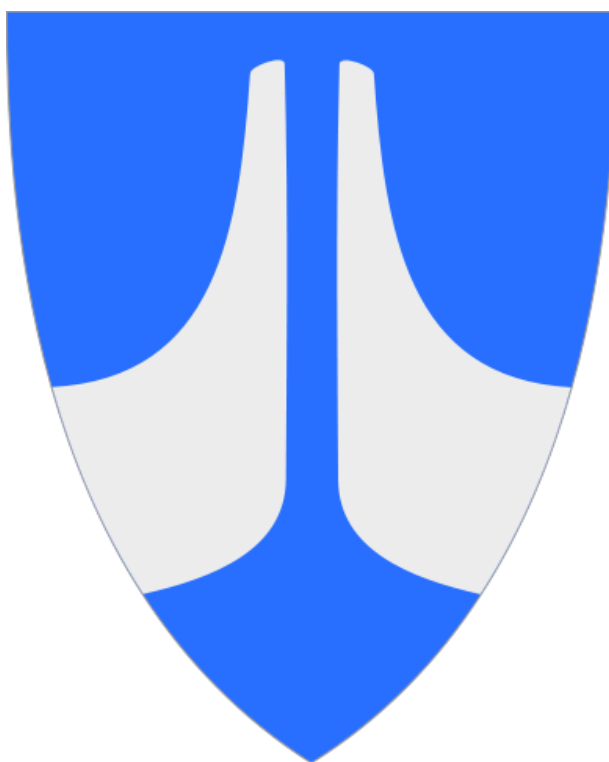


**KOMMUNEDELPLAN FOR**  
**HERØY -**  
**BUSTADPOLITIKK 2015 - 2019**



**Herøy kommune**

<b>Sist revidert 31.8.2015</b>	
<b>Vedtak om oppstart med planprogram i Kommunestyret</b>	<b>25.4.2013, K-sak 54/13</b>
<b>Stadfesting av planprogram i Formannskapet</b>	<b>10.6.2014, F-sak 102/14</b>
<b>Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn,</b>	<b>xx.xx.xxxx, F-sak xx/xx</b>
<b>Offentlig ettersyn i perioden xx – xx</b>	
<b>Kommunedelplanen er vedteken i Kommunestyret</b>	<b>xx.xx.xxxx, K-sak xx/xx</b>
<b>PlanID</b>	<b>1515 20xx</b>



## INNHALD

<b>1 SAMANDRAG OG BESKRIVING AV PLANARBEIDET</b> .....	<b>3</b>
1.1 Samandrag.....	3
1.2 Planarbeidet.....	4
1.3 Avgrensing.....	4
1.4 Rullering.....	5
<b>2 BAKGRUNN</b> .....	<b>5</b>
2.1 Innleiing.....	5
2.2 Folketalsutvikling og befolkningsprofil.....	5
2.3 Næringslivsutvikling.....	7
2.4 Bustadmarknaden.....	8
<b>3 BUSTADPOLITIKK</b> .....	<b>10</b>
3.1 Innleiing.....	10
3.2 Rammevilkår.....	10
3.3 Bustadpolitiske verkemiddel.....	13
3.4 Særleg om bustadsosialt arbeid.....	14
3.4.1 Innleiing.....	14
3.4.2 Vanskelegstilte på bustadmarknaden.....	14
3.4.3 Organisering av det bustadsosiale arbeidet.....	15
3.4.4 Bustadsosiale verkemiddel.....	16
<b>4 SAMANFATTING OG KONKLUSJON</b> .....	<b>18</b>
<b>5 MÅLSETTING, STRATEGI OG HANDLINGSPLAN</b> .....	<b>23</b>
5.1 Målsetting.....	23
5.2 Strategi.....	23
5.3 Handlingsplan.....	24



# 1 SAMANDRAG OG BESKRIVING AV PLANARBEIDET

## 1.1 Samandrag

Herøy kommune fekk sin fyrste kommunedelplan for bustadsosialt arbeid i 2008. Planen er no revidert for perioda 2015 til 2019 som ny kommunedelplan for bustadpolitikk.

Planen gjeld bustadpolitiske spørsmål generelt og bustadsosiale spørsmål spesielt og fastset fylgjande hovudmålsetjing for bustadpolitikken:

### ***Alle skal ha ein god og trygg stad å bu***

Handlingsplanen fylgjer opp målsetjinga etter fylgjande strategi:

- 1. Herøy kommune sin bustadpolitikk skal vere heilskapleg og nyskapande og gjennomførast i samarbeid med næringslivet. Det bustadsosiale arbeidet skal vere ein integrert del av bustadpolitikken.*
- 2. Herøy kommune skal gjennom kommuneplanens arealdel og ulike reguleringsplanar legge til rette for bustadbygging i alle bygdelag.*
- 3. Herøy kommune skal som byggesaksmyndigheit og planmynde sikre bukvalitet og heilskapleg samfunnsutvikling.*
- 4. Herøy kommune skal som tilretteleggar, koordinator og utbygger vurdere ulike former for samarbeid med grunneigarar og utbyggerar for å sikre realiseringa av planlagde prosjekt.*
- 5. Herøy kommune skal gjennom planarbeid og samarbeid om utbygging, særleg arbeide for ei bærekraftig vidareutvikling av Fosnavåg sentrum.*
- 6. Kommunale bustadtomter skal selgast til marknadsverdi, eller til redusert markedspris på utbyggingsvilkår som bidreg til auka bukvalitet i utbyggingsområdet.*
- 7. Kommunale bustader skal vere eit mellombels tilbod og kombinerast med bustadsosiale tenester som medverkar til at einskildmennesket tek ansvar for eige liv.*



8. *Herøy kommune skal selge kommunale gjennomgangsbustadar til leigetakarane til takst og reinvestere salsgevinsten i nye byggeprosjekt for å vidareutvikle butilbodet i kommunen, herunder sikre ein auga tilgang på kommunale gjennomgangsbustadar.*

## 1.2 Planarbeidet

Eigedomsavdelinga har leia planarbeidet i samarbeid med ei arbeidsgruppe, referansegruppe og styringsgruppe.

Arbeidsgruppa er samansett av representantar frå pleie- og omsorgsavdelinga, bu- og habiliteringsavdelinga, NAV Herøy, barn, familie og helseavdelinga og eigedomsavdelinga samt dei politiske representantane Ole Brubakk (KRF) og Fred Hansen (H). Rådmannen si leiargruppe har vore referansegruppe for planarbeidet. Helse- og omsorgskomiteen har vore styringsgruppe.

Planen skal ifylgje planprogrammet:

1. kartlegge hovudutfordringar innanfor det bustadsosiale feltet
2. kartlegge bustadsosiale oppgåver som fylgje av samhandlingsreforma
3. kartlegge utfordringar knytt til eksisterande bustadmasse samt synleggjere moglegheiter for omdisponering for mest mogleg formålstenleg bruk
4. foreslå strategi for utbygging av butilbod basert på målgruppe
5. foreslå korleis Husbankens verkemiddel kan nyttast for å fremje måloppnåing knytt til utbygging av dagtilbod
6. vurdere interkommunale løysingar for utvikling av dagtilbod for små brukergrepp, der ein vil tene på å ha større fagmiljø

For å sikre ein heilskapleg innfallsvinkel til fagfeltet er planen utvida til å omfatte bustadpolitikken generelt. Kommunestyret vart orientert om dette i møte 25.9.2014 etter føregåande drøftingar med styringsgruppa og referansegruppa.

Arbeidsgruppa har arrangert ope møte undervegs i planprosessen med særleg invitasjon til eldrerådet, rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, ungdomsrådet, barn og unge sin representant og bulystprosjektet.

Arbeidsgruppa har også arrangert dagsseminar om bustadmarknaden og halvdagsseminar om brannsikring av utleigebustadar, i samarbeid med Møre og Romsdal fylkeskommune og KLP Skadeforsikring AS.

## 1.3 Avgrensing

Kommunedelplanen må særleg sjåast i samanheng med og avgrensast mot:

- Kommuneplanen for Herøy - 2013-2025



- Kommunedelplan for helse- og omsorg - 2013-2020
- Strategisk næringsplan - 2016-2020 (under revidering)
- Rasmiddelpolitisk handlingsplan (under revidering)
- Strategi for investering, drift og vedlikehald av kommunale bygg

#### **1.4 Rullering**

Planen rullerast kvart fjerde år, fyrste gong i 2019. Handlingsplanen rullerast kvart andre år, fyrste gong i 2017.

## **2 BAKGRUNN**

### **2.1 Innleiing**

Folketalsutvikling og befolkningsprofil, næringslivsutvikling og utviklinga i bustadmarknaden er viktige premissleverandørar til bustadpolitikken.

### **2.2 Folketalsutvikling og befolkningsprofil**

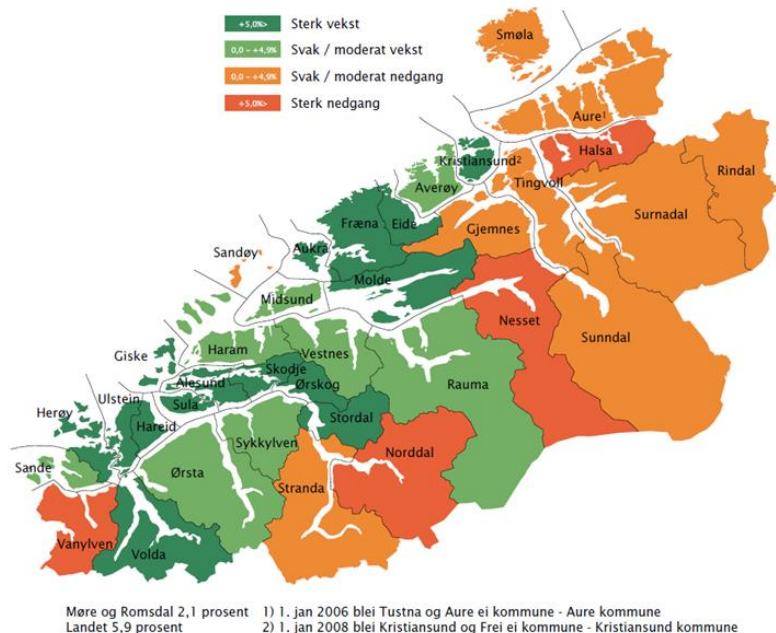
Herøy kommune hadde 8 958 innbyggjarar i fyrste kvartal 2015, ei auke frå 8 349 innbyggjarar i 2009.

Arbeidsinnvandring, særleg frå Polen, Litauen og Tyskland, er og har vore ein avgjerande brikke i folketalsveksten. I 2014 utgjorde såleis innvandrarbefolkninga omlag 10 % av folketalet i Herøy, lik fylkessnittet men under landssnittet på 15 %.



### Folketilveksten i Møre og Romsdal etter type siste 10 åra, 1.1 2003-2013

Kjelde: SSB



Kartet ovanfor syner folketilveksten i perioda 2003-2013. I fylkesstatistikken for Møre og Romsdal 2014 er kommunen presentert som ei kommune utan vekst. Dette skuldast inga endring i folketalet frå 2013 til 2014.

Folkeveksten fram mot 2024 er for Herøy kommune venta å ligge mellom 5 og 10 %, føresett ei arbeidsinnvandring på same nivå som i dag.

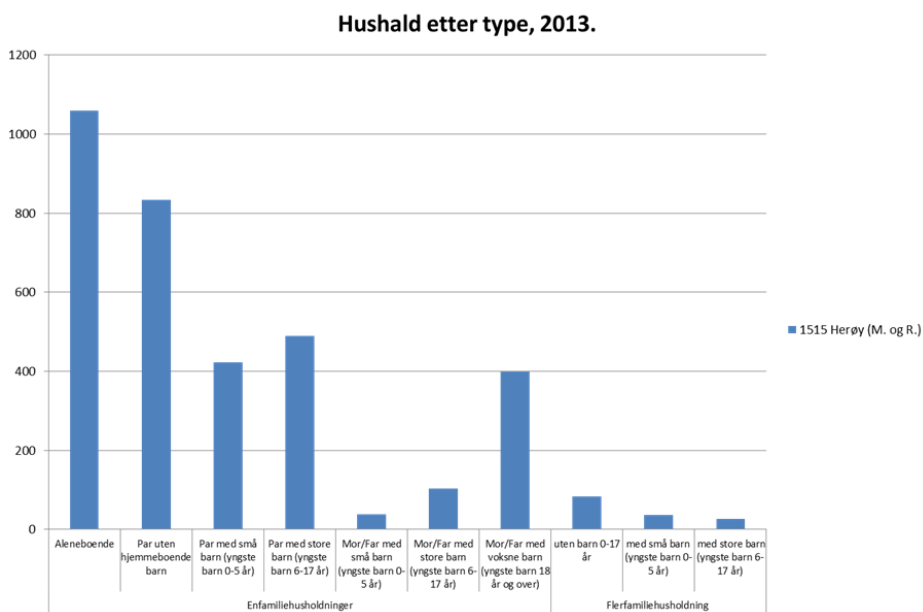
Tal frå Statisk sentralbyrå syner at aldersgruppene 70-79 år og 80+ nær doblar seg fram mot 2040 medan dei yngre aldersgruppene har liten vekst eller reduksjon. Den sterke veksten i aldersgruppa 80+ er venta frå omlag år 2024.

Aldersgruppe	2014	2040	Endring
0 - 24 år	2 807	2 737	- 2,49 %
25 - 34 år	981	1 041	6,73 %
35 - 44 år	1 227	1 222	- 0,41 %
45 - 69 år	2 762	2 951	6,84 %
70 - 79 år	594	1 050	76,77 %
80+	476	862	81,09 %
<b>Sum</b>	<b>8 847</b>	<b>9 863</b>	<b>11,48 %</b>



Aldersutviklinga er i stor grad lik utviklinga i fylket elles og skuldast at dei store etterkrigskulla vert eldre og den generelle levealderen høgere.

Andelen som bur åleine er lågare i Herøy enn for landet elles. Denne hushaldsgruppa er likevel størst i Herøy, fulgt av par utan heimebuande barn på andre plass og par med store barn (6 til 17 år) på tredje plass.



### 2.3 Næringslivsutvikling

Herøy kommune er eit nasjonalt tyngdepunkt innanfor maritime næringar og eit tyngdepunkt i fylket innanfor fiskeri og havbruk. Omlag 100 offshorefartøy med Herøy som hamn sysselset såleis omlag 3000 personar.



## Næringsstruktur



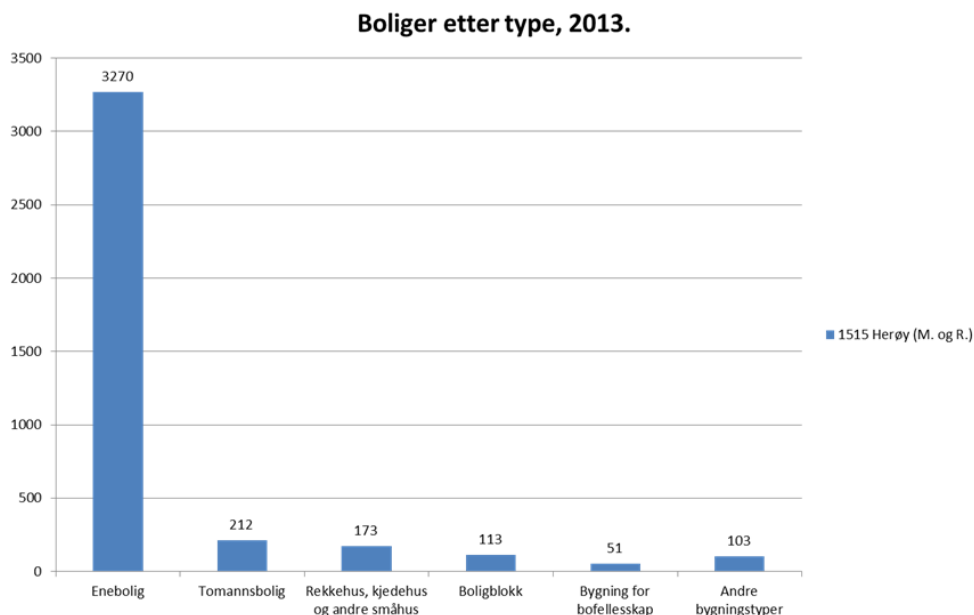
Sysselsettingstala omfattar ikkje sysselsette i verftsindustrien og hos dei ulike landbaserte underleverandørane.

### 2.4 Bustadmarknaden

Fylkesstatistikken for 2014 syner at talet på igangsette bustadprosjekt i Herøy er variabel og blant dei lågaste i vår region for perioda 2011 til 2013. I løpet av desse 3 åra er det igangsett 142 bustadprosjekt i kommunen. Tilsvarande tal for dei andre kommunane er slik: Ulstein (391), Volda (203), Ørsta (149), Hareid (136) og Sande (33).

Sjølv om leiligheiter har blitt ei meir vanleg buform, utgjør likevel einestadar det dominerande butilbodet i Herøy. Ser ein dette i samanheng med at enkeltpersonhushaldningar dominerer bustadmarknaden, er det ikkje urimeleg å legge til grunn at mange enkeltpersonar kvar for seg disponerer eit stort antall kvadratmeter buareal.





Det er ikkje eit organisert hybeltilbod i Herøy. Hyblar er difor i all hovudsak knytta til einebustadar og er difor også av varierende kvalitet. Samanlikna med t.d. Volda kommune, som på grunn av høgskulemiljøet har tradisjon for utleige av hyblar og leilegheiter, er det heller ikkje særleg kultur for utleige i Herøy. Sidan profesjonell utleige heller ikkje finnest utover den utleige kommunen sjølv har ansvaret for, er det difor tendensar til “hushai-problematikk” i Herøy. Ein har såleis eksempel på at privatpersonar leiger ut husvære til overpris og uakseptabel bukvalitet til ein eller fleire personar. Dette gjeld særleg ved utleige til arbeidsinnvandrarar.

Det er også eit variabelt tilbod av campingplassar og hytter i kommunen, mellom anna på Runde, i Leinevika og på Jensholmen. Kommunens utleigebustadar er reservert bustadsosiale grupper, sjå kap. 3.4.4 nedanfor.

Sjølv om ledig areal gjennom kommuneplanens arealdel er tilrettelagt for bustadbygging, er ikkje nødvendigvis alle tomter til salgs. Dette kan skuldast at dei private eigarane ikkje vurderer det som hensiktsmessig å selge, eller fordi dei ikkje har fått eit tilbod i tråd med sine forventningar. Utbygging av fleirmannsbustadar i regi av ulike foretak har til dømes auka forventninga frå tomteeigarar til salsgevinst. Privatpersonar på tomtejakt har difor vorte avviste fordi tomteeigar forventar større gevinst ved sal til foretak.

Likeins er det i all hovudsak også eit krav til reguleringsplan før utbygging av enkelttomter. Privatpersonar tek sjeldan på seg risikoen og kostnaden ved slikt reguleringsarbeid.



Salsklare kommunale bustadtomter er opparbeidde med teknisk infrastruktur, frådelt og klargjort for sal via servicetorget i kommunen. Av desse har bustadtomtene i Dragsund vore dei mest attraktive dei siste to åra.

### 3 BUSTADPOLITIKK

#### 3.1 Innleiing

Ein trygg stad å bu er ein sentral føresetnad for den einskilde; for å kunne bu og leve sjølvstendig, skaffe seg og behalde eitt arbeid og elles kunne delta i samfunnet saman med andre. Bustadpolitikken er såleis eit sentralt element i velferdspolitikken.

#### 3.2 Rammevilkår

Dei viktigaste rammevilkåra for bustadpolitikken fyl av:

- Plan- og bygningslova (lov 2008-06-27-71)
- Husleigelova (lov 1999-03-26-17)
- Avhendingslova (lov 1992-07-03-93)
- Offentleg støtte-lova (lov 1992-11-27-117)
- Offentleg anskaffelse-lova (lov 1999-07-16-69)
- Momskompensasjonslova (lov 2003-12-12-108)

For det bustadsosiale fagfeltet spesielt er særleg fylgjande lovverk relevant:

- Lov om barneverntjenester (lov 1992-07-17-100)
- Lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltninga (lov 2009-12-18-131)
- Lov om kommunale helse- og omsorgstenesr (lov 2011-06-24-30)
- Lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltninga
- Forskrift om startlån (FOR-2014-03-12-273)

Plan- og bygningslova, offentlig støttelova og offentlig anskaffelseslova legg føringar for korleis det offentlege kan nytte sine budsjettmidlar, korleis areal kan disponerast og byggeprosjekt gjennomførast og vert ikkje omtala meir i detalj her. Merknadane vidare vert i hovudsak knytta til det bustadsosiale ansvaret som eit minimumsnivå for kommunens bustadpolitikk.

#### Lov om kommunale helse- og omsorgstenester og lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltninga

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester handlar om kommuna sitt generelle ansvar for helse- og omsorgstenester, sjå særleg § 3-2 og 3-7.



Etter lova sin § 3-2 skal kommuna tilby “*sosial, psykososial og medisinsk habilitering og rehabilitering*”. Vidare skal kommuna tilby “*andre helse- og omsorgstjenester, herunder helsetjenester i hjemmet, personlig assistanse, herunder praktisk bistand og opplæring og støttekontakt, plass i institusjon, herunder sykehjem og avlastningstiltak.*”

Bustadar for vanskelegstilte er særleg omhandla i § 3-7 og tilsvarande § 15 i lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltninga. Kommunen skal såleis “*medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.*”

Herøy kommune plikter på denne bakgrunn å sikre ein forsvarleg bustad for personar som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller meir samansette forhold ikkje kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden sjølve.

Akutt bustadløyse vert regulert § 27. Kommunen skal såleis “*finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.*” Med akutt bustadløyse meiner ein at tenestemottakar ikkje har ein stad å sove og opphalde seg det neste døgnet. Ein mellombels bustad skal såleis avhjelpe ei akutt bustadløyse og er ikkje meint å skulle vare over tid. Ansvar vert ivareteke av NAV Herøy som i fleire saker løyser behovet gjennom innleige av campinghytter, hotellrom eller kommunal bustad frå eigedomsavdelinga.

Det bustadsosiale ansvaret for øvrig knytter seg dels til generelle rettar og plikter i husleigelova og anna regelverk kommunane er omfatta av og det meir spesifikke tilretteleggingsansvaret for bustadsosiale grupper. Generelt plikter kommunen å møte desse menneska med tenester og virkemiddel som kan bidra til å stabilisere og/eller redusere utfordringane for den einskilde.

#### Lov om barnevernteneste

Lov om barnevernteneste inneber at kommunen gjennom barneverntenesta skal legge til rette for ettervern for si målgruppe. Ettervernet kan bestå av bustad, oppfølging i bustad, arbeid, skulegang m.m. slik at dei skal meistre livet og bli sjølvstendige menneske. Innhaldet i ettervernet skal tilpassast den einskilde. Einskilde personar kan ha behov for døgnbemanning. Andre personar kan ha behov for mellombels bustad eller langvarig leigeforhold.

#### Husleigelova



Husleigelova begrenser kommunen sitt handlingsrom ved utleige av bustadar til privatpersonar på same måte som for andre andre utleigarar av bustadar.

#### Momskompensasjonslova

Momskompensasjonslova inneber at kommunen i utgangspunktet ikkje har rett på momskompensasjon for kommunale bustadar i investerings- og driftsfasa. Unntaket gjeld for særskilt tilrettelagte bustadar som likevel gir rett til momskompensasjon.

Om ein bustad er særskilt tilrettelagt slik at momskompensasjon for investering og drift kan krevjast beror dels på byggets beliggenheit og fysiske utforming, dels på kva tenester bebuarane får tildelt gjennom vedtak. Vedtak om tildeling av bustad åleine er såleis ikkje nok. Leigetakaren må også ha vedtak om teneste etter helse- og omsorgstenestelova. Gjennomgangsbustadar og andre bustadar som kommunen leiger ut er difor som hovudregel 25 % dyrare i investering og drift enn omsorgsbustadar då dei ikkje er fysisk tilrettelagt slik at momskompensasjon kan krevjast. Tildeling av bustad har heller ikkje vore betinga av tilsvarande vedtak om tildeling av teneste etter helse- og omsorgstenestelova.

#### Forskrift om startlån

Forskrift om startlån frå husbanken omhandlar vilkår for tildeling av startlån. Forskrifta er presisert i etterfylgjande rundskriv og rettleiar frå Husbanken.

#### Statlege utgreiingar

Bustadpolitikken har vore tema for fleire statlege utgreiingar:

- Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013): Byggje - bu - leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.
- Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020: Bolig for velferd.

#### Statlege reformer

Statlege reformer gir kommunene nye oppgåver. Av desse er samhandlingsreforma den viktigaste reforma.

Samhandlingsreforma trådte i kraft i 2012 og inneber at kommunen overtek fleire omsorgstenester frå staten. Reforma omfattar særleg tenesteområdet til pleie- og omsorgsavdelinga og inneber i praksis raskare overføring av somatiske pasientar frå sjukehus til kommunen og med dagbot som potensiell straffesaksjon dersom kommunen ikkje har kapasitet til å ta imot pasienten.



Frå 2015 er det varsla at samhandlingsreforma vil utvidast til å omfatte også fagfelte rus og psykiatri. Kva dette vil innebere for kommunen i praksis er uklart, men det er påregneleg med raskare overføring av pasientar til vidare oppfølging lokalt. Dette aukar presset på kommunale omsorgsbustadar.

#### Avhendingslova

Avhendingslova regulerer forholdet mellom kjøpar og selgar av fast eigedom, herunder kommunens kjøp og sal av eigedom.

### **3.3 Tilrettelegging for bustadbygging**

Den viktigaste oppgåva for kommuna i bustadpolitikken er å legge til rette for bustadbygging. Kommunen kan tilrettelegge for bustadbygging både gjennom offentleg myndigheitsutøving og privatrettslege avtalar.

#### Offentleg myndigheitsutøving

Offentleg myndigheitsutøving omfattar oppgåvene tillagt kommunen som byggesaksmynde og planmynde.

Kommunens handsaming av byggesaker er regulert i plan- og bygningslova. Handlingsrommet er snevert slik at byggesak i denne samanheng primært handlar om å sikre gjennomføring av prosjekt i tråd med lov, plan og løyve til tiltak. Denne kontrollen har klare kvalitetsaspekt ved seg, mellom anna knytt til sikkerheitskrav knytt til brann og krav knytt til estetikk og bukvalitet.

Det er som planmynde kommunen har det største handlingsrommet, både i forhold til den kvantitative og kvalitative vidareutviklinga av Herøy som bustadmarknad. Som planmynde har også kommunen indirekte høve til å påvirke bustadmarknaden gjennom tilrettelegging for næringsutvikling og andre areal som utløyser aktivitet med bulysteffekt.

#### Privatrettslege avtalar

Kommunen som sjølvstendig rettssubjekt kan binde seg sjølv og forplikte andre gjennom privatrettslege avtalar, til dømes slik:

1. Kommunen kan leige ut bustadar og næringsbygg og er då forplikta av husleigelova mm. på lik linje med andre aktørar. Kommunen kan også leige inn areal frå andre aktørar for framleige til andre.
2. Kommuna kan kjøpe eller selge fast eigedom og er då forplikta av avhendingslova mm. på lik linje med andre aktørar. Kommunen kan til



dømes kjøpe fast eigedom for å sikre eigen tenesteproduksjon eller for å styrke si rolle innanfor eit reguleringsområde med mange grunneigarar.

3. Dersom kommuna ynskjer vidareutvikling av eit utviklingsområde med mange grunneigarar, kan kommuna også påta seg eit koordinerande ansvar, t.d. for innhenting av mulegheitsstudie, forprosjekt og reguleringsplanarbeid. Slik kan kommuna påta seg ei leiarrolle for å sikre framdrift og ynskte kvalitetar.
4. Kommunale bygningsbehov vert i utgangspunktet gjennomført med kommunal byggherre- og prosjektstyring. Men kommunen kan også kjøpe seg inn i eit prosjekt under planlegging eller bygging og på den måten bidra til å realisere dette prosjektet og samstundes løyse egne behov.

Ei samarbeidsform som har fått mykje merksemd i kommune-Norge og hos Husbanken, er den såkalla Hamarøymodellen. Modellen inneber at kommunen løyser sitt bustadbehov i samarbeid med private utan å binde opp budsjettmidlar verken til investering eller etterfylgjande drift. Hamarøymodellen er presentert i eige vedlegg til planen.

5. Kommunen kan også etablere eit aksjeselskap, eigd av kommunen åleine eller med private aktørar i felleskap. Eit slikt selskap kan stå som byggherre for byggeprosjekt eller vere ein aktør i vidareutvikling og fornying av bustadmarknaden etter pkt. 2 og 3 ovanfor.

### **3.4 Særleg om det bustadsosiale arbeidet**

#### *3.4.1 Innleiing*

Det bustadsosiale arbeidet omfattar personar som ikkje klarer å skaffe seg og/eller oppretthalde eit tilfredsstillandes buforhald på eiga hand, anten fordi dei er utan eigen bustad, står i fare for å miste bustaden eller bur i ueigna bustad eller bumiljø. Det bustadsosiale arbeidet er såleis eit minimumsansvar for kommunen i bustadpolitikken.

#### *3.4.2 Vanskelegstilte på bustadmarknaden*

I Nasjonal strategi for bustadsosialt arbeid vert vanskelegstilte på bustadmarknaden beskrive som fylgjer:

- Personar med dårleg økonomi
- Personar med nedsett funksjonsevne
- Personar med rusavhengigheit
- Personar med psykiske lidingar



- Flyktingar
- Innsatte i norske fengsel

Dei vanskelegstilte er såleis ei svært heterogen gruppe menneske med utfordringar av ulik kompleksitet og med ulik mulegheit til å klare seg sjølv på bustadmarknaden. Einskilde grupper vil ha behov for langsiktig eller permanent kommunalt butilbod. Andre grupper må ikkje nødvendigvis bu i kommunal bustad, men i tilrettelagt bustad. Andre grupper igjen treng kommunalt butilbod i ei kortare fase av livet, men bør kunne etablere seg i privat bustad på sikt.

### 3.4.3 *Organisering av det bustadsosiale arbeidet*

Det bustadsosiale ansvaret i Herøy kommune er delt mellom ulike administrative einingar:

#### Barn, familie- og helseavdelinga (BFH)

Barn-, familie- og helseavdelinga yter tenester til ungdom som er eller har vore under omsorg, barnefamiliar og andre som er i ein vanskeleg livssituasjon.

#### Bu- og habiliteringsavdelinga (BuHab)

Bu- og habiliteringsavdelinga har ansvar for butenester, barneavlastning, miljøarbeid, støttekontakt, spesialpedagogisk vaksenopplæring og dagtilbod for personar/menneske med utviklingshemming.

#### NAV Herøy (NAV)

NAV Herøy yter teneste til personar som av økonomiske, sosiale, helsemessige eller meir samansette forhold ikkje kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden og har plikt til å framskaffe bustadar i akuttsituasjonar. NAV Herøy forvalter også ordninga med statleg bustøtte.

#### Pleie og omsorgsavdelinga (PO)

Pleie- og omsorgsavdelinga har ansvar for teneste til personar i og utanfor institusjon som ikkje kan dra omsorg for seg sjølv eller som er heilt avhengig av praktisk eller personleg hjelp til dagleglivets gjeremål.

#### Eigedomsavdelinga (EIG)

Eigedomsavdelinga forvaltar og leiger ut bustadar til leigetakarar omfatta av dei øvrige avdelingane sitt ansvarsområde. Avdelinga er i tillegg ansvarleg for startlån, tilskot til etablering og tilskot til tilpassing.

\* \* \*



Dei viktigaste bustadsosiale samarbeidspartnarane er:

#### Husbanken

Husbanken yter lån og tilskot til kommunane for vidareutlån til prioriterte grupper. I tillegg kan kommunen søke om investeringstilskot ved utbygging av utleigebustadar og prosjektmidlar ved omorganisering av kommunale tenester.

#### NAV Hjelpemiddelsentral

NAV Hjelpemiddelsentral har eit overordna og koordinerande ansvar for hjelpemiddel til personar med nedsett funksjonsevne og er eit ressurs- og kompetansesenter for offentlige instansar og andre som har ansvar for å løyse brukarane sine utfordringar.

#### Bulystprosjektet

Bulystprosjektet er eit integrerings- og inkluderingsprosjekt med fokus på arbeidsinnvandrarar. Bustad, språkopplæring og språkforståing, fritid, samarbeid med frivillige lag/organisasjonar og næringslivet, kulturforståing og kommunikasjon er viktige satsingsområde.

### *3.4.4 Bustadsosiale verkemiddel*

Dei bustadsosiale verkemiddele er delt mellom dei administrative einingane ovanfor og omhandlar dels organisatorisk oppfylgjing, utleige av bustadar og andre økonomiske verkemiddel.

#### Organisatorisk oppfylgjing

Det bustadsosiale arbeidet handlar om personar som heilt eller delvis er utan buevne. Den individuelle oppfylgginga av desse personane er kanskje det viktigaste verkemiddelet kommunen har for å sikre at leigetakaren vert ivareteke på ein forsvarleg måte, herunder for å sikre ei utvikling av den einskilde si buevne og for å sikre ei forsvarleg ivaretaking av bygningsmassen.

Eigedomsavdelinga som huseigar og utleigar fyl opp leigetakarar i kommunale bustadar i samarbeid med dei tenesteytande avdelingane. Dei tenesteytande avdelingane har primæransvaret for oppfylgjing, også for vanskelegstilte utan kommunal bustad.

#### Kommunale utleigebustadar

Kommunen har 140 utleigebustadar. Samtlege er reservert vanskelegstilte grupper av ulik grad. Av desse bueiningane er 34 kategorisert som





gjennomgangsbustadar medan 106 bueiningar er kategorisert som omsorgsbustadar.

Gjennomgangsbustadar skal vere eit mellombels butilbod for vanskelegstilte som ikkje klarer å skaffe seg bustad sjølv. Leigetida er i utgangspunktet tidsavgrensa til 3 år. Omsorgsbustadar er eit permanent butilbod til vanskelegstilte personar som ikkje kvalifiserar til institusjonsbasert omsorg.

Herøy kommune har færre bustadar til utleige enn nabokommunane. Mange av bustadane er også i dårleg teknisk stand, uhensiktsmessig store og tidvis ueigna for den aktuelle brukergruppa. Bustadane er lokalisert til Bergsøy, Frøystad og Tjørvåg og ikkje nødvendigvis optimalt plassert i forhold til offentleg transport og tenestetilbodet.

Bustadane er dels eigd av kommunen sjølv, dels inngår bustadane i eit sameige der kommunen må forhalde seg til eit styre og eit årsmøte på lik linje med øvrige eigarar. I sistnemnde tilfelle ligg ansvaret for drift og vedlikehald av bygningskroppen til sameiget, medan kommunen som eigar av einsskilde leilegheiter har det same ansvaret som øvrige andelseigarar.

Vedtak om tildeling av omsorgsbustadar ligg til pleie- og omsorgsavdelinga og bu- og habiliteringsavdelinga medan eigedomsavdelinga i samarbeid med NAV og barn, familie og helseavdelinga fattar vedtak om tildeling av gjennomgangsbustadar. Det etterfylgjande ansvaret for kontraktsinngåing, overlevering og tilbakelevering av leigeobjektet ligg til eigedomsavdelinga.

Behovet for nye bustadar er primært knytta til gjennomgangsbustadar for brukergupper under NAV og barn-, familie- og helseavdelinga. Desse avdelingane melder eit behov for fleire og mindre bueiningar med sentrumsnær plassering. Pleie- og omsorgsavdelinga og bu- og habiliteringsavdelinga har ikkje meldt behov for fleire bustadar i planperioda.

#### Startlån

Startlån er eit behovsprøvd lån for dei med langvarige bustad- og finansieringsproblem og eit virkemiddel kommunen kan velje å nytte for å betre situasjonen for dei mest vanskelegstilte på bustadmarknaden.

#### Tilskot til etablering

Tilskot til etablering skal bidra til at vanskelegstilte kan kjøpe og behalde eigen bustad. Tilskot vert ofte nytta som toppfinansiering og regulert i eigen rettleiar frå Husbanken.



#### Tilskot til tilpasning

Tilskot til tilpasning skal bidra til å sikre egna bustad til personar med nedsatt funksjonsevne. Tilskotet er økonomisk behovsprøvd og regulert i eigen rettleiar frå Husbanken.

#### Statleg bustønad

Statleg bustønad skal hjelpe vanskelegstilte både til å skaffe og behalde ein tilfredsstillande bustad

#### Integreringstilskot

Kommunen mottok integreringstilskot for dei flyktingane som vert busette i kommunen. Tilskotet skal medvirke til at kommunen gjennomfører eit planmessig og aktivt busettings- og integreringsarbeid med sikte på at flyktingane skal få seg jobb og etablere seg på bustadmarknaden sjølv.

## **4 SAMANFATNING OG KONKLUSJON**

#### Innbyggjarane

Folketalet i Herøy aukar, men veksten er relativt usikker og i stor grad avhengig av utviklinga i arbeidsinnvandringa og i næringslivet. Arbeidsinnvandringa er igjen avhengig av utviklinga i internasjonal politikk, økonomi og arbeidsmarknad og er pr. november 2014 inne i ein nedadgåande trend i Norge. Den vidare utviklinga i næringslivet er likeins knytta opp til oljeindustriens vidare utvikling og næringslivets omstillingsevne ved strukturendringar nasjonalt og internasjonalt.

Andelen eldre aukar vesentleg fram mot 2040. Samstundes vil truleg folkehelse og den einskilde si helse vere betre i framtida. Likeins vil private bustadar i større grad vere tilrettelagt for livets ulike faser enn det mange bustadar er i dag. Det reelle behovet for tenester og kommunale bustadar aukar difor ikkje nødvendigvis med folkeveksten eller veksten i spesifikke aldersgrupper. Pleie- og omsorgsavdelinga og bu- og habiliteringsavdelinga ber såleis heller ikkje om utbygging av fleire omsorgsbustadar i planperioden.

#### Bustadmarknaden

Sterk privatøkonomi gjer det freistande for mange å bygge nytt framfor å renovere eldre hus. Sterk privatøkonomi driv også byggekostnadane opp. Det er ikkje gitt at prisnedgang nasjonalt gir tilsvarande utvikling regionalt eller lokalt.



Samstundes gir sterk privatøkonomi lite motivasjon for utleige eller sal av tomme husvære. Husvære står difor tomme i fleire deler av kommunen samstundes som det kan vere vanskeleg for interessentar å finne seg ein plass å bu.

Kommunale bustadtomter vert i dag selde til privatpersonar og foretak med ein byggefrist på 2 år. Dersom byggefristen ikkje overhaldast, kan kommunen krevje tomta attende. Føremålet er å sikre byggeaktivitet og hindre spekulasjon i subsidierte kommunale tomtar.

Kommunale bustadar vert leigde ut til vanskelegstilte, men det er ikkje etablert retningslinjer for tildeling. Det er difor vanskeleg å estimere det reelle behovet for eit kommunalt butilbod før søknadsmassa er vurdert opp mot interne vilkår for tildeling.

### Bustadane

Herøy kommune har i dag 140 utleigebustadar rundt i kommunen. Mange av desse er ikkje tilpassa dagens brukarar og ein ser det derfor som føremålsteneleg å selje seg ut av fleire av desse og reinvestere midlane i nye og meir tilpassa bustadar. Gjennom planarbeidet har ein kome til at kommunen kan selje 28 bueningar og bruke midlane til å reinvestere i 18 nye einingar (sjå handlingsplan). Det er føreset at kommunen sel bustadane til dei som bur der i dag for å såleis ikkje forverre forholdet mellom behov for bustadar og tilgjengelege bustadar.

### Utbyggerane

Forutan kommuna sjølv og privatpersonar, er aktørane på utbyggarsida avgrensa til lokale og regionale aktørar som anten direkte eller via enkeltstående selskap iverksett byggeprosjekt med utgangspunkt i eigne målsettingar og strategiar. OBOS og andre bustadbyggjelag er ikkje representerte i kommunen.

### Det bustadsosiale ansvaret

Den einskilde har eit sjølvstendig ansvar for å skaffe seg ein stad å bu. Det er heller ingen menneskerett å eige sin eigen bustad, sjølv om eigarperspektivet står sterkt i Norge. Leige av bustad kan difor vere eit forsvarleg tilbod for den einskilde. Leige av kommunal bustad er heller ikkje ei sjølfølge. Det viktige er at bustaden er tilrettelagt, ikkje kven som eig bustaden. Det bustadsosiale arbeidet må difor vere ein integrert del av bustadpolitikken og sikre grunnleggande minimumsrettar for innbyggerane og gjennom eige arbeid utspele si rolle for den einskilde, som sjølv tek ansvar for eige liv.

### Den bustadsosiale organiseringa



Den bustadsosiale organiseringa er oppdelt og noko fragmentarisk. I planperioden er det difor naturleg å formalisere samarbeidet mellom dei ulike einingane. Eit formalisert samarbeid styrker ansvars- og oppgåvefordelinga og bidreg til at organisasjonen arbeidar enno betre fram mot eit felles definert mål.

#### Dei bustadsosiale virkemiddela

Bustadsosiale virkemiddel bør forvaltast i tråd med ein overordna strategi for bustadpolitikken.

Kommunens butilbod er i hovudsaka knytta opp mot den tilsvarande ansvarsfordelinga for ulike grupper vanskelegstilte. Omsorgsbustadar er nytta til personar med behov for helse- og omsorgstenester, personar med nedsett fysisk og/eller psyksisk funksjonsevne. Gjennomgangsbustadar er knytta opp til økonomisk vanskelegstilte personar og personar med rusproblem eller psykiatriske problem. Ein opplever tidvis at enkeltbrukarar ikkje passer inn i den ansvarsfordelinga som er etablert. Ein opplever også at butilbodet ikkje tilpassa brukargruppene på ein forsvarleg måte, til dømes med tanke på universell utforming og brannvern.

Forvaltninga av utleigebustadane er prega av langvarig og statisk eigarskap og tilsvarande utleige til leigetakarar på kort eller lang sikt. Likeins gjeld for andre økonomiske virkemiddel, som startlån, tilskot til etablering og/eller tilpassing og butilskot. Det er rom for å hente ut synergieffektar gjennom betre og meir samordna forvaltning av virkemiddela, mellom anna auka gjennomstrøyming i gjennomgangsbustadane.

Kommunen må vurdere behovet for fleire utleigebustadar, kva type bustad dette skal vere og kven som skal ha prioritet ved tildeling. I framtida kan det i større grad vere aktuelt å tilby utleigebustadar til unge nyetablerarar. Då bør også ulike modellar for utleige vurderast, mellom anna leige til eige-modellar.

#### Dei bustadsosiale brukarane

I den grad bustadsosiale grupper er samlokalisert, omfattar dette primært samlokalisering av grupper som sorterer under same organisasjon i kommunen. Personar med ruslidingar, sorterer difor under barn, familie- og helseavdelinga, sjølv om dei er eldre- og omsorgsstrengande.

Personar med rus og/eller psykiatriske problem er overrepresentert blant dei bustadlause og bør ha prioritet ved tildeling av kommunale bustadar. Denne gruppa har redusert buevne og redusert muligheit til å ivareta sine interesser på privatmarknaden. Likeins gjeld i utgangspunktet også for personar med



utviklingshemming, som ofte også er avhengig av tenester frå kommunen for å mestre busituasjonen.

Økonomisk vanskelegstilte grupper har redusert muligheit til å finne eit forsvarleg butilbod privat og bør kunne prioriterast for kommunal bustad inntil den økonomiske situasjonen er betra.

Personar med redusert fysisk rørsleevne har primært behov for ein tilrettelagt bustad, ikkje ein kommunal bustad som sådan. Dei kan såleis både eige sin eigen bustad eller leige frå private aktørar. Likeins gjeld for flyktningar.

Kommunalt butilbod kombinert med buopplæring er eit naturleg startpunkt i bukarrieren, men bør vere kortvarig og bygge på ei klar målsetting om at flyktningar kan bu i eigen heim.

\* \* \*

Kommunens bustadpolitikk er ikkje avgjerande for å auke folketalet, men eit naudsynt fundament for vidare folkevekst og bustadbygging. Bustadpolitikken må difor vere heilskapleg og aktiv for å sikre behovet til innbyggjarane, tilflyttarane, næringslivet og kommunen. Ei fortsatt satsing på bulyst vert viktig, for å sikre folkevekst og tilgang til naudsynt arbeidskraft.

Arbeidstakarar i maritim sektor i Herøy må ikkje nødvendigvis bu i kommunen eller regionen. Utviklinga i talet på sysselsette i den maritime verksemda inneber difor ikkje nødvendigvis ei tilsvarande utvikling i folketalet i kommunen. Kommunen og næringslivet bør difor samarbeide om å tiltrekke seg andre næringskategoriar for å sikre eit breiare næringsgrunnlag. Dette må strategisk næringsplan ta omsyn til i sitt arbeid.

Kommunens praksis for sal av bustad- og næringstomter skal sikre utbygging, men bør vidareutviklast, eksempelvis gjennom sal på vilkår som bidreg til auka bukvalitet og derigjennom også bulyst. Dette kan særleg vere aktuelt ved sal av tomter eller større tomteområder til foretak. Skjerpa vilkår frå kommunen som selgar, kan redusere salsgevinsten og må vurderast opp mot eventuelle andre gevinstar relevant for bustadpolitikken.

Kommunens butilbod er avgrensa til bustadsosiale grupper. Kommunen bør vurdere å utvide butilbodet til å omfatte også unge nyetablerar og



arbeidsinnvandrarar. Kommunens strategi for utbygging av kommunalt butilbod må ta omsyn til fylgjande spørsmål:

1. Kva brukergupper skal kommunale bustadar nyttast til?
2. Korleis skal kommunen forvalte utleigebustadane?
3. I kva grad skal ulike brukergupper samlokaliseras?
4. I kva grad skal butilbod sjåast i samanheng med dagtilbod og tenestetilbod?
5. I kva grad skal ulike brukergupper integreras i eksisterande bumiljø?
6. I kva grad kan butilbod løysast gjennom samarbeid med private aktørar?

I utgangspunktet vil verken privatpersonar eller foretak gjennomføre bustadpolitikken med mindre privatøkonomiske vurderingar tilseier dette. Kommunen har difor primæransvaret for bustadpolitikken. Samstundes har næringslivet fokus på sitt samfunnsansvar for den vidare utviklinga av Herøy kommune som bu- og arbeidsmarknad.

Kommunen bør difor i planperioden vurdere vidare utvikling av bustadpolitikken i samarbeid med dei private aktørane på bustadmarknaden og med utgangspunkt i ei meir aktiv forvaltning av utleigebustadane som bustadpolitisk ressurs. Til dømes kan sal av utleigebustadar frigjere kapital til reinvestering i nye og meir tilpassa bustadar for dei brukargrupper kommunen vel å prioritere.

Investeringane kan gjennomførast i kommunal regi eller i samarbeid med dei private aktørane, til dømes gjennom eit felles investeringsselskap med mandat til å auke tilgangen på utleigebustadar og sikre bukvalitet og bulyst i utvalgte satsingsområde av kommunen.



## 5 MÅLSETTING, STRATEGI OG HANDLINGSPLAN

### 5.1 Målsetting

Kommunens målsetting for bustadpolitikken byggjer på konklusjonane ovanfor og målsettingane i nasjonal strategi for bustadsosialt arbeid:

*“Alle skal ha et godt sted å bo”*

*“Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet”*

*“Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv”*

Målsettinga er utgangspunkt for ei overordna bustadpolitisk målsetting for Herøy:

*“Alle skal ha ein god og trygg stad å bu“*

### 5.2 Strategi

Fylgjande strategi ligg til grunn for arbeidet for å nå hovudmålsetjinga:

- 1. Herøy kommune sin bustadpolitikk skal vere heilskapleg og nyskapande og gjennomførast i samarbeid med næringslivet. Det bustadsosiale arbeidet skal vere ein integrert del av bustadpolitikken.*
- 2. Herøy kommune skal gjennom kommuneplanens arealdel og ulike reguleringsplanar legge til rette for bustadbygging i alle bygdelag.*
- 3. Herøy kommune skal som byggesaksmyndigheit og planmynde sikre bukvalitet og heilskapleg samfunnsutvikling.*
- 4. Herøy kommune skal som tilretteleggar, koordinator og utbygger vurdere ulike former for samarbeid med grunneigarar og utbyggerar for å sikre realiseringa av planlagde prosjekt.*
- 5. Herøy kommune skal gjennom planarbeid og samarbeid om utbygging, særleg arbeide for ei bærekraftig vidareutvikling av Fosnavåg sentrum.*
- 6. Kommunale bustadtomter skal selgast til marknadsverdi, eller til redusert markedspris på utbyggingsvilkår som bidreg til auka bukvalitet i utbyggingsområdet.*



7. *Kommunale bustader skal vere eit mellombels tilbod og kombinerast med bustadsosiale tenester som medverkar til at einskildmennesket tek ansvar for eige liv.*
8. *Herøy kommune skal selge kommunale gjennomgangsbustadar til leigetakarane til takst og reinvestere salsgevinsten i nye byggeprosjekt for å vidareutvikle butilbodet i kommunen, herunder sikre ein auga tilgang på kommunale gjennomgangsbustadar.*

### 5.3 Handlingsplan

Organisatoriske tiltak skal særleg sikre betre samhandling mellom einingar med bustadpolitisk ansvar og sikre ei betre ei betre forvaltning av bustadpolitiske virkemiddel.

1	Organisatoriske tiltak	Ansvar	Oppstart/år
1.1	Retningslinjer for tildeling av kommunal bustad	EIG, PO, BuHab, BFH, NAV	2016
1.2	Revisjon av standardkontrakt for kommunal utleigebustadar	EIG	2016
1.3	Revisjon av retningslinjer for tildeling av startlån	EIG	2016
1.4	Revisjon av retningslinjer for tildeling av tilskot til tilpassing og etablering	EIG	2016
1.5	Utarbeiding av buopplæringspakke for kommunale leigetakarar	EIG, PO, BuHab, BFH, NAV	2016
1.6	Samarbeidsavtale mellom eigedomsavdelinga og dei tildelende einingane om tildeling av kommunal bustad, organisatorisk oppfølging og økonomisk virkemiddelbruk	EIG, PO, BuHab, BFH, NAV	2016
1.7	Utarbeiding av prinsippmodell for utbygging av kommunalt og butilbod	EIG, UTV	2016

Handlingsplanen inneber også eit mandat til rådmannen til å framforhandle sal av inntil 28 kommunale bueningar, fortrinnsvis til eksisterande leigetakarar:

2	Særleg om sal av eigedom	Ansvar	Oppstart/år
2.1	Sal av 1 buening i Eggesbøvegen 53 A	EIG	2016





2.2	Sal av 4 bueiningar i Storenesvegen 30-36	EIG	2016
2.3	Sal av 2 bueiningar i Solbergvegen 2-4	EIG	2017
2.4	Sal av 2 bueiningar i Solbergvegen 6-8	EIG	2017
2.5	Sal av 2 bueiningar i Trolldalsvegen 16-18	EIG	2018
2.6	Sal av 2 bueiningar i Trolldalsvegen 20-22	EIG	2018
2.7	Sal av 12 bueiningar i Holmsild gata 16	EIG	2018
2.8	Sal av 3 bueiningar i Igesundvegen 21	EIG	2018

Reinvestering i nye prosjekt må gjennomførast i samsvar med prinsippmodell for utbygging av kommunalt butilbod, sjå handlingsplanen kap. 1.7. Eit alternativ som må vurderast er då utbygging i kommunal regi på fylgjande kommunale tomter:

<b>3</b>	<b>Kommunale utbyggingstomter</b>	<b>Ansvar</b>	<b>Oppstart/år</b>
3.1	Buholmlinja 20 – 6 bueiningar	EIG	2016
3.2	Eggesbøvegen 20 – 6 bueiningar	EIG	2017
3.3	Tjørnvågvegen 274-276 - 6 bueningar	EIG	2018