enno og kan ha innverknad på investeringa. Dette vil det kome eiga sak på.

(Per i dag har vi ein avdeling i Rosendalstunet med 8 rom i ein avdeling. Denne avdelinga kan nyttast til dette føremålet når vi er ferdige med pandemien, men dette vil bli tatt med i vurderinga når saka kjem opp seinare)

Aktuelt i 2026

**Kostnad: ca. 30- 60 millionar** investering for eitt bufellesskap.

7. *Større bustadar for innvandrarfamiliar.* Det er behov for større bustadar for innvandrarfamiliar. Kommunen har ønska at flyktningane som kjem til Kvinnherad skal søkja om familieegjenforeining. Dette kan auka folketalet i kommunen og vera ein flott ressurs for samfunnet. Det er viktig at dei som kjem til kommunen finn seg til rette og kan leva gode liv her. Nokre flyktningar reiser vidare etter at dei er ferdige med obligatorisk norsk og introduksjonskurs. Då reiser dei ofte til bynære strøk. Det er viktig at desse blir busett ein stad der borna kan delta i fritidsaktivitetar og få god kompetanse med omsyn til skuleundervisninga. Nærleik til skule, barnehage, vaksenopplæring og NAV har betydning for familien. Desse familiane har vanlegvis ikkje bil og alt som kostar pengar vil gjera integreringsarbeidet vanskelegare fordi skilnadane blir for store mellom flyktningane og andre. Vi veit ikkje i god tid på førehand kor store familiane er eller kor tid dei kjem. Difor kan det vera aktuelt med ein mellombels bustad for deretter å kjøpa ein passeleg bustad over det «normale» investeringsbudsjettet. Aktuelt - avhengig av behov.

**Kostnad: ca. 8 - 10 millionar** i investering

## Kjelde:

Innspel frå ulike einingar i Kvinnherad kommune

Husbanken: Veivisaren.no

Regjeringa: Bustad for velferd, Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

Regjeringa: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/handlingsplan-for-barekraftsmalene/id2863337/>

## Vedlegg

1. Oversikt over kommunale bustadar
2. Retningsliner Leige til Eige
3. Økonomiske hjelpemiddel (startlån/ tilskot)
4. Innspel frå aktuelle einingar i kommunen