



Hustadvika kommune

Boligplan Hustadvika

2023 – 2027

Vedtatt av kommunestyret 14.12.2023, PS92/2023

Innhold

1. Innledning.....	3
1.1 Hva er en boligplan.....	3
1.3 FNs bærekraftsmål.....	4
1.4 CRPD -konvensjonen.....	5
1.5 Nasjonale føringer og forventninger	5
1.6 Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken	6
1.7 Ny lov og reformer.....	6
1.8 Regionale føringer og forventninger	6
1.9 Plandokumenter i Hustadvika kommune	7
1.10 Boligtrapp-modell.....	8
2. Målområder for Hustadvika kommune sin boligplanlegging	10
2.1 Målområde 1 - Generell boligutvikling.....	11
2.1.1Bo- og blilyst i hele kommunen	13
2.1.2 Mangfold og balanse mellom ulike aldersgrupper gjennom befolkningsvekst.....	14
2.1.3Trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle i hele kommunen	15
2.1.4 Strategier – sånn gjør vi det, og tiltak – hva gjør vi (selve handlingen):.....	16
2.2 Målområde 2 – Boligsosiale forhold - bosetting og tjenesteyting.....	18
2.2.1 Målgruppen for boligsosialt arbeid	19
2.2.2 Kommune som leietaker og utleier	20
2.2.3 Kommunale utleieboliger	21
2.2.4 «Leie til eie»	22
2.2.5 Strategier – sånn gjør vi det, og tiltak – hva gjør vi (selve handlingen):.....	23
2.3 Målområde 3 - Organisering og samarbeid.....	26
2.3.1 Samordning og organisering i kommunen.....	26
2.3.2 Samarbeid mellom kommunen og andre aktører	26
2.3.3 Strategier – sånn gjør vi det, og tiltak – hva gjør vi (selve handlingen):.....	27
3. Lenkedokumenter, kunnskapsgrunnlag.....	28

1. Innledning

Boligplanen er Hustadvika kommunes sitt grunnlag for strategisk boligutvikling. I vedtatt [kommunal planstrategi for 2020-2023](#), er boligplan en prioritert plan for å styrke kommunes rolle som premissgiver og aktiv tilrettelegger for boligutviklingen. Hustadvika kommune ønsker å sikre nok boliger, god variasjon i boligtyper og en god sosial profil. I tillegg vil kommunen ivareta bærekraftig utvikling og bidra til at boligstrukturen underbygger framtidig befolkningsvekst, demografisk sammensetting, gode oppvekstvilkår og god folkehelse.

Hustadvika kommune har utarbeidet denne boligplanen for å sikre at kommunens intensjoner, ansvar, rolle og målsetninger innen boligområdet kommuniseres tydelig både til befolkning, næringslivet og internt i kommuneorganisasjonen.

Grunnlaget for planen er kartlegging og vurdering av befolkningsutviklingen, demografisk sammensetting, areal til boligbebyggelse, boligmarkedet, tilgjengelige kommunale boliger og befolkningens behov for tjenester. Se kunnskapsgrunnlag i eget dokument.

1.1 Hva er en boligplan

Boligplanen er en temaplan, og danner grunnlag for helhetlig tenkning, prioriteringer, strategier og tiltak innenfor boligområdet – både innenfor generell boligutvikling og boligsosialt arbeid. Planen bidrar til å nå målene kommunen har satt seg i kommuneplanens samfunnsdel.

Boligplanen favner om alle innbyggerne i Hustadvika kommune, fra de unge til de eldste befolkningsgruppene, fra de som greier seg i det ordinære boligmarkedet og til de som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen skal gi råd og veiledning, medvirke til å skaffe egnede boliger, tildele økonomiske virkemidler, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. Planen ser også på kommunens handlingsrom og virkemidler, og forslår tiltak for bedre organisering og samarbeid innen boligplanlegging.

Boligplanen skal gjøre det enklere å jobbe mer målrettet, strategisk og effektivt. For innbyggerne vil boligplanen være informativ, og bidra til mer åpenhet. Den vil samtidig øke tilretteleggingen og utvikle de koordinerende tjenestene innenfor boligområdet. For næringslivet vil planen gi forutsigbarhet og tydelige retningslinjer for kommunens boligplanlegging.

Boligplanen inngår i kommunens plan- og styringssystem, og følger opp føringer i [Planstrategien](#), og mål og strategier i [Kommuneplanens samfunnsdel](#) og [arealdel](#). Samtidig bidrar planen til at kunnskap om generelt boligarbeid og boligsosialt arbeid blir med i kunnskapsgrunnlaget for fremtidige planprosesser.

Boligplanen har en handlingsdel som beskriver tiltak innenfor ulike målområder. Tiltak som forutsetter en økonomisk bevilgning, vil være avhengig av at kostnader er innarbeidet i [Hustadvika kommunes årlige budsjett, handling- og økonomiplan \(HØP\)](#) før iverksettelse.

1.2 Medvirkning og innbyggerinvolvering

Utarbeidelse av boligplanen har vært organisert som prosjekt med kommunedirektøren som prosjekteier og kommunedirektørens lederteam som styringsgruppe.

Kommunedirektøren ved fagstab har hatt ansvar for utarbeidelse av planen, og arbeidet med boligplanen ble organisert som et prosjekt med prosjekt- og arbeidsgruppe.

Underveis i arbeidet med boligplanen har deler av kunnskapsgrunnlaget vært presentert for grendeutvalgene, eldrerådet, ungdomsrådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Boligplanarbeidet har også vært presentert på mini-seminar i regi av Elnesvågen pensjonistforening høsten 2022.

Husbanken har komme med flere innspill til arbeidet underveis. Det har også vært arrangert interne arbeidsverksteder underveis i prosessen, og innspill fra disse er forsøkt hensyntatt i planen.

Planen har vært på høring i perioden 22.06.23 – 31.08.23. Det kom inn 8 høringsinnspill. Generelt gis det gode tilbakemeldinger på planen, og det er kommet inn flere gode innspill til presiseringer, tilføyelser og nyanseringer. Noen av disse er tatt inn i planen.

1.3 FNs bærekraftsmål

Nasjonale retningslinjer sier at [FNs bærekraftsmål](#) skal ligge til grunn for all kommunal og regional planlegging. Bærekraftsmålene ligger også til grunn for arbeidet med Boligplan Hustadvika 2023-2027, og de bærekraftsmålene denne planen berører er markert i rødt i figuren under.

Figur 1: FNs bærekraftsmål



Planen skal bidra til å nå bærekraftsmål 1 om å utrydde fattigdom, bærekraftsmål 3 om god helse og livskvalitet, bærekraftsmål 10 om å redusere ulikhet i samfunnet, og bærekraftsmål 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn, og bærekraftsmål 17 samarbeid for å nå målene.

1.4 CRPD -konvensjonen

Norske styresmakter er forpliktet til å følge FN sin konvensjon for menneske med nedsett funksjonsevne ([CRPD-konvensjonen](#)). Det gjelder både i politikktutforming og ved utøvelse av myndighet, på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. Både kommuner og fylkeskommuner utøver ei sentral rolle i gjennomføringa av Norge sine plikter etter CRPD-konvensjonen. I denne boligplanen, målområde 2, er det derfor lagt inn flere tiltak rettet mot CRPD-konvensjonen.

1.5 Nasjonale føringer og forventninger

I [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging \(2019-2023\)](#) står det at hovedtyngden av fremtidens boligbygging skal lokaliseres innenfor tettsteder som defineres og avgrenses gjennom kommunal planlegging. Det vil kunne bidra til utvikling av levedyktige tettstedssentre og lokalsamfunn. Det er viktig at det i det enkelte tilfelle vurderes å legge til rette for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk, slik at jordbruksareal og viktige natur- og friluftsområder ikke blir omdisponert når det finnes alternativer.

Videre står det at en variert befolkningsstruktur kan oppnås gjennom at kommunene planlegger for god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig og variert boligbygging. Boligplanlegging kan knyttes til rekruttering av arbeidskraft, og andre tjenester i lokalsamfunnet, og bidra mer generelt til gode lokalmiljø for befolkningen. Tilgang til varierte boligtyper kan være avgjørende for at folk og bedrifter enkelt kan etablere seg og bli værende i en kommune eller arbeidsmarkedsregion.

Regjeringens forventninger for boligplanleggingen er blant annet:

- Kommunen har en helhetlig arealpolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.
- Kommunens boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging
- Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter
- Kommunene legger til rette for leie-til-eie løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet
- Kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne
- Kommunene planlegger aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidrar til utjevning av sosiale forskjeller. Kommunene legger universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse og ivaretar folkehelsehensyn i planleggingen
- Kommunene ivaretar barn og unges interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende bomiljø
- Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning

1.6 Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken: Alle trenger et trygt hjem \(2021 - 2024\)](#)

samler og målsetter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer, og gi hjelp til dem som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Målet i strategien er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Fra den nasjonale strategien:

- Regjeringen mener at kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Dette er et ansvar som regjeringen klargjør i den nye boligsosiale loven
- Regjeringen er klar over at dette er et komplekst område med store lokale variasjoner. Kommunene har valgt å organisere arbeidet ulikt, og ofte krever de gode løsningene utstrakt samarbeid også innad i kommunen
- Regjeringen mener at Husbanken er statens viktigste virkemiddel for å støtte opp om kommunenes arbeid, og en samarbeidspartner som mange kommuner velger å benytte seg av. Husbanken skal støtte opp om arbeidet faglig og økonomisk, og være en pådriver for nye forsøk, økt bruk av innovasjonsmetodikk og fremme digitale løsninger

1.7 Ny lov og reformer

[Ny boligsosial lov](#) som klargjør kommunens ansvar på det boligpolitiske feltet gjelder fra 1.7.2023. [Helse- og omsorgstjenesteloven § 3 – 7 Boliger for vanskeligstilte](#) oppheves fra samme tidspunkt.

I løpet av 2023 skal Regjeringen legge frem en stortingsmelding om [Bo trygt-reformen](#). Denne reformen vil ha følgende innsatsområder:

- Kompetente og myndiggjorte medarbeidere
- Levende lokalsamfunn
- Boligtilpasning og planlegging
- Trygghet for tjenester og støtte til pårørende

1.8 Regionale føringer og forventninger

I [regional delplan for attraktive byer og tettsteder](#) står blant annet dette om boligutvikling:

- Det bør legges vekt på å finne løsninger som gir korte avstander mellom boliger, arbeidsplasser, handel og andre private og offentlige tjenestetilbud og som reduserer behovet for transport, spesielt bilbruk
- Nye boligfelt og utbyggingsområde utenom by- og tettstedene bør lokaliseres slik at de bygger opp under eksisterende bosetning, infrastruktur, handel og tjenestetilbud. Nye byggeområder bør legges i tilknytning til eksisterende utbyggingsområde, kollektivnett og gang- og sykkelvegnett

- Nye boligfelt må planlegges slik at de tar vare på lokale natur- og miljøkvaliteter og gir gode oppvekstvilkår for barn og unge, med nærhet og trygg tilkomst til lekeplasser, idrettsanlegg, kultur- og fritidsaktiviteter, barnehage, skole og butikk.

1.9 Plandokumenter i Hustadvika kommune

Flere av kommunens plandokument er relevant utgangspunkt for boligplanen.

[Kommuneplanens samfunnsdel \(2020-2032\) for Hustadvika kommune](#) ble vedtatt den 17. september 2020.

Kommuneplanen har flere innsatsområder, og det som er mest relevant for boligbygging står under det første – Samfunnsutvikling. Her er flere målsettinger som gjelder boligplanleggingen - at Hustadvika kommune skal ha gode og livskraftige bygdesamfunn og tettsteder, og ha et attraktivt og levende kommunesenter.

Kommunen skal legge til rette for en arealutvikling som muliggjør vekst, gir bomuligheter i hele kommunen, og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdier for framtidige generasjoner. Hustadvika kommune skal ha trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle i hele kommunen, der boligmiljøene planlegges med miljøvennlig og sikker transport, gode utearealer og god tilgang på grønnstruktur.

Ifølge kommuneplanen skal det lokale boligtilbudet samsvare med ønsket utvikling i Hustadvika kommune, og må være tilpasset befolkningens behov og endringer i boligmarkedet. Det må legges til rette for boligområder nær kommunens tettsteder, samtidig som det legges til rette for spredt boligbygging i kommunen ved en planmessig avsetning av områder for dette formålet i hele kommunen (bebyggelse i LNF-områder etter [PBL §11-7 nr. 5](#)).

I mai 2022 ble [helse- og velferdsplanen for Hustadvika](#) kommune vedtatt. Gjennom sine mål og tiltak legger planen til rette for og bidrar til et aldersvennlig samfunn der barn, unge, voksne og eldre kan trives og være selvstendige, og der offentlige og individuelle ressurser samordnes på en god måte. Videre står det i planen at hjelp og veiledning for å planlegge og starte en prosess for å skaffe seg en aldersvennlig bolig kan være en god investering både for kommunen og innbyggerne.

Her er noen av målene fra helse- og velferdsplanen som gjelder ulike typer boformer:

- Hustadvika kommune har trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle i hele kommunen ved at boligmassen og bomiljøene tilpasses alle aldersgrupper med variasjon i prisnivå, utforming og størrelse, bomiljøene baseres på universell utforming og prinsippene for livsløpsstandard, bomiljøene planlegges med miljøvennlig og sikker transport, gode utearealer og god tilgang på grønnstruktur
- Kommunen tilbyr ulike boligtyper og boformer tett på handel, kultur og tjenestetilbud, med nok tomter tilgjengelig for seniorboliger, gjerne samlokalisert, og vi samarbeider med private boligaktører for å realisere bygging av samlokaliserte universelle boenheter

- Kommunen benytter Husbankens ordninger slik at mennesker i størst mulig grad får mulighet til å eie sin egen bolig
- Helse og velferd får prioritert og dekket hele sitt behov for bygg og boliger raskest mulig og til lavest mulig ressursbruk
- Universell utforming er en premiss for all planlegging
- Kommunen har en bevisst og konsekvent lokaliseringspolitikk som legger opp til god og riktig sambruk av ressurser
- Kommunen har en boligpolitikk som inspirerer til at folk i ulik alder og livssituasjon kan leve sammen

1.10 Boligtrapp-modell

Helhetlig boligplanlegging kan visualiseres i en trappemodell med ulike trinn (se figur 2). Hustadvika kommune har videreutviklet en modell basert på trappen i [Helse og velferdsplanen](#). Trinnene viser ulike stadier i en mulig boligkarriere, basert på innbyggeren sine forutsetninger, ønsker og behov. Innbyggerne med hjelpebehov befinner seg på de lavere trinnene i trappen, mens de med tilgang på egen bolig vist i de øverste trinnene har høy grad av selvstendighet og egenmestring. Jo høyere man er i boligtrappa, desto mindre er behovet for hjelp.

De fleste innbyggerne i Hustadvika kommune bor i egen bolig som de har tilegnet seg i det ordinære boligmarkedet. Innbyggerne på dette trinnet (trinn 0) har behov for tilgang til arbeid, skole, barnehage, handel og områder for rekreasjon.

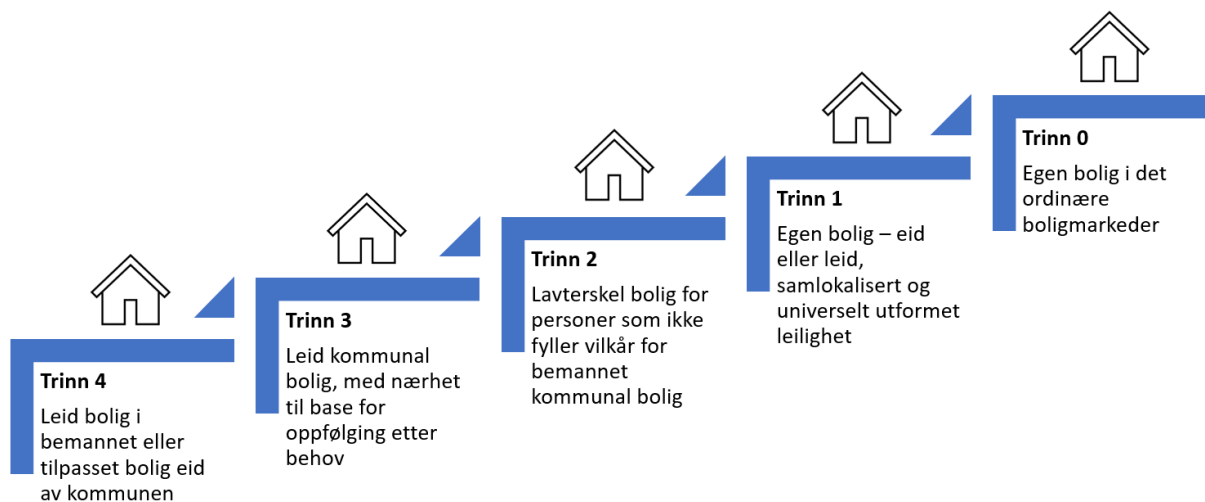
Innbyggere som ønsker egen bolig (eid eller leid) samlokalisert med andre i en universelt utformet leilighet, befinner seg på *trinn 1*. Dette er personer som i utgangspunktet ikke har behov for helsehjelp i hjemmet, men ønsker tryggheten med å være samlokalisert med andre, som for eksempel i et eldretun.

Trinn 2 gjelder for de innbyggerne som ikke har tilgang på bolig i det ordinære boligmarkedet, ikke oppfyller vilkår for en bemannet bolig, men som trenger hjelp av kommunen for å få seg en tilpasset bolig. Eksempel her er småhusa på Eidem.

Innbyggere som har behov for mer tilpasning, lavterskel tjenester eller daglig oppfølging i boligen sin, er på *trinn 3* i boligtrappa. Dette er gjerne en leid kommunal bolig, enten med en base eller i nærheten av en tjenestebase, og med husleie og egenandel på tjenester. Eksempel her er Slettatunet og Bjørklia.

Trinn 4 er boliger for de av innbyggerne som trenger bemannet eller tilpasset bolig eid av kommunen, med personell tilgjengelig etter behov, for eksempel Lundhaugen og Mikalmarka.

Figur 2: Boligtrapp-modell



I [Helse og velferdsplanen](#) er det beskrevet en boligtrapp-modell basert på omsorgstjenestenivå. Den viser forholdet mellom innbyggerens mestringsnivå og økning i bruk av spesialiserte tjenester, økt bistandsbehov og økt ressursinnsats. Jo lavere mestringsnivå, jo større innsats og jo mer spesialiserte tjenester har innbyggeren behov for.

2. Målområder for Hustadvika kommune sin boligplanlegging

Boligplanen er delt inn i tre målområder:

1. Generell boligutvikling
2. Boligsosiale forhold – bosetting og tjenesteyting
3. Organisering og samarbeid

Denne inndelingen er basert på utfordringsbildet som kartleggingsrapporten har identifisert, samt målene i [samfunnsplanen](#).

Målområdet generell boligutvikling omhandler målsettingen om å legge til rette for bo- og blilyst i Hustadvika kommune, der arealutviklingen gir bomuligheter i både tettbygde områder og spredt boligbebyggelse. Kommunen ønsker å benytte boligutvikling som drivkraft for folketallsvekst.

Målområdet boligsosiale forhold tar for seg den delen av innbyggerne i Hustadvika kommune som ikke er i stand til å skaffe seg eller beholde egen bolig i det ordinære boligmarkedet. Hustadvika kommune har som målsetting at innbyggerne har god livskvalitet gjennom hele livet, og at bomiljøene er trygge, sunne og attraktive i hele kommunen.

Målområdet organisering og samarbeid omhandler kommunens ulike arenaer for å legge til rette for fremtidens boligutvikling i Hustadvika. Skal kommunen bidra til at flest mulig kan bo hjemme lengst mulig, må den kommunale bygningsmassen og tjenestenes innhold og organisering gjennomgås for å bidra til lavere omsorgsnivå og mer bærekraftige tjenester.

Mange av virkemidlene i boligutviklingen ligger utenfor kommunens ansvar og myndighet, og kommunens egne virkemidler er spredt på ulike tjenesteområder. Godt samarbeid både internt i kommunen og med eksterne partnere er nøkkelen til en god boligutvikling i Hustadvika.

Kommunens roller er mange – alt fra planmyndighet, eiendomsforvalter, tjenestetilbyder og til samarbeidspartner. Ved å bruke virkemidler fra alle disse områdene kan boligplanens strategier og tiltak lettere bli gjennomført.

For å lykkes i målet med bo- og blilyst er Hustadvika kommune opptatt av å;

- skape gode bomiljøer der innbyggerne trives
- tilrettelegge for god tomtetilgang gjennom kommuneplanens arealdel
- være med på å påvirke boligmarkedet med de rette utleieboligene
- ha differensiert boligmasse tilpasset ulike brukergrupper

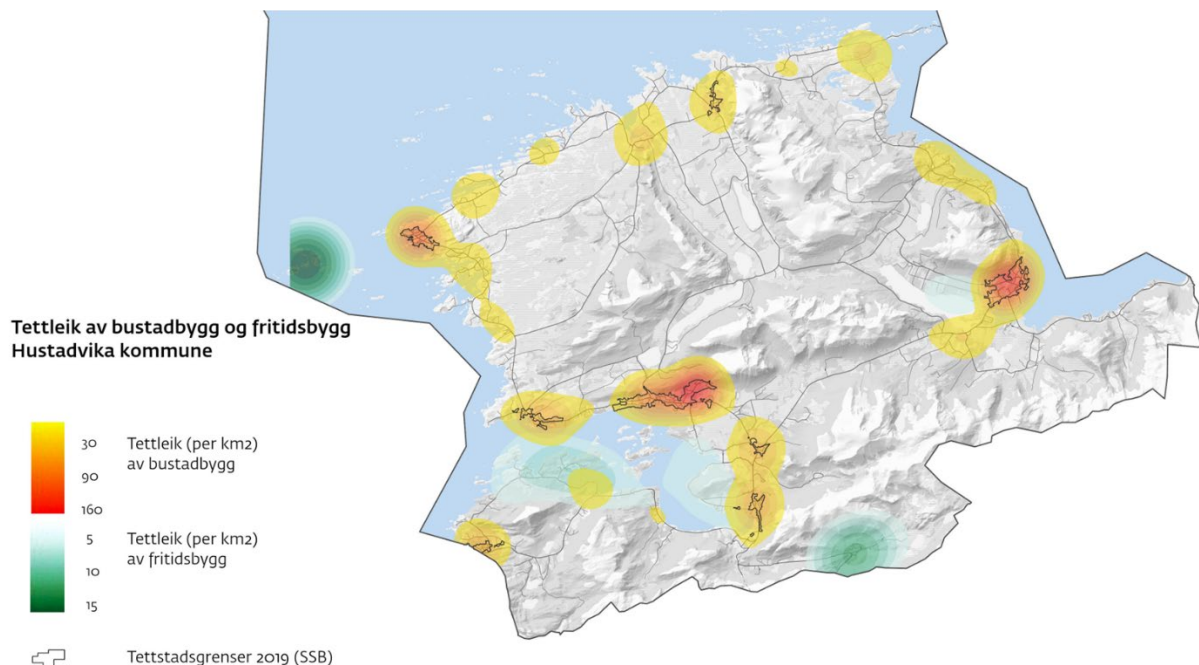
Det innebærer at det er nok boliger, en hensiktsmessig sammensetning av boligmassen, rett lokalisering og god kvalitet på boligområdene og den enkelte bolig.

2.1 Målområde 1 - Generell boligutvikling

For å kunne utforme gode strategier og foreslå presise tiltak innen boligutvikling er det nødvendig med et oppdatert kunnskapsgrunnlag for å få et bilde av dagens situasjon i Hustadvika kommune.

I kartleggingsrapporten beskrives det hvor innbyggerne i Hustadvika kommune bor, hvor skoler og barnehager er plassert, mobilitet og transport, og hvilken sentrumsutvikling kommunen har. Befolkningsutvikling, demografi, flyttemønstre, boligtyper og boligmarkedet er også beskrevet i kartleggingsrapporten, og i tillegg er det lagt inn oversikt over tilgjengelig areal kommunen har til boligbebyggelse.

De fleste av innbyggerne i Hustadvika kommune bor langs kysten, enten ved fjordene eller ute ved havet. Omtrent 52 prosent av innbyggerne bor i tettsteder, og kommunen er knyttet sammen med bilveger med mindre fokus på fotgjengere, syklist og kollektivtransport.



Figur 3: Tetthet av bolig- og fritidsbygg i Hustadvika kommune, kart fra [Møre og Romsdal fylkeskommune](#)

Arbeidsplassdekningen i Hustadvika er på 69 prosent (flere arbeidstakere enn arbeidsplasser), og mer enn 3000 personer pendler ut av kommunen for arbeid. Knappe 1000 pendler til Hustadvika fra andre kommuner. Til sammenligning har Molde overdekning av arbeidsplasser på omtrent 118 prosent, og trenger folk fra nabokommunene til å dekke arbeidskraftsbehovet.

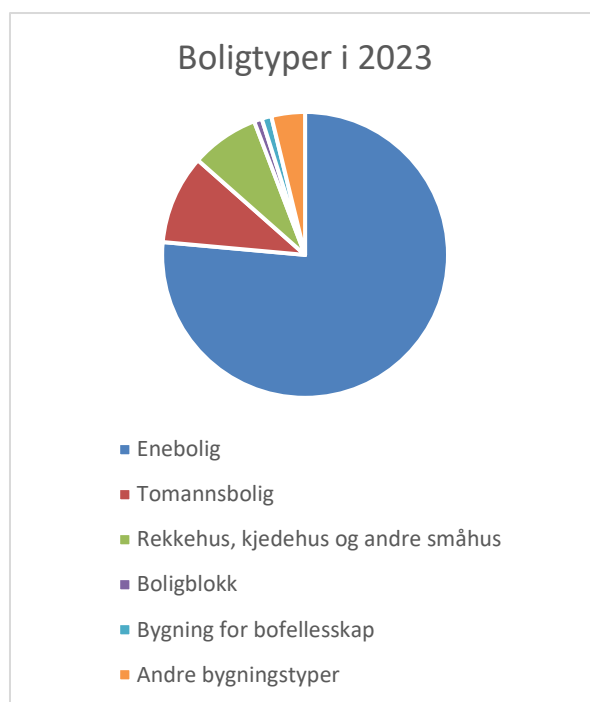
Hustadvika kommune har ca. 13350 innbyggere, og de siste årene har fødselsoverskuddet vært lavt. I mange år har det vært flere som har flyttet fra kommunen og til andre steder i Norge, enn til kommunen. Tilflyttingen fra utlandet er litt større enn utflyttingen. På bakgrunn av dette forventer SSB at Hustadvika sin befolkning øker med omtrent 200 personer innen år 2050.

I kunnskapsgrunnlaget vises en oversikt over befolkningsutviklingen i grendene i kommunen, og de grunnkretsene som har økt mest er Løset på Tornes, Helset på Jendem, grunnkretsene i Elnesvågen, Sylte og Malme, og ytre og indre Eide. De grunnkretsene som har hatt størst reduksjon er rundt Farstad, Nerland, Skarset, Sunde og Gule, Silset/Silnes, Visnes og Bollia.

Lav forventet befolkningsvekst endrer ikke på faktum at demografien vil endre seg betydelig fremover. Innbyggerne blir eldre, og fra 2003 til 2023 har blant annet aldersgruppen 67-79 år økt med 77 prosent, fra 1013 til 1796 personer.

Statistikk og prognoser viser at det vil bli en kraftig økning av eldre innbyggere over 80 år fremover. I 2022 var det 613 personer over 80 år i Hustadvika. Prognosen sier at i 2040 vil det være 1321 åttiåringer og eldre i Hustadvika. I perioden 2021 – 2050 vil det i aldersgruppen 0- 19 år få en reduksjon på nesten 500 personer. Arbeidsfør alder (20-66 år) vil ha en reduksjon nær 670. Tallene viser videre at antall personer over 67 vil øke i sammen periode med ca. 1230.

Det er omtrent 6620 boliger i Hustadvika kommune. De fleste i kommunen bor i enebolig (76 prosent), mens 10 prosent bor i tomannsbolig og 8 prosent bor i rekkehus/småhus.



Det er ca. 5850 husholdninger i Hustadvika, og aleneboere er den husholdningstypen det er mest av (36 prosent). 29 prosent av husholdningene er med barn under 18 år, enten med par, mor eller far. Par uten hjemmeboende barn eller enfamiliehushold med voksne barn utgjør 33 prosent av husholdningene i Hustadvika.

Basert på dagens boligsituasjon, er det i kartleggingsrapporten gjennomført en forenklet boligbyggerbehovsberegning for perioden fra 2021 til 2040. Ut fra historiske tall og forventet befolkningsvekst, er det behov for ca. 723 nye boenheter til sammen frem til 2040. Dette tilsvarer ca. 38 nye boliger pr år.

Figur 4: Antall bolig etter boligtyper i Hustadvika kommune pr. 2023, kilde: [SSB](#)

Boligmarkedet i Hustadvika viser at 76,6 prosent eier sin egen bolig. 21,7 % leier bolig. Andels- eller aksjeeierskap er en eierform som nesten ikke blir brukt i kommunen. På landsbasis er det til sammenligning 62,9% som bor i selveid bolig og 13,5% som eier sin bolig gjennom andels- eller aksjeeierskap. 23,6% leier bolig. Når det gjelder omsetning av boliger, viser tall fra 2021 at 122 boliger ble solgt dette året.

Det er satt av rikelig med areal til boligbebyggelse i Hustadvika kommune, og i kartleggingsrapporten er det satt opp en oversikt over hvor mye areal som er satt av i de ulike grendekretsene i kommunen.

I kommuneplanen er det satt av omtrent 2265 dekar til boligbebyggelse. Mye av dette er ledig areal, omtrent 1350 dekar. Anslaget i dekar er ganske omtrentlig, men det gir et bilde av situasjonen i kommunen.

I Hustadvika er det mange områder som er regulerte til boligformål. Noen er ferdig utbygd, andre er delvis bygd ut, og noen er bare regulert, men ikke igangsatt. Til sammen er det mer enn 500 ledige boligtomter i Hustadvika kommune, fordelt på mer enn 43 reguleringsplaner (i oversikten er flere av reguleringsplanene slått sammen, blant annet i Eide sentrum der det er flere små planer i ett større område). Flere av de regulerte feltene er ikke ferdig utbygd. Noen av dem har hverken opparbeidet infrastruktur eller oppmålte tomter.

Hustadvika kommune har noen egne kommunale boligfelt, der tomter legges ut for salg med selvkost som minstepris. Høyeste bud er tildelingskriterium. Hustadvika kommune innehar for tiden for få tilgjengelige tomter til boligformål i de områdene som det er mest attraktive å bygge. I tillegg til de kommunale boligfeltene, finnes det private boligfelt med ledige boligtomter

Basert på kommuneplanens mål og identifisering av utfordringer fra kartleggingsrapporten, er følgende tema sentral for den generelle boligutviklingen i Hustadvika kommune:

- Bo- og blilyst i hele kommunen
- Befolkningsvekst som gir mangfold og balanse mellom ulike aldersgrupper
- Trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle i hele kommunen

2.1.1 Bo- og blilyst i hele kommunen

Hustadvika kommune har som mål å legge til rette for bo- og blilyst. Befolkningsprognosene fra SSB viser at Hustadvika kommunen vil oppleve marginal vekst i folketallet, og derfor er det viktig både å beholde de innbyggerne som allerede bor her, og legge til rette for tilflytting. Boligplanen skal sikre god boligtilgang og boligutvikling i hele kommunen.

I kommuneplanens arealdel settes det av områder for boligbebyggelse, og detaljreguleringer konkretiserer formålet med planen – hvordan boligene plasseres, utforming av gater og friområder, og hvor stort eller høyt en kan bygge.

Boligbehov endres gjennom livet. Et bredt spekter av boliger og eiertyper i et område vil gi større mulighet for at den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de bor i, også når livssituasjonen endrer seg på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet. For å legge til rette for bo- og blilyst må kommunen ha gode og varierte boligområder der innbyggerne trives.

Boligutviklingen må ta høyde for den demografiske utviklingen, særlig økningen i antallet eldre og innbyggere med behov for tjenester fra kommunen. Det må også finnes boliger som gjør det attraktivt for nye innbyggere å etablere seg i Hustadvika.

Hustadvika kommune har flott natur og godt kulturtilbud. Samhold, lokal tilhørighet, møtearenaer og fritidsaktiviteter i bygd og tettsteder bidrar til attraktive og inkluderende

lokalsamfunn. Hustadvika kommune vil legge til rette for gode og livskraftige bygder og tettsteder. Kommunen skal videreutvikle tettstedene med sosiale møteplasser, handel og arenaer for opplevelse og kultur tilpasset stedenes egenart og skala, slik at det blir gode bo-områder.

Hustadvika kommune skal ha et attraktivt og levende kommunesenter. Tettstedsprogrammet sine anbefalinger skal følges slik at Elnesvågen blir et velfungerende kommunesenter for å møte framtidens utfordringer og for å ivareta en god tjenesteyting til innbyggerne. Det blir viktig å legge til rette for ulike boligtyper som bringer folk sammen.

Samordnet areal- og transportplanlegging i kommuneplanen legger føring for et konsentrert utbyggingsmønster i kommunens sine bygder og tettsteder, og boligfelt må utvikles i sammenheng med offentlig infrastruktur, kommunale tjenester og kollektivtransport. Samtidig er det viktig å gi bo-muligheter i hele kommunen gjennom planmessig avsetning av områder for spredt boligbebyggelse.

2.1.2 Mangfold og balanse mellom ulike aldersgrupper gjennom befolkningsvekst

Befolkningen i Hustadvika kommune har i perioden 1986 til 2022 økt med 1318 innbyggere. Fødselsoverskuddet de siste årene har vært noe synkende og at variasjonen i befolkningsveksten i stor grad skyldes endringer i nettoinnflyttingen. Det er flere som flytter internt i kommunen enn over kommunegrensa.

Befolkningsprognoser fra SSB viser at i perioden 2021 – 2050 vil aldersgruppen 0-19 år få en reduksjon på nesten 500 personer. Personer i arbeidsfør alder (20-66 år) vil ha en reduksjon nær 670, samtidig som personer over 67 vil øke med ca. 1230. Fra 2050 kan vi forvente oss ca. 2 yrkesaktive pr pensjonist. Til sammenligning så var vi i Norge i 1950 mer enn syv i yrkesaktiv alder pr pensjonist. For å kunne håndtere en aldrende befolkning trenger kommune flere unge mennesker.

Kartleggingsrapporten viser at det er flest eneboliger i kommunen og få leiligheter/boligblokker. Boligveksten er stort sett i form av nye eneboliger. De to største husholdningstypene i Hustadvika kommune er aleneboende og par uten hjemmeboende barn, noe som ikke helt samsvarer med eneboligtilbudet. For å tiltrekke flere innbyggere må kommunen tilby både praktiske sentrumsnære leiligheter, og boliger i spredtbebygde deler av kommunen.

Flyttestrømmene går inn og ut av kommunen, men også innad i kommunen. Dette understøtter viktigheten av å ta utgangspunkt i innbyggerbehov for å demme opp mot fraflytting – det gjelder alle aldersgrupper, flyktninger, arbeidsinnvandring osv.

For bedre planlegging av fremtidens boliger, trenger kommunen oversikt over boligsituasjonen og befolknings sammensetningen, og dette kunnskapsgrunnlaget må være oppdatert i forbindelse med utarbeidelsen av årlig HØP (handlings- og økonomiplanen).

Oversikt over tilgjengelige boliger og tomter for boligbygging - både kommunale og private, må utarbeides og legges på kommunens hjemmesider

2.1.3 Trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle i hele kommunen

Å bygge boliger og uterom som er tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsnivå, er et viktig steg på veien mot et sosialt inkluderende samfunn for alle innbyggerne i kommunen.

Boligmiljøene må planlegges der det er tilgang på miljøvennlig og sikker transport, gode utearealer og god tilgang på grønnstruktur. Gode boliger og bomiljøer kan bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller, økt livskvalitet og aldersvennlig samfunnsutvikling. En egnet bolig i et godt bomiljø er et fundament for helse og livskvalitet.

Et bomiljø som gir mulighet for deltakelse og aktivitet, for eksempel med tilgang på grøntområder, er viktig for alle og særlig for barn og eldre. Nærhet til hverdagsarenaer og tilgjengelige tilbud og tjenester kan bidra til opplevelse av tilhørighet og god bo-opplevelse i alle faser av livet. Tilgang til lekeplasser, nærturområder og turstier er viktige tiltak.

Boligmassen og bomiljøene i Hustadvika må tilpasses alle aldersgrupper med variasjon i prisnivå, utforming og størrelse. Bomiljøene må baseres på [universell utforming](#) og prinsippene for livsløpsstandard. Når antallet universelt utformede boliger er tilstrekkelig, kan det blant annet bety at flere kan bo hjemme lenger og behovet for omsorgsboliger blir mindre

Den demografiske utviklingen viser betydelig økning av antall eldre i Hustadvika kommune. Etablering av aldersvennlige boliger og bomiljø er derfor et viktig tiltak for å møte denne utfordringen. Sentrumsleiligheter, bokollektiv, eldreboliger, omsorgsboliger o.l. er eksempler på slike boformer.

Kommunen vil i større grad understøtte et aldersvennlig samfunn som bidrar til levende lokalsamfunn, utvikling av nye boformer, og planlegging og større ansvar for egen alderdom

[Helse og velferdsplanen](#) for Hustadvika kommune beskriver det at det er behov for leiligheter med [universell utforming](#) rundt omkring i kommunen og at disse bør ligge gangavstand til dagligvarer og andre sørvis- og kulturtilbud. I planen anbefales bygging av seniorboliger/trygghetsboliger/eldretun flere steder i kommunen der eldre og andre kan bo i nærheten av hverandre og mestre sitt eget liv. Dette er boliger på trinn 1 i boligtrappen beskrevet i kapittel 1.8. Eldre har, i likhet med resten av befolkningen, ansvar for å skaffe seg en god og trygg bolig. I mange distriktskommuner det ofte få egnede boliger i nærområdet, og det er stor prisforskjell mellom brukte og nye boliger. Enkelte kan vegre seg for å ta opp høy gjeld i alderdommen, noe som kan være et hinder i å flytte til en mer egnet bolig.

Boliger med gode felles- og uteareal må være en del av lokalsamfunnet, med mulighet for omgang med andre mennesker. Felles oppholdsarealer er viktig for å motvirke ensomhet og opprettholde kognitive funksjoner. Livsløpsstandard i boligen og lokalisering i nærheten av sørvistilbud gjør beboerne mer selvhjulpne, skaper flere møteplasser mellom generasjoner og gi følelse av trygghet.

Eldretun og trygghetsboliger bør plasseres i gangavstand til dagligvarebutikker og andre sørvistilbud. Man bør kunne unngå å krysse veier med mye trafikk. Målet er at beboerne skal kunne mestre livet lengst mulig uten bistand. Boligene bør ligge slik at det er mulig å komme seg til og fra de større sentrumsfunksjonene.

2.1.4 Strategier – sånn gjør vi det, og tiltak – hva gjør vi (selve handlingen):

Strategi 1: Sikre bo- og bilyst i hele kommunen

Tiltak
Sikre areal for boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel <ul style="list-style-type: none">• Ved rullering av kommuneplanen skal alle nåværende områder for boligbebyggelse gjennomgås og vurderes på nytt• Områder som ikke er aktuelle lengre skal foreslås å ta ut• Nye områder som vurderes til kommuneplanens arealdel skal i konsekvensutredningen (KU) ha med virkningen arealforslag har for bo- og bilyst i kommunen
Utarbeide utbyggingsprogram for Hustadvika kommune <ul style="list-style-type: none">• Føre en aktiv tomtepolitikk og vurdere ervervelse av areal til framtidige kommunale boligområder• Settes av midler til boligutbygging gjennom årlig prioritering av kommunens investeringsmidler i HØP (handlings- og økonomiplanen)
Bærekraftig arealpolitikk <ul style="list-style-type: none">• Prioritere fortetting og transformasjon ved planlegging av boligbygging• Utvikle boligfelt i sammenheng med offentlig infrastruktur, kommunale tjenester og kollektivtransport• Spredt boligbygging tillates i noen områder utenfor tettstedene

Strategi 2: Legge til rette for befolkningsvekst som gir mangfold og balanse mellom ulike aldersgrupper

Tiltak
Utarbeide rutiner for bolig- og befolkningsprognoser <ul style="list-style-type: none">• Ha oversikt over boligsituasjonen og befolknings sammensetningen i kommunen• Oppdatere kunnskapsgrunnlag og prognoser i forbindelse med utarbeidelsen av årlig HØP (handlings- og økonomiplanen)
Profilere boligtilbudet i kommunen <ul style="list-style-type: none">• Styrke profileringen av kommunen som et godt sted å bo• Utarbeid oversikt over tilgjengelige boligtomter, både kommunale og private
Variasjon i tilgjengelige boligtyper <ul style="list-style-type: none">• Reguleringsplaner skal tilrettelegge for boligprosjekt med varierte boligtyper og -størrelser både i sentrum og grendene, for både enslige, barnefamilier, ungdom og eldre

Strategi 3: Legge til rette for trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle i hele kommunen

Tiltak
<p>Gjennom kommuneplan og reguleringsplaner skal det legges til rette for trygge, sunne og trygge bomiljøer i hele kommunen</p> <ul style="list-style-type: none">• Nye områder som vurderes til kommuneplanens arealdel skal i konsekvensutredningen (KU) ha med virkningen arealforslag har for trygge, sunne og attraktive bomiljø• Oppstartsmøte for regulering av boligområder skal ha trygge, sunne og attraktive bomiljøer som tema• Folkehelseperspektivet skal vurderes i arbeidet med kommuneplanens arealdel og i alle reguleringsplaner• Seniorboliger, trygghetsboliger og eldretun flere steder i kommunen.
<p>Sosiale møteplasser</p> <ul style="list-style-type: none">• Gjennom reguleringsplanprosessen skal det legges til rette for tilgang til sosiale møteplasser i nærområdet
<p>Universell utforming og tilgjengelighet for alle</p> <ul style="list-style-type: none">• Boliger utformes slik at mennesker kan bo hjemme hele livet• Leiligheter bør plasseres i gangavstand til dagligvarer og andre sørvis- og kulturtilbud• Gjøre samfunnet i stand til å møte utfordringene og mulighetene knyttet til en aldrende befolkning gjennom planlegging av et aldersvennlig lokalsamfunn
<p>Tilgang til nærturområder</p> <ul style="list-style-type: none">• Gjennom reguleringsplanprosessen skal det legges til rette for tilgang til natur i nærområdet• Etablere og vedlikeholde turstier der folk bor• Merking av snarveier, gjerne basert på Barnetråkk sin kartlegging
<p>Estetisk veileder</p> <ul style="list-style-type: none">• Utvikle og bruke estetisk veileder for å utvikle bomiljø som gir livskvalitet, folkehelse, fellesskap og gode nabolag
<p>Utbyggingsavtaler</p> <ul style="list-style-type: none">• Bruke utbyggingsavtaler for å sikre gode bomiljø for innbyggerne i kommunen

2.2 Målområde 2 – Boligsosiale forhold - bosetting og tjenesteyting

Boligen er viktig for at en skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Boligen og nærområdet har også stor betydning for oppveksten til barn og unge. Det er viktig at innsatsen forsterkes overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra, for å bidra til gode oppvekstvilkår for barn og unge. ([Bolig for velferd](#))

Boligsosialt arbeid handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å få seg en passende bolig og om å gi hjelp til å mestre boforhold. Eksempel på boligsosialt arbeid er å gi råd og veiledning, tilby utleiebolig, lånefinansiering til kjøp av egen bolig, eller gi oppfølging og tjenester i hjemmet.

Det er flere kommunalområder, enheter og avdelinger som har ansvar og er premissleverandører for resultatene av det kommunale boligsosiale arbeidet. Fremover vil kommunen styrke kompetanse og aktivitet innen boligsosialt arbeid.

Å etablere en bedre tverrsektoriell organisering av tilbudet kommune skal yte blir viktig. I dette arbeidet må boligsosiale, bosettingsmessige og virkemiddelbaserte forhold samordnes og koordineres. En måte å organisere dette på kan være teamorganisering hvor kommunens innsats samordnes.

I dag utføres det i liten grad boligsosiale tjenester i kommunale- og private boliger. Det er trolig et udekket behov for bistand og tjenester.

Når kommunen får akutte bosettingskrav er det hensiktsmessig å ha forutsigbar struktur som trer inn og kan håndtere slike situasjoner.

Målrettet bruk av startlån, tilskudd og bostøtte, der virkemidlene ses i sammenheng, er viktig for å utnytte potensialet. En organisering som gjør det mulig å se på alle virkemiddel innen boligsosialt arbeid og hvordan disse kan brukes på en mer målrettet måte, blir viktig.

Følgende tema innen boligsosialt arbeid beskrives og utdypes nærmere:

- **Målgruppen for boligsosialt arbeid**
- **Kommunen som leietaker og utleier**
- **Kommunale utleieboliger**
 - Omsorgsboliger
 - Ordinære utleieboliger (gjennomgangsboliger)
- **«Leie til eie»**

2.2.1 Målgruppen for boligsosialt arbeid

Det boligsosiale arbeidet skal bidra til at innbyggere definert som vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig.

Med **vanskeligstilte på boligmarkedet** menes innbyggere som trenger hjelp til å skaffe bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige- eller sosiale problemer, mindre kunnskap om det norske boligmarkedet eller lignede forhold.

Kilde: [Bolig for velferd](#)

Disse befinner seg i en av følgende situasjoner:

- Uten egen bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i en uegnet bolig eller bomiljø.

Kilde: <https://husbanken.no/kommune/veiviseren>

De som kan omfattes av den boligsosiale del av planen er:

- Enkeltpersoner og familier med lave inntekter
- Unge med særskilte behov
- Flyktninger
- Personer med fysiske eller kognitive funksjonsnedsettelse
- Personer med rus og/eller psykiske lidelser
- Bostedsløse

Alle brukergruppene har behov som krever langsiktig boligplanlegging dersom kommunen skal ivareta sitt «sørge for»- ansvar. Spesielt er innsatsen overfor barn og unge viktig, ikke minst for å forebygge reproduksjon av sosial ulikhet. Eldre er ikke å regne som målgruppe i boligsosialt arbeid, med mindre de har utfordringer som gjør dem vanskeligstilte.

Enkeltpersoner og familier med lave inntekter

Kommunen er kjent med at mange unge sliter med å komme inn på boligmarkedet – dette kommer av både høye boligpriser og leiepriser. En del familier søker supplerende sosialhjelp – da inntekten er for høy til bostøtte, men for lav til å dekke alle faste og nødvendige utgifter siden mye av lønnen går til å betale husleie.

Boligplanen skal bidra til at alle har egen bolig i forhold til sin livssituasjon – enten leid eller eid bolig. De som ønsker og evner å eie bolig skal ha mulighet til det. Verdige og trygge boforhold vektlegges.

Unge med særskilte behov

Noen ungdommer i kommunen har sammensatte utfordringer, og som i noen tilfeller kan gjøre at de har behov for tilrettelagt bolig og bistand i heimen. Årsaken til dette kan variere, alt fra psykiske diagnoser, rus eller andre grunner som gir rett til vedtak om tilrettelagt bolig. Bo-oppfølgning kan være ett sentralt tiltak her.

Flyktninger

For å sikre et raskt og godt integreringsarbeid i kommunen er det viktig at boligene ligger i gode lokale bomiljøer i tilknytning til skoler, barnehage, fritidsaktiviteter og offentlig kommunikasjon.

Antall flyktninger vil variere over tid. Det er derfor viktig å kjøpe boliger på steder der er god omsetning og stort behov for boliger. Slik at det blir lettere å selge boligene den dagen kommunen eventuelt ikke har behov for dem.

Personer med fysiske eller kognitive funksjonsnedsettelse

Det forventes at unge med psykisk utviklingshemming, som bor sammen med sine familier, ønsker egen bolig fra de er et sted mellom 18 og 22 år.

For mange er en sentrumsnær bolig viktig. Dette for å kunne ivareta behovet for lett tilgang til det offentlige tjenesteapparatet og servicetjenester som butikk, kultur osv. For psykisk utviklingshemmede kan det være ønskelig med flere samlokaliserte boliger - og at boligene og bomiljøet støtter opp under selvstendigjøring og mestring.

Personer med rus og/eller psykiske lidelser

Kommunens oversikt viser pt. nærmere 60 personer som sliter med omfattende rusvansker som innebærer behov for boligsosiale tjenester. Dette er personer som har utfordringer med å leie i det private markedet.

Å få til god sammenheng mellom botilbud og annet tjenestetilbud vil være viktig her – eventuelt nært kollektivtilbud.

Bostedsløse

Disse favner mange grupper, både personer etter utskrivning fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, personer med midlertidig oppholdstillatelse, enslige forsørgere etter samlivsbrudd og/eller personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser.

For noen av disse vil det være behov for småhus nær servicefunksjoner som for eksempel apotek. Erfaring viser at det ikke bør være for stort miljø på samme plassen. En del personer innen rus og psykiatri er avhengig av kommunalt botilbud, kommer seg ikke inn på det private boligmarkedet og kan i perioder være bostedsløs. Tilgang til småhus vil bidra til å dekke bo-behov for disse personene.

2.2.2 Kommune som leietaker og utleier

Mangelen på boliger i kommunen kan føre til at noen blir tvunget til å leie overprisede, dårlige boliger som ikke er godkjent for utleie. Kommunen bør legge til rette for at private aktører leier ut boliger med god kvalitet til riktig pris.

For de som ikke har mulighet til å leie på det private markedet, kan kommunen innenfor definerte rammer bidra med tilgang til riktige boliger for å dekke behovene.

Kommunen har boliger både med og uten bemanning. Innbyggere som bor i kommunale boliger uten bemanning, kan motta tjenester ut ifra ulike behov. For å unngå at behovet for

boliger med bemanning stiger, er det viktig å ha tilstrekkelig med tilpassede boliger av god kvalitet.

Dagens boligmasse bør gjennomgås regelmessig for å vurdere oppgraderingsbehov, behov for nye typer boliger og mulig salg av boligen til leietaker.

2.2.3 Kommunale utleieboliger

Hustadvika kommune har 49 omsorgsboliger og 44 gjennomgangsboliger. Det foreligger ingen tilstandsrapport for disse boligene, men fra bygg og eiendom opplyses det at boligene har varierende standard – og at ikke alle disse nødvendigvis dekker boligsosialbehov på en god måte. Fremover vil kommunen arbeide videre med følgende:

- **Kommunens omsorgsboliger og gjennomgangsboliger gjennomgås**, slik at det er samsvar mellom kommunal boligmasse og dagens behov.
- **Kommunen skal vurdere anskaffelser av nye boliger**. Det kan eks. gjøres ved:
 - Bygging av boliger på kommunale tomter
 - Kjøpe boliger i nye byggeprosjekt.
 - Omdisponering og ombygging av kommunal boligmasse.

Kommunen bør ikke innrette sin boligforvaltning slik at de blir en konkurrent til det private utleiemarkedet.

Kommunale omsorgsboliger

Omsorgsboliger er noe innbyggeren får dersom en tar imot en eller flere hjelpetiltak fra kommunen. De vanligste årsakene til behov for omsorgsbolig er at en trenger bistand på grunn av ulike helseutfordringer eller at en har behov for tilpasset bolig.

Formålet med omsorgsboliger er at flest mulig skal få mulighet til å leve og bo selvstendig i et hjem, men samtidig ha god tilgang til nødvendig hjelp og støtte. Omsorgsboliger kan være tilpassa til å støtte ulike behov.

Kommunale omsorgsboliger med heldøgns bemanning bør være sentrumsnære for å legge til rette for mestring - og kanskje først og fremst i Elnesvågen og på Eide. Dette også for å møte fremtidige utfordringer med å rekruttere nok ansatte med riktig kompetanse, jf. Helse og velferdsplanen.

Ordinære utleieboliger (gjennomgangsboliger)

I tillegg til omsorgsboliger har kommunen boliger til personer og grupper som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet, jf. [lov om kommunale helse- og omsorgstjenester 3-7](#) jf. [lov om sosiale tjenester i NAV§ 15](#)

Hustadvika kommune disponerer en del boliger som etter skriftlig søknad kan tildeles husstander som fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.

Kommunen skal legge til rette for at de kommunale gjennomgangsboligene ikke skal være permanente boliger for leietakerne.

Hustadvika kommune vil så langt som råd unngå at det blir for mange kommunale gjennomgangsboliger i et boligområde. Dette for å sikre en mest mulig ordinær boligsituasjon for leietakerne, og skjerme beboere og omgivelsene for et «belastet» miljø. Det krever at selve boligen og tomtearealet blir fulgt opp.

Når det gjelder mer «tyngre» brukergrupper innen rus og psykiatri har kommunen allikevel valgt å samle noen av disse i egne boligmiljø, slik at brukerne kan følges opp på en mer effektiv måte.

Hustadvika kommune bør legge til rette for at de kommunale utleieboligene plasseres sentralt i kommunen, enn til mer perifere områder. Kommunen erfarer at det er dette leietakerne ønsker, og fordi det da vært lettere og billigere å tilby tjenester og vedlikehold.

Det vil være positive og negative sider knyttet til de ulike løsningene. Det viktigste er at de valgene som kommunen gjør er basert på ei risikovurdering av situasjonen både for leietaker, nabolag og de som skal yte tjenester.

2.2.4 «Leie til eie»

Det er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Skattesystemet gir økonomiske fordeler til boligeiere. Boligen bidrar til å trygge husstanden for fremtida. Det finnes ulike modeller som kan bidra til at husstander, som ikke kvalifiserer for lån i privat bank i dag, får hjelp til å kjøpe en bolig.

Begrepene «**Leie til eie**» og «**deleie**»:

- «**Leie til eie**» innebærer at leietaker inngår en leieavtale for boligen for en gitt periode, for eksempel tre- eller seks år. Når leietiden utløper, får leietakerne tilbud om å kjøpe boligen til prisen den hadde da avtalen ble inngått. Dette er en modell som mange kommuner bruker overfor vanskeligstilte i boligmarkedet.
- «**Deleie**» innebærer at man eier deler av boligen fra første dag – for eksempel 50 prosent av boligen, og boligbyggerlag/utbygger resten. Etter hvert øke eierandelen – helt til man eier boligen selv. Dette er et konsept som flere boligbyggerlag og utbyggere har tatt i bruk. En modell som ofte brukes overfor unge i etableringsfasen og kommunene er ikke involvert.

«**Leie til eie**» kan passe for barnefamilier og andre husstander som er i målgruppen for kommunal bolig, og som ikke oppfyller kravene til å få boliglån i dag, men som kan bli i stand til å kjøpe bolig på sikt. For eksempel kan kommunen skaffe en bolig i nye byggeprosjekt i tråd med husstandens nåværende og fremtidige behov. Når leietiden utløper, får leietakerne tilbud om å kjøpe boligen til prisen den hadde da avtalen ble inngått. Kjøpet kan for eksempel finansieres med oppspart egenkapital i leieperioden, startlån og/eller vanlig banklån og eventuelt andre tilskudd fra virkemiddelapparatet til etablering.

Hustadvika kommune vil fremover jobbe mer aktivt og se på ulike tilnærminger til denne ordningen slik at flere kan eie sin egen bolig.

2.2.5 Strategier – sånn gjør vi det, og tiltak – hva gjør vi (selve handlingen):

Strategi 1: Legge til rette for at folk bor i egen eid eller leid bolig

Tiltak
<p>Styrke det boligsosiale arbeidet i kommunen gjennom tverrsektoriell organisering:</p> <ul style="list-style-type: none">Etablere en tverrfaglig administrativ samhandling som bedre ivaretar behov for samordning og koordinering av boligsosialt arbeid, akutt bosetting og arbeid med virkemiddelapparatet. <p>Boligsosialt team (Bo- og oppfølgingstjeneste) - består av fagpersoner fra NAV, byggforvaltning, barnevern, økonomikontor og helse og mestring.</p> <p>Akutt bosettingsteam for å håndtere nødsituasjoner. (NAV, boligforvaltning, forvaltningskontor og helse og mestring)</p> <p>Virkemiddelteam. Det etableres et virkemiddelteam som skal se på alle økonomiske virkemiddel innen boligsosialt arbeid. Teamet skal spesielt se på hvordan kommunen skal bruke økonomiske virkemiddel på en mer målrettet måte. (Boligforvaltning, virkemiddelapparat, NAV, Økonomi, helse og velferd)</p>
<p>Arbeide målrettet med å få til overgang fra kommunal til privat bolig gjennom:</p> <ul style="list-style-type: none">Bistand til å mestre boforholdet for de som har behov for detVidereutvikle samarbeidet når leietakere/boligeiere står i fare for oppsigelse av boforhold
<p>Arbeide målrettet med tiltak som «leie til eie»:</p> <ul style="list-style-type: none">Vurdere ulike måter dette kan gjøres på og innføre dette for de ulike målgruppene det gjelder på en helhetlig måte <p>(Dette ses i sammenheng med virkemiddelteamet)</p>
<p>Boliger til unge funksjonshemmede</p> <ul style="list-style-type: none">Styrke samarbeidet med familier som ønsker å skaffe egen eid bolig til barn med funksjonshemming når de blir voksne. På denne måten sikre medvirkning fra barn med funksjonsnedsettelse (CRP konvensjonen) <p>Følgende gjøres årlig:</p> <ul style="list-style-type: none">Avdekke boligbehov for funksjonshemmede under 18 år (Familiens hus)Utarbeide oversikt boligbehov for funksjonshemmede over 18 år (Helse og velferd)Avsette-/kjøpe tomter ut fra definerte behov (Samfunnsutvikling, Plan og Bygg og eiendom)Tildele bolig ut fra brukerbehov (Forvaltningskontor)

Velferdsteknologi i kommunale boliger

- Utarbeide sjekkliste for hva som skal tilrettelegges i kommunale bygg

Husleiekontrakter

- Vurdere endringer i husleieordningen, inkl. beregningen av husleiesatser, for kommunale utleieboliger
- Utarbeide

*Strategi 2: Utvikle den kommunale boligmassen slik at boligene er tilpasset behovet***Tiltak****Oversikt boligbehov**

- Utarbeide oversikt over boligbehov for alle målgrupper i den boligpolitiske planen – en tiltaksplan som rulleres jevnlig (årlig)

Første tiltaksplan ferdigstilles mars 2024

Kommunale boliger - tilstand og utnyttelsesgrad

- Utarbeide totaloversikt over den kommunale boligmasse - både tilstand og utnyttelsesgrad

Ferdigstilles mars 2024

Forvaltning av kommunale boliger

Ut fra oversikt boligbehov og kommunal boligmasse skal følgende tiltak vurderes og gjennomføres:

- Drift og vedlikehold
- Kjøp/salg av eiendommer
- Nybygg/tilbygg/rehabilitering/riving

Alle disse vurderingene skal gjøres årlig og en felles tverrsektoriell prioritering legges inn i drift- eller investeringsbudsjettet.

Den første felles prioriteringen etter boligplanen gjøres i juni 2024.

*Strategi 3: Tilrettelegge for gode bo- og nærmiljø***Tiltak****Planlegge botype/boområdet for de ulike brukerbehovene**

- Utarbeide sjekkliste som skal brukes ved utarbeidelse av reguleringsplaner for å sikre at botilbud tilpasset de ulike målgruppene som er beskrevet ovenfor.
- [CRPD konvensjonens](#) prinsipper, rettigheter og plikter blir innarbeidet i sjekklisten.

Tildeling av boliger type/boområde tilpasset de ulike brukerbehov

Ut fra kartlagte brukerbehov (boligsosialt team), skal Forvaltningskontoret:

- Behandle alle søknader om kommunale boliger
- Beslutte hvilken type kommunal bolig som kommunen skal tilby

Sikre verdibevarende vedlikehold av kommunale boliger

- Utarbeide prosedyrer som klargjør ansvarsforhold for tilrettelegging og oppfølging av kommunale utleieboliger (inkl. uteområder)
- Alle eiendommer legges inn i LAFT, (et internkontrollsystem for drift og vedlikehold av bygg)
- Husleieinntektene skal i hovedsak gå til å drifte og vedlikeholde boligene

Strategi 4: Arbeide for å nå nasjonale mål i strategien «Alle trenger et trygt hjem»

Tiltak**Målrettet bruk av Husbankens virkemidler**

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken: Alle trenger et trygt hjem \(2021 - 2024\)](#)

Samarbeid mellom Husbanken og Hustadvika kommune

- Kommunen inngår et tettere samarbeid med Husbanken både på operativt- og strategisk nivå.

2.3 Målområde 3 - Organisering og samarbeid

Målområdet organisering og samarbeid omhandler kommunens ulike arenaer for å legge til rette for fremtidens boligutvikling i Hustadvika. Skal kommunen bidra til å få flest mulig kan bo hjemme lengst mulig, må den kommunale bygningsmassen og tjenestenes innhold og organisering gjennomgås for å bidra til lavere omsorgsnivå og mer bærekraftige tjenester.

Følgende tema beskrives og utdypes nærmere:

- Samordning og organisering internt i kommunen
- Samarbeid mellom kommunen og andre aktører

2.3.1 Samordning og organisering i kommunen

Det er flere kommunalområder, enheter og avdelinger som har ansvar og er premissleverandører for resultatene av både boligutvikling og boligsosiale arbeidet. Kommunen har forholdsvis små fagmiljøer og i stor grad avhengig av enkeltpersoner. Dette er sårbart. En forutsetning for å lykkes er aktiv tverrsektoriell samhandling på alle nivå i kommunen.

For å lykkes i dette arbeidet er det viktig at Hustadvika kommune arbeider på en helhetlig måte og har en tydelig rolle som premissgiver og er aktiv tilrettelegger. Kommunen må samarbeide både med private aktører, både kommersielle og ideelle, og tett internt i kommunen.

Det handler om å involvere og utnytte alle aktuelle fagområder, og bygge opp kompetansen innenfor temaet slik at innbyggerne opplever «en dør inn» til alle spørsmål om bolig.

Hustadvika kommune vil i planperioden styrke organisering og samarbeid ved å etablere en boliggruppe som skal følge opp både boligsosialt arbeid og generell boligutvikling på en helhetlig måte – både gjennom bedre koordinering og tverrfaglig tilnærming.

2.3.2 Samarbeid mellom kommunen og andre aktører

Kommunen må invitere til et samarbeid, for kommunen vil ikke kunne løse alle boligutfordringene i fremtiden alene. Det kan kun oppnås gjennom et samarbeid med private aktører, og ikke minst gjennom et samarbeid med dem denne planen er for, nemlig dagens og fremtidens innbyggere. Hustadvika kommune skal aktivt jobbe med målene i denne planen på en helhetlig måte ved å:

- Etablere arenaer og sikre at boligspørsmålene og boligarbeidet formidles til og utvikles i samarbeid med kommunens innbyggere og næringslivsaktører
- Øke boligkompetansen i kommunen og hos samarbeidspartnere
- Etablere et bredt og tett samarbeid med befolkningen, byggebransjen lokalt, banker og frivillige organisasjoner
- Innhente informasjon og kunnskap om boligbehovet i kommunen, særlig for aldersgruppene over 65+

2.3.3 Strategier – sånn gjør vi det, og tiltak – hva gjør vi (selve handlingen):

Strategi 1: Gode fora for samarbeid, samhandling og organisering av boligarbeidet

Tiltak
<p>Styrke boligforvaltningen gjennom tydeliggjøring av roller og ansvar, gjennom for eksempel et boligkontor. Oppgaver kan være:</p> <ul style="list-style-type: none">• Økonomi og rapportering• Drift og vedlikehold• Utleie• Salg og kjøp av boliger/eiendommer• Nybygg/tilbygg/rehabilitering/riving <p>(Boligplanen defineres som et prosjekt de 2 første årene og følges opp av ledergruppen.)</p>
<p>For å understøtte boligforvaltningen vil det bli etablert en boliggruppe</p> <ul style="list-style-type: none">• Etablere en boliggruppe med representanter fra ulike tjenesteområder som jobber med boligrelaterte spørsmål• Det utnevnes en koordinator for gruppas aktiviteter• Bygge opp relevant boligkompetanse i boliggruppen• Boliggruppa skal aktivt formidle informasjon og kunnskap om boligspørsmål og boligplanene i Hustadvika kommune til befolkning og samarbeidspartnere• Eksterne aktører skal inviteres inn i møter der det er relevant• Kontaktinformasjon til boliggruppa skal være tilgjengelig• Gjennomføre spørreundersøkelse om boligpreferanser
<p>Boligkonferanse/ boligseminar</p> <ul style="list-style-type: none">• Hustadvika kommune arrangerer en boligkonferanse/ boligseminar jevnlig, gjerne annethvert eller tredje hvert år• Formålet er å samle relevante aktører til et arrangement knyttet til bolig og boligutvikling i Hustadvika framover <p>Mulige hovedtema på første arrangement:</p> <ul style="list-style-type: none">• Boligplan for Hustadvika kommune• Behovet for samarbeid lokalt• Framtidig boligbygging i Hustadvika <p>Første arrangement i 2024</p>

3. Lenkedokumenter, kunnskapsgrunnlag

- [Plan- og bygningslov](#)
- [Kommuneloven](#)
- [Lov om folkehelsearbeid](#)
- [Ny boligsosial lov](#)
- [FNs bærekraftsmål](#)
- [Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014-2020\) - Bolig og velferd](#)
- [Ny strategi for den sosiale boligpolitikk: Alle trenger et trygt hjem \(2021-2024\)](#)
- [Bo trygt reform \(stortingsmelding som legges frem i 2023\)](#)
- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023](#)
- [Fylkesstrategi for attraktive byer og tettsteder 2023 - 2026](#)
- [Kommunal planstrategi 2020 - 2023](#)
- [Kommuneplanens samfunnsdel – Hustadvika kommune 2020 - 2032](#)
- [Budsjett og økonomiplan 2022 - 2025](#)
- [Helse- og velferdsplan Hustadvika kommune 2022 – 2034](#)
- [Oppvekstplan Hustadvika kommune 2022-2032](#)