



ULSTEIN KOMMUNE



BUSTADPOLITISK HANDLINGSPLAN 2021-2024

Innholdsfortegnelse

1. INNLEIING	4
1.1 FN sine berekraftsmål	4
1.2 Bakgrunn for planen	5
1.3 Formål med planen	5
1.4 Sentrale rammer.....	5
1.5 Kommunalt planverk	5
1.5.1 kommuneplanen-samfunnsdel og arealdel.....	5
1.5.2 Levekårsplanen.....	6
1.5.3 Andre kommunale planar med relevans for denne planen	6
1.6 Økonomi og ansvar.....	6
2 OM FOLKETAL OG BEFOLKNINGSUTVIKLING	7
2.1 Folketalsutviklinga	7
2.2 Bustadutviklinga	9
2.3 Bustadstruktur, utbygging og arealutnytting	10
3. MÅLGRUPPER FOR DEN BUSTADPOLITISKE HANDLINGSPLANEN	12
3.1 Sosialt og økonomisk vanskeleg situasjon.....	12
3.1.1 Personar med rusavhengigheit	12
3.1.2 Barnefamiliar med lav inntekt som leiger bustad	12
3.1.3 Drop out frå skule.....	13
3.2 Busetting av flyktingar.....	13
3.2.1 Frist og planlegging.....	13
3.2.2 Behov.....	13
3.2.3 Kommunale gjennomgangsbustader til flyktingar	14
3.3 Menneske med ulike helseutfordringar	14
3.3.1 Oppsummering/vurdering av behov	15
4. DEN KOMMUNALE BUSTADMASSEN OG UTNYTTINGA AV DENNE.....	16
4.1. Omsorgsbustadar	16
4.1.1 Føremålet med omsorgsbustader	16
4.1.2 Oversikt over omsorgsbustader	16
4.1.3 Tildeling av omsorgsbustader.....	17
4.1.4 Sjukeheimsplassar	17
4.1.5 Vurdering av status og framtidig behov	17

4.2. Bustadar til målgrupper i bustadmarknaden – kommunale gjennomgangsbustader	18
4.2.1. Føremålet med kommunale gjennomgangsbustader	18
4.2.2. Oversikt over kommunale gjennomgangsbustader og brukargrupper	19
4.2.3 Strategi for plassering av bustader for personar med spesielle utfordringar	20
4.3 Tildeling av bustad.....	20
4.3.1 Informasjon og opplæring i bruk av bustad	20
4.3.2 Tildeling og oppfølging av kommunale gjennomgangsbustader for personar avhengig av rus.....	21
4.3.3 Framtidig behov og løysingar	21
5. LÅNE- OG TILSKOTSORDNINGAR.....	22
5.1 Låneordningar	23
5.2 Tilskotsordningar	23
5.3 Bustønadordninga	24
5.4 Kommunen sin bruk av låne- og tilskotsordningar.....	25
5.5 Tapsfond.....	26
5.6 Vurdering av bruken av låne- og tilskotsordningar m.m.....	26
6. KOMMUNAL ORGANISERING AV BUSTADOPPGÅVENE.....	28
6.1 Forvaltning.....	28
6.2 Drift.....	28
6.3 Vedlikehald	28
6.4 Nye prosjekt	28
6.5 Organisering av anna.....	29
7. OPPSUMMERING OG HANDLINGSPLAN FOR PERIODEN	30

1. INNLEIING

Prosjektgruppa foreslår å endre namnet på dette dokumentet frå «Bustadsosial Handlingsplan» til «Bustadpolitisk handlingsplan». Vi meiner dette er eit betre namn fordi det seier meir om kva planen handlar om. Planen tek ikkje for seg den generelle bustadplanlegginga i Ulstein kommune, men rettar seg hovudsakleg til målgrupper som har helsemessige, sosiale eller økonomiske utfordringar. Målgruppene er i denne samanhengen personar som er i ein situasjon der dei ikkje kan skaffe seg og eller oppretthalde eit akseptabelt bustadforhold. Kommunen må medverke til at alle har bustad anten privat eller i ein kommunal bustad. Planen gjeld også personar som på grunn av helseutfordringar treng tilrettelagt bustad eller bustad med personal, knytt opp mot behovet for helsehjelp. Dette kan vere omsorgsbustad eller sjukeheims plass.

Arbeidet kan delast inn i operative og strategiske oppgåver.

Dei operative oppgåvene handlar om å gi råd og rettleiing, skaffe eigna bustadar, tildele økonomisk støtte, sette i gong bu- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tenester i heimen.

Dei strategiske oppgåvene handlar om å setje langsiktige mål, utvikle tiltak og verkemiddel for å nå desse måla, setje av økonomiske og faglege ressursar til arbeidet, og avgjere kvar og av kven dei ulike operative oppgåvene skal løysast.

Personar med funksjonsnedsetjing kan ha fysiske eller psykiske utfordringar som gjer at dei har vanskar med å skaffe seg eigna bustad på eiga hand. Dette kan også gjelde eldre, personar med rus-utfordringar og flyktingar. Barnefamiljar og eldre er eit spesielt satsingsområde frå statens si side og Ulstein kommune vil følgje opp dette.

1.1 FN sine berekraftsmål

Nokre av berekraftsmåla er relevante for det bustadpolitiske arbeidet. Mål nr. 11 handlar om «berekraftige byar og lokalsamfunn» og delmål 11.1 handlar nettopp om å sikre tilgangen til tilfredsstillande og trygge bustader. Mål nr 10 handlar om «mindre ulikheit» og delmål 10.3 handlar om å sikre like moglegheiter og redusere forskjellar i levekår. Dette kan den bustadpolitiske handlingsplanen vere med på å sette på dagsorden i kommunen vår.



1.2 Bakgrunn for planen

Frå sentralt hald har Husbanken oppmoda kommunane om å utarbeide bustadpolitiske handlingsplanar.

Denne planen er ei revidering av den eksisterande «Bustadsosial handlingsplan Ulstein kommune 2016 -2019». Planen må synleggjere kva behov og utfordringar kommunen har på området, og kva innsatsområder og tiltak ein skal innrette ressursar mot for å svare opp desse.

Plandokumentet omfattar først ein omtale av sentrale og lokale rammer og føringar, deretter av korleis stoda er i Ulstein kommune i dag og korleis, ut frå statistikk og prognosar som ligg føre, utviklinga kan verte dei næraste åra. Deretter er det ein del verkemiddel som kommunane har til rådvelde i bustadpolitikken. Til slutt kjem ein gjennomgang av dei tiltak som det vert tilrådd.

Prosjektgruppa er samansett av dei etatane som i særleg grad har oppgåver og ansvar knytte til bustadpolitikken; teknisk etat ved Cecilie Roppen og Arnfinn Rørvik, NAV ved Kristin Bjerkvik, helse og omsorgsetaten ved Marit Botnen og Silje Kleven Eriksen, flyktning-tenesta ved Lena Værnes Løseth og Ulstein Eigedomsselskap KF ved Rune Urke og Eli-Marte Fjørtoft.

1.3 Formål med planen

Planen skal bidra til målretta og koordinert innsats overfor målgruppene. Sentralt står også ein målretta bruk av statlege verkemiddel, og ei god utnytting av kommunen si bustadmasse. Planen gir tiltak innanfor bustadsosialt arbeid i eit langsiktig perspektiv, og tar for seg bistand til etablering i bustad og bistand til å bli buande i bustaden. Arbeidet inkluderer bruk av ein rekkje bustadsosiale verkemiddel, både økonomiske støtte-, låne- og tilskotsordningar, bu- og oppfølgingstenestar og kommunale utleigebustadar.

1.4 Sentrale rammer

Regjeringa fastset dei nasjonale bustadpolitiske måla, set juridiske og økonomiske rammer og gir støtte til kompetansetiltak. Stortinget vedtek dei årlege budsjetta for dei økonomiske verkemidla. Kommunal – og moderniseringsdepartementet har ansvaret for då å gjennomføre den nasjonale bustadpolitikken, med husbanken som det viktigaste reiskapen. Kommunane står for den praktiske gjennomføringa.

1.5 Kommunalt planverk

1.5.1 kommuneplanen-samfunnsdel og arealdel

Kommuneplanen er det overordna kommunale plandokumentet som kan seie noko om arbeidet knytt til bustadsosialt arbeid. Samfunnsdelen av kommuneplanen skal rullerast 2022 og arealdelen skal rullerast 2023

Mål i gjeldande samfunnsdel er:

Alle, uansett alder, skal ha høve til å få oppleve deltaking, identitet, mening og tryggleik gjennom tilhøyrsløse, sosial støtte og sosialt nettverk. Barn og unge skal ha eit sunt og inkluderande oppvekstmiljø som gir dei høve til å oppleve meistring og utvikle sine evner og interesser. Ulstein kommune skal legge til rette for langsiktig folkevekst. Det er ei målsetting å skape høg livskvalitet for innbygarane, og arbeid med førebygging gjennom planlegging og tiltak vert prioritert.

Samfunnsdelen gir ei rekke føringar som er relevante for det bustadpolitiske arbeidet. Særleg er desse strategiane relevante:

- ha eit særleg fokus på barn i førskulealder og skulealder og deira familiar med sikte på tidleg oppdaging av vanskar.
- legge til rette for at eldre, sjuke og funksjonshemma får høve til å bu lengst mogleg i eigen heim, eller i ein tilpassa bustad.
- legge folkehelseperspektivet og universell utforming til grunn i all planlegging og ved gjennomføring av tiltak.
- ha ei aktiv rolle i arbeidet med å legge til rette bustader for grupper som ikkje åleine vil makte å skaffe seg ein eigna bustad.
- legge til rette for auke i folketalet på minst 1,5 % årleg i snitt i planperioden.

1.5.2 Levekårsplanen

Levekårsplanen har status som kommunedelplan og omfattar oppgåver som organisatorisk ligg til helse- og omsorgsetaten og oppvekst- og kulturetaten. Planen er difor også relevant som overordna plandokument for bustadpolitisk handlingsplan.

1.5.3 Andre kommunale planar med relevans for denne planen

Rusmiddelpolitisk handlingsplan peikar på utfordringar med bustader til rusmiddelavhengige og behov for eigna bustadar til denne gruppa.

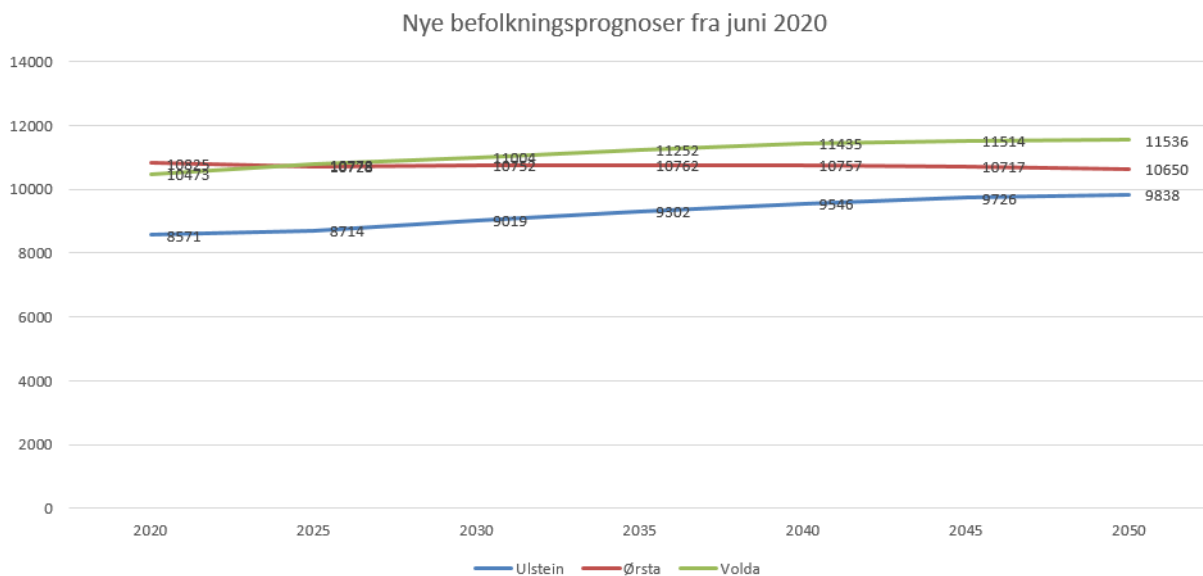
1.6 Økonomi og ansvar

Gjennomføring av handlingsprogrammet og tiltak som krev finansiering, skal skje gjennom økonomiplan og årsbudsjett. Fagavdelingane i kommunen har ansvaret for oppfølging av planen for dei aktuelle tiltaksområda, og setje i verk tiltak innanfor gjeldande økonomiske rammer.

2 Om folketal og befolkningsutvikling

2.1 Folketalsutviklinga

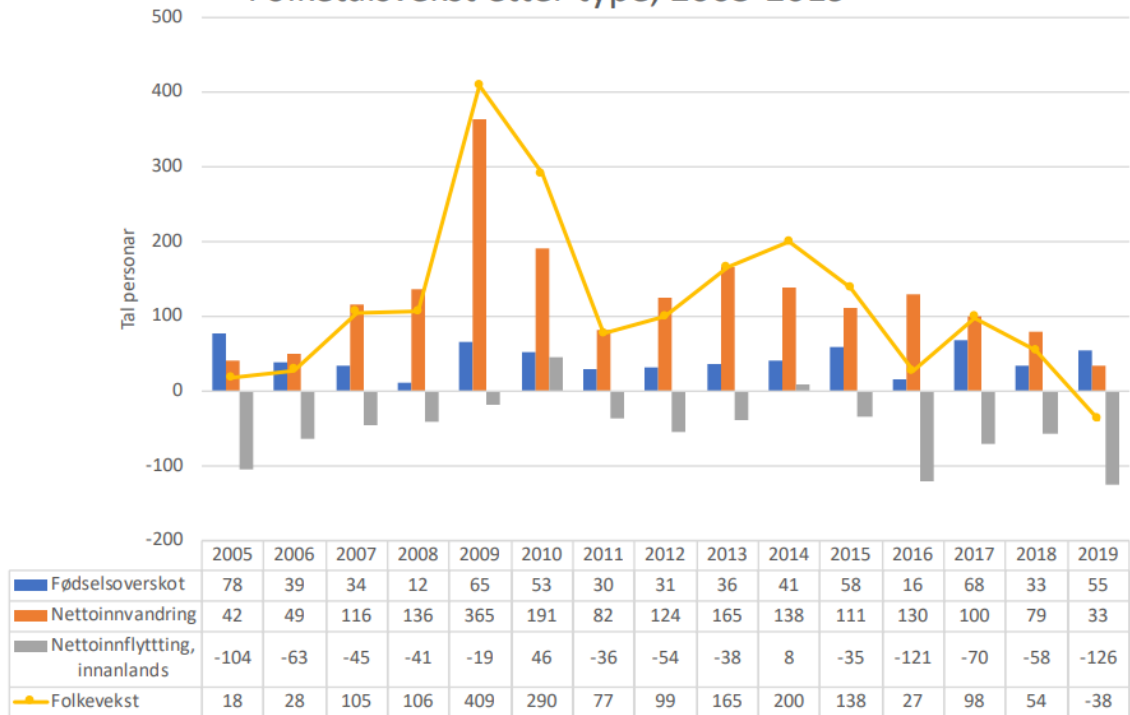
Folketalsutviklinga i kommunen vil vere avgjerande for etterspurnaden etter bustader i kommunen. Næringslivet er direkte og indirekte svært viktig for utviklinga. Spesielt flytting har variert i takt med gode/mindre gode utsikter for næringslivet. Ulstein har vore ei av kommunane i Møre og Romsdal med størst folketalsauke siste åra, men i 2019 opplevde vi for første gong sidan 1987 ein folketalsnedgang. Ved inngangen av 2020 var folketalet 8571, som er 38 færre enn i 2019, då var folketalet 8604. Folketalet er likevel forventa å stige fram mot 2050. Forventa folketal i 2030 er 9019 personar, og 9838 personar i 2050.



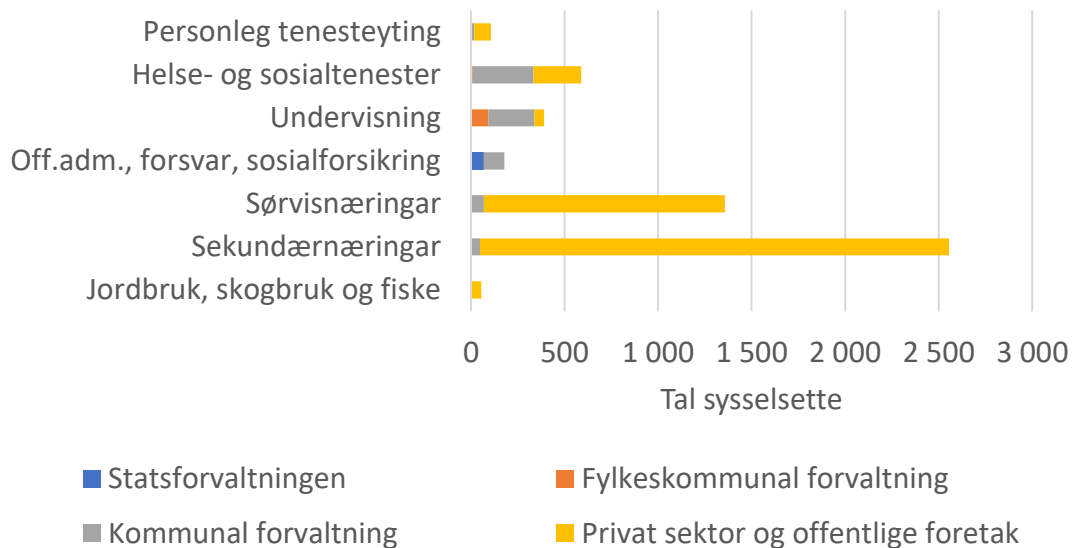
Figur 1: Befolkningsprognoser frå juni 2020 med framskrivning til 2050, middelalternativet. Kjelde Husbanken

Figuren nedanfor seier noko om årsakene til folketalsveksten for Ulstein kommune siste åra. Nettoinnvandringa, altså tal innvandrarak minus tal utvandrarak, har vore den viktigaste drivaren for folketalsveksten i Møre og Romsdal. Ulstein er ein av få kommunar på Sunnmøre som opplever fødselsoverskot, og saman med innvandring har dette såleis ført til eit veksande folketal. Den innanlandske nettoflyttinga, altså tal tilflyttarak frå andre stader i Noreg minus tal frå-flyttarak til andre stader i Noreg, er den største demografiske utfordringa i vårt fylke. Personar med innvandrarakbakgrunn utgjer ein stor del av det innanlandske flyttetapet. Personar i aldersgruppa 20-29 år utgjer omtrent heile flyttetapet i fylket vårt (Møre og Romsdal fylkeskommune, 2019). Utviklinga i folketalet vil i stor grad vere avhengig av tilflyttinga frå utlandet. Største delen av nettoinnvandring frå utlandet kjem frå Polen og Romania, og er knytt til utanlandsk arbeidskraft på verfta i kommunen. Med den negative konjunktursvinginga og auka arbeidsløysa ein ser per i dag, er det svært usikkert korleis folketalet vil utvikle seg dei næraste åra.

Folketalsvekst etter type, 2005-2019



Sysselsette etter næring og sektor i kommunen, 2019



Ulstein har ei relativt ung befolkning med ein snittalder på 39 år (Ulstein kommune, 2019). Folketalspyramiden viser korleis befolkninga er fordelt i Ulstein-samfunnet, etter alder og kjønn. Her kan vi sjå at Ulstein har flest personar mellom 10 og 20 år, og mellom 40 og 54 år. Figuren viser også «eldrebølga» som er på veg, om enn noko langsamare i Ulstein samanlikna med nabokommunar og landet elles. Personar over 80 år utgjer i dag 3,9 % av befolkninga, som er lågast her i fylket. Likevel er talet på eldre aukande, og snittalderen stigande, også i Ulstein. Framskrivingar frå statistisk

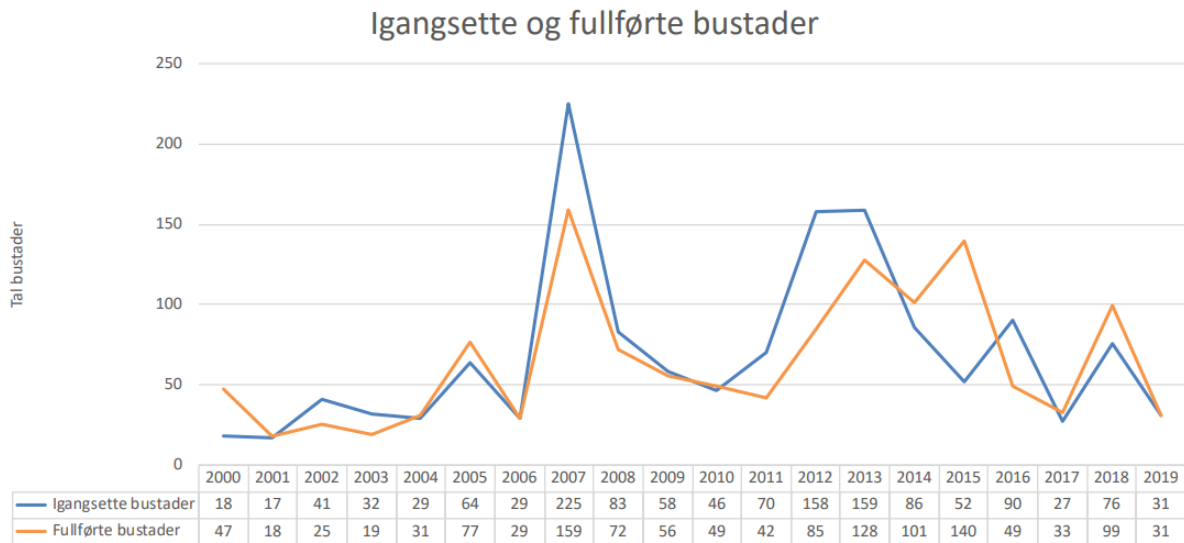
sentralbyrå viser at vi innan 2030 vil vere over 1500 personar over 67 år, og innan 2040 godt over 2000 personar. I dag utgjer denne gruppa til samanlikning om lag 1200 personar, og vi kan såleis forvente oss ei dobling i løpet av dei neste 20 åra. Ulstein kommune sitt elev- og barnehagetal vil truleg minke litt dei næraste åra, men vil auke igjen etter kort tid. Dette kan innebære at talet på personar som treng tilrettelagte bustader vil auke, men samtidig veit vi at fleire held seg friske lenger, så det er usikkert kor stor behovet vil bli.

Folketalspyramide, 2000, 2019 og framskriving til 2030



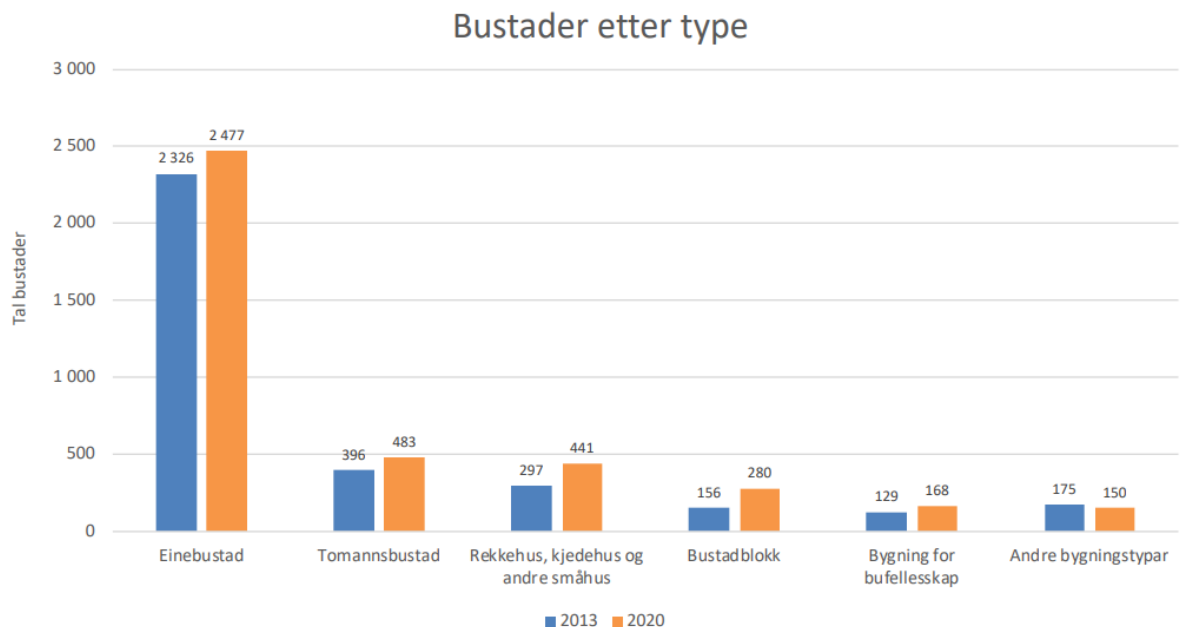
2.2 Bustadutviklinga

Utviklinga av folketal og aldersstruktur i kommunen vil vere avgjerande for etterspurnaden etter bustader og byggjeklare tomter. Aktiviteten i næringslivet er den faktoren som har størst innverknad på denne utviklinga, og dermed på bustadmarknaden. Medan folketalet har auka jamt, har talet på nye bustader variert mykje år for år. I perioden 2014-2018 vart det fullført 422 bustader i Ulstein. 181 av dei var einestader, 115 var rekkehus m.v. og 69 var blokker m.v. Berre Molde og Ålesund fullførte fleire bustader enn Ulstein (Samfunnsanalyse Ulstein kommune, 2020).



2.3 Bustadstruktur, utbygging og arealutnytting

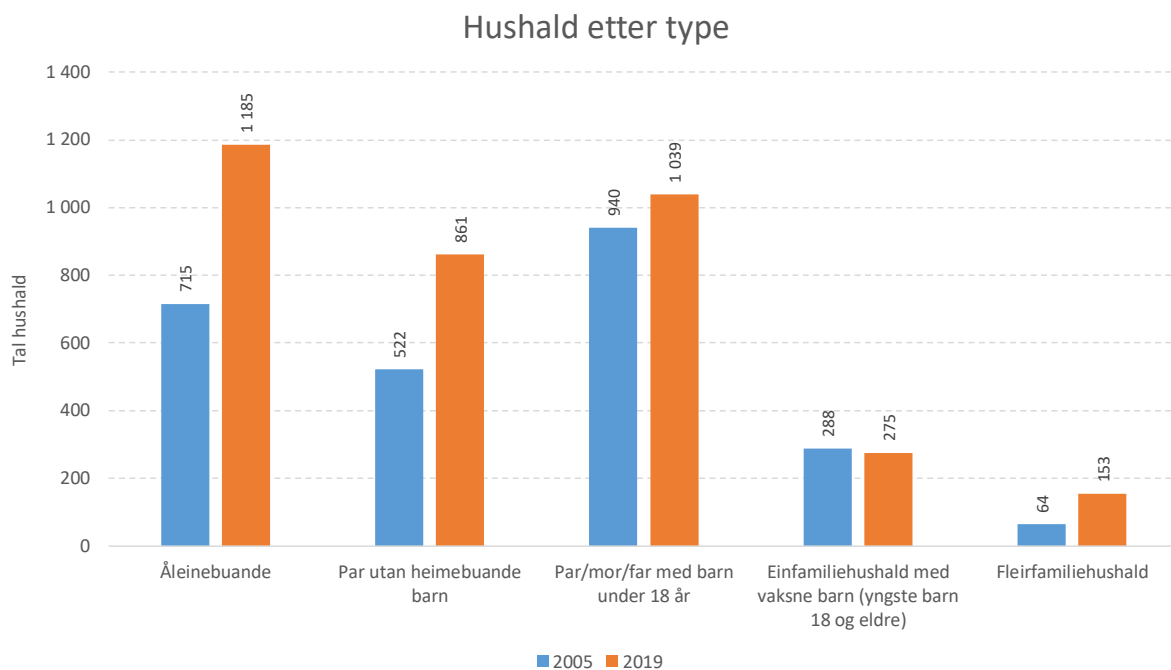
I Ulstein bur det i snitt 2,35 personar i kvar hushaldning ([statistisk sentralbyrå](#)). 7,3 % av innbyggjarane i Ulstein bur trengt, og har auka frå 6,4 % i 2015. Samanlikna med fylkessnittet ligg vi omtrent likt, medan landsnittet ligg høgare, med 10,3 % ([Kommunehelse statistikkbank](#)). Bustadstrukturen i kommunen har tradisjonelt vore dominert av einebustader. Dei siste åra har ein sett at det har blitt fleire mindre bustader i kommunen.



Ein del eldre har dei siste åra flytta til mindre leilegheiter, noko som har frigjort einebustader. Det vil kanskje igjen føre til at behovet for omsorgsbustader ikkje aukar heilt i takt med talet på eldre. Det er framleis viktig framover at utbyggingsområda består av ein variert busetnad, som kan ivareta dei ulike ønska vedkomande val av bustad. Dette vil over tid gi ei meir differensiert bustadmasse. I gjeldande samfunnsdelen av kommuneplanen 2017-2029 blei det lagt til grunn at kommunen skulle legge til rette for ei auke i folketalet på 1,5 % årleg i snitt i planperioden. Dette tilsvara om lag 130 personar årleg og eit bustadbehov på om lag 60 bueiningar årleg. Veksten har vore mykje lågare enn dette og i perioden 2016-2020 har auka i befolkninga totalt vore 1,99 % og det blei det ferdigstilt 212

bueiningar. Kva behovet blir vidare framover er usikkert. Mykje bruk av innleidd utanlandsk arbeidskraft har ført til høgt press på bustadmarknaden i regionen. Næringslivet i kommunen er svært eksportretta, og dermed utsett for internasjonale konjunktursvingingar. Det er grunn til å tru at den store veksten i folketalet vil stoppe noko opp og at det blir nedgang i talet på personar som oppheld seg og arbeider i kommunen utan å vere registrert busett på grunn av dei vanskelege tidene i skipsindustrien. Ut i frå situasjonen i dag er det grunn til å tru at presset på bustadmarknaden vil minke noko dei nærmaste åra og gjere det lettare for vanskelegstilte å skaffe eigna bustad. Samtidig ser ein at den gjennomsnittlege kjøpesummen per omsetnad i perioden 2017-2019 har auka med 26,7 % i kommunen.

Ettersom vi blir fleire eldre framover, vil truleg talet på åleinebuande halde fram med å auke, medan bustadarealet kan minke. I Ulstein er det difor påbyrja fleire prosjekt som er arealeffektive og med minska bueiningar for å møte denne trenden. Samtidig er det viktig å legge til rette for ulike typar bufellesskap, og sikre variasjon i ulike nabolag, for å førebyggje einsemd og legge til rette for fellesskap også på tvers av alder og familietypar.



3. Målgrupper for den bustadpolitiske handlingsplanen

Vi vil her presentere dei ulike målgruppene for den bustadpolitiske handlingsplanen. Målgruppene er menneske som er i ein sosialt eller økonomisk vanskelig situasjon, flyktningar som skal busettast og menneske med ulike helseutfordringar. Vi vil i dette kapittelet sjå litt på korleis busituasjonen er for desse gruppene i dag og korleis vi ser behovet for bustad for desse gruppene i framtida.

3.1 Sosialt og økonomisk vanskeleg situasjon

Personar og familiar som har økonomiske vanskar har ofte lav eller inga tilknytning til arbeidslivet. Inntekta til den enkelte kan være frå arbeid, ulike trygdeordningar, og/eller sosialstønad. Det er den enkelte sin helsesituasjon, og den enkelte sine høve til arbeid som påverkar inntektsgrunnlaget.

Ein eigna bustad er ei viktig ramme for enkeltmennesket, og for ein familie. Det gir ei kjensle av å høyre til i eit lokalsamfunn og nærmiljø. Gode buforhold betrar vilkåra for å ta utdanning, være i arbeid, og å ta vare på helsa vår.

I Ulstein kommune har vi i dag god tilgang til utleigebustader, og det er ikkje ein fare at nokon skal bli utan ein stad å bu. Det er likevel ei utfordring at det er mange barnefamiliar med lav inntekt som bur i leigd bustad.

Bustad og nærområde har stor betydning for barn og unge sin oppvekst. Det er viktig at kommunen har ein tiltaksplan inn mot barnefamiliar, slik at det blir lagt til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge.

3.1.1 Personar med rusavhengigheit

Det er også eit behov for å ha bustader for dei som slit med rusavhengigheit. I Ulstein kommune hadde vi 52 personar som er registrert med kjend rusproblematikk i 2018. I 2020 fekk vi ikkje registrert nokon pga Covid-19, men det har truleg vore ei auke. Ein ser at denne gruppa har utfordringar med å skaffe seg bustad på den private marknaden. Årsaker til dette kan vere at dei har varierende evne til å bu, og dei kan være ein utfordring for nærmiljøet. Det er viktig å legge til rette for eigna bustader, og god oppfølging i bustad.

3.1.2 Barnefamiliar med lav inntekt som leiger bustad

SSB har stort utval av statistikk. Ein indikator som er av interesse i bustadplanen, er tal familiar med barn 0-17 med lav inntekt som leiger bustad. Barn i hushald med lav inntekt leiger bustad i større grad enn barn i hushald utan lav inntekt. Å leige bustad aukar sannsynet for ein lågare materiell bustandard enn det å eige bustad.

Det å leige bustad vert gjerne kjenneteikna med fysiske manglar ved bustader, ustabile bomiljø, og kortsiktige leigekontraktar. Dette kan føre til at barna må bytte skule og nabolag oftare enn andre barn, som kan være negativt for deira utvikling.

I Ulstein kommune har vi ifølge rapporter frå SSB 45 familiar med heimebuande barn under 17 år som er definert med låg inntekt og som leiger bustad.

Tal frå UEKF viser at vi har om lag 50 familiar som bur i kommunal leigd bustad. Når vi ser på desse familiane si tilknytning til arbeidslivet ser vi at fleire kan, med riktig rettleiing og tilgang til informasjon, kjøpe sin eigen bustad.

Det er høge krav til eigenkapital og inntekt ved bustadlån i private bankar. Derfor er Husbanken sine ordningar avgjerande for mange av desse. Husbanken sitt samfunnsoppdrag er å førebyggje at folk får vanskar på bustadmarknaden, og å bidra til at målgruppene kan skaffe seg og behalde ein eigna bustad. Husbanken forvaltar viktige verkemiddel som bustønad, tilskot og lån.

3.1.3 Drop out frå skule

Ulstein kommune har ungdommer som har samansette utfordringar som har vanskar med å fullføre vidaregåande skule, og treng spesielt tilpassa oppfølging for å kome i varig høveleg arbeid. Nokre av desse vil også ha behov for bistand i heimen. Dette er ei samansett gruppe med ulike utfordringar, det er ofte kombinasjonar med lese- og skrivevanskar, sosiale forhold, lettare psykisk utviklingshemma og diagnosar som gir åtferdsvanskar mm. Nokre av desse, mellom 5-10 per i dag, vil ha nytte av å bu i eigen bustad sentralt i Ulstein, men har lita moglegheit til å leige eller eige i dagens marknad. Dei har ein lengre veg for å kome i varig arbeid eller varige trygdeordningar, og har i varierende grad moglegheit til å gå inn i dagens leigemarknad.

3.2 Busetting av flyktningar

Eininga Inkludering og mangfald i Ulstein (IMU) har ansvar for å busette flyktningar. Tal på flyktningar som vert busett, vert vedteke av kommunestyret med bakgrunn i oppmoding frå IMDi. Flyktningar som flyttar til kommunen gjennom familiesameining, eller som sjølve flyttar til Ulstein på grunn av arbeid, kjem i tillegg til vedtaket i kommunestyret.

3.2.1 Frist og planlegging

Som regel er det relativt kort frist når IMDi søker ut flyktningar til busetting. Dette gjer det utfordrande å ha ein langsiktig og føreseieleg plan for busetting av flyktningar. Dersom kommunen har bustader på vent til flyktningar, kan ein risikere at bustaden vert ståande tom lenge. Dette er økonomisk ugunstig, ettersom ein då må betale tomgangsleige. Dersom ein ikkje har ein bustad på vent, risikerer ein å ikkje ha bustad tilgjengeleg når førespurnaden kjem. Dette kan lett resultere i kortsiktige løysingar. For å få til så gode løysingar som mogleg, er det avgjerande at IMU raskt melder ledig kapasitet til IMDi når ein har dette. Samstundes er det avgjerande at IMU og UEKF har god og tidleg dialog om bustadbehov, og at ein prøvar å planlegge så godt det let seg gjere.

3.2.2 Behov

Avhengig av Stortinget sine vedtak, vil størstedelen av dei som vert busett i tida som kjem truleg vere kvoteflyktningar. For kommunane betyr dette at ein busett fleire familiar og færre einslege. Gitt at kommunestyret gjer vedtak om busetting, vil det difor i åra som kjem vere aukande behov for familiebustader til flyktningane.

Bustadtilhøve er ein viktig faktor når det gjeld oppvekstvilkår for born. Det kan verke sosialt hemmande for born å vekse opp i små bustader, der det er lite høve for leik inne og ute. Husbanken og andre offentlege instansar har difor vektlagt at kommunane bør jobbe for at

kommunale bustader for barnefamiljar ikkje bør vere av ein slik art at det bidreg til å vedlikehalde og forsterke barnefattigdom. Dette bør ligge til grunn når ein finn bustader for flyktingar.

Dei første 2-4 åra etter busetting har svært få av flyktingane norsk førarkort eller tilgang til bil. Flyktingane skal delta på introduksjonsprogrammet som er lokalisert på Reiten. Mange har born som skal i barnehage eller på skule. Det er difor ønskeleg at bustadane er sentralt plassert i sentrumskrinsen, i gå-avstand til Reiten, barnehage, skule og offentlege tenester.

Det er svært vanskeleg å estimere talet på bustadar ein treng årleg til flyktingar. I 2020 har IMDi oppmoda Ulstein om å busette 21 flyktingar. Familiestorleik er avgjerande for kor mange bueiningar kommunen vil ha behov for. 5-7 bueiningar per år er eit anslag over behovet dei komande åra.

Ein del av flyktingane har behov for oppfølging knytt til det å bu i ein norsk bustad. IMU hjelper med rettleiing i samarbeid med UEKF.

3.2.3 Kommunale gjennomgangsbustader til flyktingar

Ved busetting av flyktingar etter avtale med IMDi, tek kommunane på seg eit ansvar. Å skaffe eigna bustad til flyktingane er ein del av dette ansvaret, og det er difor naturleg at flyktingar den første tida bur i kommunale bustader.

Kommunen sine målsettingar om at kommunale bustader ikkje skal vere ei permanent ordning skal også gjelde for flyktingar. Kommunen skal jobbe for at flyktingane sjølve skal kunne kjøpe bustad når vilkåra ligg til rette for dette. Dette er også eit viktig mål for å unngå langvarig fattigdomsproblematikk. Når kjøp av eigen bustad ikkje er mogleg, bør ein arbeide for at flyktingane sjølve gjer avtale om privat leige av bustad.

3.3 Menneske med ulike helseutfordringar

Det er mange menneske i Ulstein som slit med ulike helseutfordringar. Dette kan vere psykiske helseutfordringar og/eller rusproblem. Det kan vere fysiske helseutfordringar, psykisk utviklingshemming, andre utviklings-forstyrningar, demens etc. Mange har samansette helseutfordringar.

Menneske med ulike helseutfordringar kan ha behov for helsehjelp og kommunen freistar å skreddarsy helse- og omsorgstenestene til den enkelte. For mange er det aktuelt med ein omsorgsbustad og for andre er sjukeheims plass det rette. I målgruppa psykisk helse og rus kan det vere aktuelt med kommunal bustad eller omsorgsbustad, det er ikkje alltid eit klart skilje her. For nokre kan det vere aktuelt å tilpasse eigen bustad, og for andre igjen kan det vere aktuelt å eige bustaden sjølv, og samstundes ta imot helsetenester i heimen.

I helse- og omsorgsetaten ser vi ein auke i yngre brukarar av tenestene. 53,1 % av brukarane av heimetenestene er i dag under 67 år. Det er også ein auke i brukargruppa psykisk helse- og rus. Helse- og omsorgsetaten er også kjent med at det er fleire unge med ulike helseutfordringar som bur heime med familiane sine i dag, men som kjem til å trenge ein tilrettelagt bustad i nær framtid. Ein

ser også eit aukande behov i avlastningsplassar for barn og unge. Det er også kjent at det i dei neste 30 åra kjem til å verte ei 4-dobling av eldre over 80 år i kommunen. Mange av dei eldre held seg friskare lenger, men ein ser også at eldre ofte får fleire diagnosar, mange vert multisjuka eller demente. Det er også fleire som flyttar til kommunen med ulike helseutfordringar og med behov for oppfølging.

Omsorgsbustadane i kommunen er plassert på Alvehaugen, Ulshaugen, Petterbakken og Sjøside, og sjukeheimen er plassert på Alvehaugen. Elles bur fleire med utfordringar knytt til psykisk helse og rus i kommunale gjennomgangsbustader rundt om i Ulsteinvik, med unntak av nokre gjennomgangsbustader i Vågen.

Fleire av bustadane på Ulshaugen er gamle og ueigna. For framtida er det behov for moderne omsorgsbustader, der velferdsteknologien er bygd inn i veggane. Det er også behov for at desse bustadane er i nærleiken av ei personalbase og i nærleiken av kommunale dagsentertilbod og andre sosiale møteplassar. Dei bør også ligge sentrumsnært i høve kommunikasjonsmiddel, andre offentlege tenestetilbod, butikk og ulike aktivitetstilbod.

Det er behov for ulike typar bustader til menneske med helseutfordringar; til dømes omsorgsbustader med bemanning, omsorgsbustader med tilknytt bemanning, bustader/bufelleskap med fellesareal og enkeltstående bustader for dei som ikkje kan bu tett på andre. Det kan gjerne bu menneske med ulike utfordringar og ulike alder i same nærområdet. Det er sjølvstøtt unntak her, spesielt i gruppa med menneske med rusproblem, kan fleire vere utfordrande å busette i nærleiken av andre. Det er ikkje planlagt å auke talet på sjukeheimplassar i kommunen til tross for eldrebølgja, men ut i frå ideologi ønsker ein heller å satse på fleire bemanna omsorgsbustader. Eldre bør også ha moglegheit til å kjøpe seg sentrumsnære husvære gjerne bygd av private aktørar, der ein kan ha lett tilgang til oppfølging frå heimetenestene. Dette kan også gjelde for andre brukargrupper, til dømes bør unge med ulike helseutfordringar ha moglegheit til å kjøpe seg husvære i bufelleskap saman med andre. Menneske med ulike helseutfordringar kan ha eit dårleg pensjonsgrunnlag på grunn av uføretrygd. Dette kan gi utfordringar knytt til det å kunne kjøpe seg bustad og eventuelt også høge husleiger.

3.3.1 Oppsummering/vurdering av behov

Utifrå slik vi kjenner situasjonen i dag er det grunn til å tru at det blir behov for ein del bustader i åra framover.

I helse- og omsorgstenestene er det kartlagt følgjande behov:

Det er behov for 4 avlastning-bustader, dette hastar å få på plass. Det er behov for 19 bemanna bustader og bufelleskap med tilgjengelig personale for yngre med nedsett funksjonsevne av ulike årsaker. Det er behov for bemanna bufelleskap for personer med demens og det er behov for 10 tilrettelagde bustader for menneske med utfordringar knytt til psykisk helse og rus. Det er også behov for bustader for eldre på grunn av eldrebølgja og på grunn av ein del eldre som bur i ueigna bustader. Det er også behov for sjølvveigarleiligheter, gjerne bygd av private aktørar. Det er 19 personar på venteliste på omsorgsbustader i dag.

4. Den kommunale bustadmassen og utnyttinga av denne

4.1. Omsorgsbustadar

Omsorgsbustad er noko du kan søkje om å få dersom du tek imot ein eller fleire hjelpetiltak frå kommunen. Dei vanlegaste årsakene til behov for omsorgsbustad er at ein treng bistand på grunn av ulike helseutfordringar eller at ein har behov for tilpassa bustad.

4.1.1 Føremålet med omsorgsbustader

Føremålet med omsorgsbustader er at flest mogleg skal få høve til å leve og bu sjølvstendig i ein heim, men samtidig ha god tilgang på naudsynt hjelp og støtte. Omsorgsbustader kan vere tilpassa til å støtte ulike behov.

4.1.2 Oversikt over omsorgsbustader

Dei personane som får tildelt omsorgsbustad får leigekontrakt i samsvar med husleigelova. Tabellen under viser lokalisering og talet på husvære på ulike adresser.

Adresser	Tal	Merknad	Merknad
Hovstøylvegen 25/27	4	1personalbase	
Hovstøylvegen 29-35	4	1personalbase	
Alvehaugen:			
H-fløy	11		
I-fløy	10		
Petterbakken 12/14	2		
Petterbakken 4	3	1personalbase	
Ulshaugen 15	8		
Ulshaugen 2B	6		
Ulshaugen 2C	6		
Ulshaugen 1 psykr	6	1personalbase	
Holsekerdalen 20	24	Personalavd.	3 kontor 1 møterom
Holsekerdalen 22	13	1Personalbase	2 avlastningsleil., 2 kontor
Sjøgata omsorgsbustadar	13		
Ulshaugen 20-23 ROP bustadar	4		
Totalt med omsorgsbustadar	114		

I 2015 leverte UEKF 39 ferdige omsorgsbustadar i Holsekerdalen 20 og 22. Dette gjev 39 heildøgn bemanna omsorgsbustadar. To av husværa er nytta til avlastning for barn.

I 2017 stilte UEKF ferdig 4 ROP bustadar sentralt i Ulsteinvik. Dei blei bygt på Ulshaug slik at bebuarane skulle ha nær tilgang til nødvendige tenester. Teneste for psykisk helse og rus er også lokalisert på Ulshaug. Dette gjev dei tilsette i tenesta kort veg til brukarane. ROP bustadane er

moderne bustadar, og dei er utforma som ekstra solide bygg med robust overflate. Dermed kan ein minimere kostnad til drift og vedlikehald. Det har vist seg at dei nye ROP bustadane har fungert etter intensjonen. Det som kan vere ei utfordring er at dei som bur i ROP bustadar kan ha føre seg aktivitet som er til ulempe for nabolaget. Til dømes kan det vere ofte at politiet møter opp i området for å gjere sin jobb. Dette kan føre til utryggheit for dei som bur i nabolaget.

Dei nye omsorgsbustadane er plassert sentralt slik at bebuarane skal ha moglegheiter til å få tilgang til tenester innafor gangavstand i sentrum. Lokalisering av mange omsorgsbustader sentralt gjer at ein kan yte betre omsorgstenester meir effektivt.

4.1.3 Tildeling av omsorgsbustader

Dei som ynskjer omsorgsbustad kan søke om dette ved å fylje ut ein elektronisk søknad via heimesidene til kommunen eller ta kontakt med omsorgstenestene for å få hjelp til dette.

Søknadane blir behandla og vurdert i tiltaksmøte. Tiltaksmøte blir holdt torsdagar, og i møtet deltek kommunalsjef for helse og omsorg, koordinerande eining, soneleiarane, saksbehandlarar og kommuneoverlegen. Tildelinga skjer på grunnlag av behov, ikkje på kor lenge det er sidan ein har søkt.

4.1.4 Sjukeheims plassar

Ulstein har i dag 42 sjukeheims plassar lokalisert på Alvehaugen. Søknad om sjukeheims plass skjer elektronisk på kommunen si heimeside. Handsaminga av søknaden skjer i same møte som søknadar om omsorgsbustad.

4.1.5 Vurdering av status og framtidig behov

I dag er det stor etterspurnad etter omsorgsbustadar og sjukeheims plassar. Den største målgruppa her er eldre som har behov for tilrettelagd bustad. I tillegg har vi også sett ein aukande trend til at unge også har behov for tenester og tilrettelagd bustad.

I dag er det i Ulstein 337 personar over 80 år. Prognosen syner at om 20 år (2040), så er det 831 personar over 80 år. Dette er ein auke på om lag 500 personar dei neste 20 åra. Sjå vedlagt prognose frå Husbanken. Personar over 80 år har lettare for å utvikle demens og andre sjukdomar. Dermed er det høgst sannsynleg at det vert eit aukande behov for omsorgstenester og tilrettelagde bustadar i framtida. Spørsmålet er: korleis skal kommunen handtere denne utfordringa?

Sjukeheims plassar: Hittil har Ulstein satsa på heimetenester og omsorgsbustadar, framfor å auke talet på sjukeheims plassar. I dag har Ulstein 28 personar over 80 år i sjukeheim. Dette utgjer 8,3% av alle innbyggjarar over 80 år. Med same prosent sjukeheims plassar i 2040 så vil vi ha 69 personar over 80 i år i sjukeheim. Ein auke på om lag 41 sjukeheims plassar. Sjå vedlagt statistikk og prognose frå Husbanken.

Prognosane syner at Ulstein vil måtte auke kapasiteten på tilrettelagde bustadar og heimetenester i framtida. Sidan det er dokumentert at folk ynskjer å bu heime så lenge som råd, så er det logisk å satse vidare på heimebaserte tenester. Vidare så bør ein auke kapasiteten på omsorgsbustadar. Med god tilrettelegging, gode bustadløyisingar, sentralt lokalisert i sentrum, og med gode heimebaserte tenester, så bør ein ha som mål å redusere andelen buande på sjukeheim. Men total-kapasiteten må aukast mykje, og kanskje er det rett å satse på løyisingar der kommunen og private aktørar lagar

løysingar i eit samarbeid. Husbanken sine løysingar med tilskot og rådgjeving vil uansett vere ein viktig faktor.

Ulstein har i dag 81 omsorgsbustadar der det er heildøgn bemanning. Statistikken i Kostra syner ikkje at i om lag halvparten av desse omsorgsbustadane bur det personar under 67 år. Det er litt vanskeleg å spå om kor mange fleire det blir i denne gruppa i framtida.

Vi ser eit aukande behov for avalastningsleiligheiter for barn, bemanna bustader/bufellesskap for personar med ulike helseutfordringar (eldre, unge, rus/psykisk helse) og bemanna bufellesskap for personar med demens.

Vi er også kjent med at fleire relativt unge personar som bur i omsorgsbustad har ønske om å bu i sjølveigarhusvære dersom dette er organisert som bufellesskap, med sentral lokalisering. Dette er interessant å arbeide vidare med når nye prosjekt skal utformast.

Tildeling av omsorgsbustader skjer etter behov, ikkje etter ventelisteprinsipp. Ein har derfor ikkje ei reell venteliste på omsorgsbustader. Vi har likevel ei viss oversikt over personar vi meiner kan ha nytte av omsorgsbustad som ikkje har fått tildelt bustad. Ein god del av desse har takka nei til tilbod om omsorgsbustad.

4.2. Bustadar til målgrupper i bustadmarknaden – kommunale gjennomgangsbustader

4.2.1. Føremålet med kommunale gjennomgangsbustader

I tillegg til omsorgsbustader har kommunen bustader til personar og grupper som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden, jf. lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 jf. lov om sosiale tjenester i NAV § 15.

Ulstein kommune vil ha ein bustadpolitisk handlingsplan som er eigna til å tilfredsstille kravet om å skaffe folk bustad, samstundes som at desse bustadane skal stette den enkelte leigetakar sine behov.

Målet er at dei kommunale gjennomgangsbustadane ikkje skal fungere som permanente bustader for leigetakarane. Kommunen må aktivt arbeide med å få vedkomande inn på den private bustadmarknaden. Dette gjer vi ved at bustadkoordinator held samtalar med leigetakarane 6 mnd etter at dei har fått tildelt kommunal gjennomgangsbustad og drøftar buevne og økonomi. Det er ønskeleg at omsorgstenesta eller flyktningstenesta deltek på desse møta, slik at dei kan følgje opp eventuell hjelp leigetakarane treng.

På denne måten får ein oversikt over kven som er i posisjon til å kjøpe seg ein kommunal bustad. Dei som ein ser har høve til dette, blir så rettleia til sakshandsamar for søknadar om startlån.

Primært ser kommunen føre seg å eige eigedomar som vert nytta til utvalde målgrupper.

4.2.2. Oversikt over kommunale gjennomgangsbustader og brukargrupper

Type bustad	Totalt i dag	Bebudde	Ledige	Søkjalar i kø
5/6 soverom	3	2	1	
4 soveromsleil	2	2	0	
3 soveromsleil	17	16	1	1
2 soveromsleil	35	29	6	2
1 soveromsleil	49	45	4	1

Pr 06.10.2020 har vi 12 ledige kommunale gjennomgangsbustadar. Vi satsar derfor på å selje ein del ledige bustadar, og i tillegg selje fleire bustadar til leigetakarar.

Totalt har kommunen 106 kommunale gjennomgangsbustader per 12.09.2020. Bustadane er utleigd til målgrupper med utfordringar på bustadmarknaden. Av desse bustadane eig kommunen 103 bustader, medan resterande bustader er leigd for framleige.

Per 06.10.2020 kan leigetakarane i kommunale bustader plasserast i følgjande målgrupper:

Brukargruppe	Tal
Personar med svak økonomi	26
Flyktningar	43
Rus	0
Psykisk helse	17
Rus og psykisk helse	14

Oversikta kan innehalde feil då Ulstein Eigedomsselskap ikkje har full oversikt over utfordringane hjå den einskilde brukar. Det er også ein god del av leigetakarane som kan plasserast i fleire grupper, for eksempel både rus og økonomi, eller psykisk helse og økonomi. Oversikta viser i alle tilfelle at ein stor del av leigetakarane er tildelt bustad i samband med at dei kjem til kommunen som flyktningar.

I Ulstein har ein merka at krisa i maritim næring har ført til at fleire har mista arbeidet sitt. Covid 19 har ytterlegare forsterka dette. Vi ser at fleire har flytta frå Ulstein for å kunne få seg arbeidsinntekt andre stadar. Dette har ført til at fleire har flytta frå leigd bustad. Dette har gjort at det er lettare å få tak i leigd bustad for folk som vil bu her.

Det er per 06.10.2020 totalt 4 personar/husstandar som har søkt om kommunal bustad, men som står på venteliste. Totalt er det 12 ledige bustader per 06.10.2020.



4.2.3 Strategi for plassering av bustader for personar med spesielle utfordringar

Det er viktig at Ulstein kommune har ein strategi for kvar bustader for personar med spesielle behov skal plasserast geografisk i kommunen.

Ulstein kommune vil så langt som råd unngå at kommunale gjennomgangsbustadar vert for mange og for dominerande i eit bustadområde, men vil arbeide for at bustadane vert tilpassa i eksisterande ordinære bustadmiljø. Dette for å sikre ein mest mogeleg ordinær bustadsituasjon for leigetakarane, og skjerme bebuarane og omgjevnadane for eit «belasta» miljø. Dette krev at sjølve bustaden og tomtearealet vert følgt opp, slik at dette ikkje verkar skjemma i forhold til resten av nabolaget.

Når det gjeld meir tyngre brukargrupper har ein likevel valt å samle nokre av desse i eigne bustadmiljø. Dette for å kunne følgje betre opp brukarane sine individuelle behov på ein effektiv måte.

Ulstein kommune har også som føremål at dei kommunale utleigebustadane skal plasserast sentralt i kommunen, i motsetning til i meir perifere områder. Dette fordi kommunen erfarer at det er dette leigetakarane ynskjer, og fordi det då vert lettare og billegare å tilby tenester og vedlikehald.

Det vil vere positive og negative sider knytt til ulike løysingar. Det viktigaste vil vere at dei vala kommunen gjer er basert på ei risikovurdering av situasjonen både for leigetakaren, nabolag og dei som skal yte tenester.

4.3 Tildeling av bustad

Tildeling av bustader skjer etter søknad og i samråd med NAV, flyktingtenesta, UEKF og kommunen si helse- og omsorgsteneste i «bustadmøter». Konklusjonen i bustadmøtet vert følgt opp av bustadkoordinator i Ulstein Eigedomsselskap KF som skriv vedtak om tildeling/avslag, syter for praktisk tilrettelegging av bustaden og inngår kontrakt med leigetakar.

Det er avgjerande at bustaden er eigna og tilpassa leigetakar si evne til å bu og eventuelt andre tilhøve som påverkar tryggleiken for bebuar, naboar i og rundt bygget mv. Dette vil vere grunnleggjande for å kunne gi eit tilfredsstillande tilbod om bustad. Dette arbeidet krev eit samarbeid med andre kommunale etatar.

4.3.1 Informasjon og opplæring i bruk av bustad

Ei rekkje leigetakarar manglar kunnskap om korleis bustaden og utstyret i den skal nyttast. Dette gjeld ikkje minst nye flyktingar.

Det er ei føresetnad at leigetakar får den nødvendige kunnskapen for å kunne handtere både bygg og utstyr. Dette skjer primært gjennom eit samarbeid mellom bustadkoordinator og flyktingkonsulent.

Bustadkoordinator, flyktingkonsulent og eventuelt helse- og omsorgsarbeidar møter leigetakar ved innflytting for å gå gjennom leilegheita, uavhengig av risikogruppe. Dette er viktig både med tanke på brukarretteleing og avklaring av kva utleigar ventar av leigetakar sitt ansvar for bustaden.

Bebuar skal særleg informerast og lærast opp om brannsikrande og andre skadeførebyggjande tiltak.

4.3.2 Tildeling og oppfølging av kommunale gjennomgangsbustader for personar avhengig av rus.

Bustader for rusmiddelavhengige har ofte blitt rekna som ein spesiell risiko, særleg når det gjeld brann og hard bruk. Det vil vere viktig at den løysinga som vert valt for denne brukargruppa er gjennomtenkt og inkluderer ei oppfølging av bebuar som tek vare på fleire behov enn å berre å ha tak over hovudet. Dette må skje gjennom eit samarbeid mellom UEKF og Tenesta for psykisk helse og rus. I denne samanheng vert det arbeida med å få på plass «bu- og tenesteavtalar» som skal sikre at leigeforholdet fungerer best mogleg.

4.3.3 Framtidig behov og løysingar

Det ser ut til at Ulstein får tilbod om/vil busette nye flyktningar i åra som kjem. I den seinare tid så er det store familiar som kjem hit som flyktningar. Då er det tvilsamt at UEKF har ein eigna bustad til denne gruppa. Då må det kjøpast eigna bustad som er stor nok til slike familiar.

Samstundes ser det ut til at tilgangen på bustader i den private marknaden vil verte større og enklare i åra framover. Dette kan redusere behovet for ei auke i den kommunale bustadmassen ved at ein fokuserer på å hjelpe søkjar i den private marknaden.

UEKF må vurdere til ei kvar tid kva type og kor mange utleigebustadar som det er behov for. Då må ein selje, bygge, kjøpe eller leige bustader eller inngå utbyggingsavtalar med private utbyggerar. Kjøp og leige av nye bustader vert gjort etter behov.

Å eige bustad vil ha mange fordelar for personar med stabil, om enn lav inntekt. Huseigar vil både vere eit betre, og på lang sikt, eit rimelegare alternativ (NOU 2011:15). Vi har nokre leigetakarar som kan vere i stand til å kjøpe eigen bustad. Utfordringa for den enkelte er ofte at ein ikkje klarer å skaffe finansiering. UEKF har også ein målsetnad om å selje fleire kommunale bustadar til leigetakar. Gevinst frå sal skal gå til investering i nye bustadar.

UEKF ser at det er eit stort potensiale for å auke gjennomstrøyminga i kommunale utleigebustader. Difor vert det i dag inngått tidsavgrensa leigekontraktar på 3 år. Det er likevel ei utfordring å hjelpe leigetakarar ut på den ordinære bustadmarknaden etter 3 år. Dette vil vi betre ved at bustadkoordinator har regelmessige møter med leigetakarane med samtale vedkomande evne til å bu og økonomi.

5. LÅNE- OG TILSKOTSORDNINGAR

Administreringa av Husbanken (HB) sine låne- og tilskotsordningar ligg hos teknisk etat. Bustønsordninga (stønsordning via Husbanken) ligg hos servicetorget i kommunen.

Kommunen låner inn lånemiddel (startlån) frå Husbanken for vidareutlån til vanskelegstilte ut i frå gjeldande økonomiplan/vedtak i Ulstein kommunestyre.

Bustadtilskot er ikkje lenger ei ordning via Husbanken, men inngår frå 01.01.2020 i rammeoverføringane til kommunane. Kommunane må då sjølv sørge for å øymerke/sette av nødvendige tilskotsmiddel i økonomiplanarbeidet, for vidaretildeling til vanskelegstilte.

Gjeldande økonomiplan for Ulstein kommune fastset årlege innlån av startlån på 6 000 000 kr/år. For år 2020 vart det i Ulstein kommunestyre godkjent eit ekstra innlån på kr 6 000 000, slik at samla innlån for år 2020 vart kr 12 000 000.

Kommunen har i økonomiplanen for år 2020 sett av totalt kr 400 000 for vidaretildeling av bustadtilskot, fordelt på dei 3 ulike tilskotstypene (bustadtilskot for etablering, bustadtilskot for tilpassing og bustadtilskot for utgreiing og prosjektering).

Kommunen har per i dag følgande økonomiske verkemiddel i bustadpolitikken, for å hjelpe vanskelegstilte til å skaffe seg eigen bustad, eller utbetre/tilpasse/refinansiere for å kunne bli buande i bustaden sin:

- Startlån
- Bustadtilskot etablering
- Bustadtilskot tilpassing
- Bustadtilskot utgreiing og prosjektering

Kommunen gjer altså sjølv vedtak om tildeling til vanskelegstilte for denne type lån og bustadtilskot, ut i frå søknadsmassen, gjeldande retningslinjer i Husbanken og kommunen for ordningane og disponible låne- og tilskotsmiddel til ein kvar tid.

I tillegg kjem stønsordninga der Husbanken gjer vedtak:

- Bustønad (stønad for buutgifter ved både leigd og eigd bustad)

Vidare har kommunen høve til å yte økonomisk sosialhjelp til buutgifter via NAV.

Frå 01.01.2020 tilbyr Husbanken – forutan ordninga med startlån – følgande lånetypar *:

- Lån til bustadkvalitet
- Lån til utleigebustader til målgrupper
- Lån til studentbustader
- Lån til barnehagar

Det er Husbanken sjølv som handsamar og gjer vedtak for denne type lånesaker.

* Jf. rettleiar i Husbanken, HB.7.B.18 - sjå elles deira nettside www.husbanken.no

5.1 Låneordningar

Ulstein kommune bruker Husbanken sitt til ein kvar tid gjeldane regelverk (jf. HB 7.B.18 per i dag) og utfyllande kommunale retningslinjer, sist godkjende av Ulstein kommunestyre i vedtak 75/20, møte 18.06.2020.

Startlån skal bidra til at personar med langvarige bustadfinansieringsproblem kan skaffe seg ein eigna bustad og behalde den. Startlån kan brukast til kjøp, nødvendig utbetring/tilpassing og refinansiering, slik at søkar kan bli buande i bustaden, dersom mogleg. Bustaden skal vere eigna, nøktern og rimeleg. Startlånet kan dekke heile kjøpesummen inkludert kostnader. Det er ikkje krav om eigenkapital.

Startlån blir tildelt etter konkret behovsprøving og vurdering, ut i frå gjeldande retningslinjer, søknadsmasse og disponible lånemiddel. Søknader går via Husbanken sin nettportal «startskudd».

Ved tildeling blir det vurdert om søkar har:

1. Langvarige bustadfinansieringsproblem.
2. Utnytta eventuelt høve til oppsparing av eigenkapital (jf. SIFO-budsjettet), for å kunne få bustadlån i privat bank. Langvarig vanskelegstilt i denne samanheng kan vere om lag 5 år.

Kommunen kan gi startlån i alle desse situasjonane (sjølv om pkt. 1 og 2 ovanfor ikkje er oppfylt):

- A. Husstanden har barn eller særlege sosiale eller helsemessige utfordringar.
- B. Husstanden har problem med å dekke buutgifter og refinansiering kan bidra til at husstanden kan bli buande i bustaden sin.
- C. Bustadsituasjonen er til hinder for å oppretthalde eit arbeidsforhold, eller hindrar utvikling av det lokale næringslivet.
- D. Dersom lånet bidrar til betre utnytting av kommunalt disponerte bustader.

Det er ikkje krav om norsk statsborgarskap for å få startlån. Personar med permanent opphaldsløyve og EØS-borgarar med registrert opphaldsløyve vurderast på lik linje med norske søkarar. Kommunen har eit prinsippvedtak om at søkarar må ha gjennomført introduksjonsprogrammet i kommunen, dersom søkarane er omfatta av dette.

Sidan år 2014 har private bankar i praksis slutta å sam-finansiere bustader saman med kommunale startlån i Ulstein. Det betyr at den som ikkje får bustadlån i private bankar, og som ikkje har noko eigenkapital, må få heile bustadfinansieringa ved startlån/bustadtilskot – dersom vilkåra elles er til stades, inkludert betalingsevne for startlånet. Dette har ført til at det er berre nokre få søknader om startlån for kjøp av bustad som kan komast i møte per år, jf. avgrensa startlånemiddel til disposisjon.

5.2 Tilskotsordningar

- **Bustadtilskot for etablering**

Bustadtilskot etablering kan brukast til kjøp, utbetring og refinansiering av gjeld for framleis å kunne bu i og behalde bustaden. Tildeling etter streng økonomisk behovsprøving, der husstanden sin samla situasjon og økonomi blir lagt til grunn. Den vanskelege situasjonen for husstanden må ha ein

langvarig karakter. Dei mest vanskelegstilte blir prioriterte og særleg dersom det er barn eller funksjonshemma i husstanden. Søknader går via Husbanken sin nettportal «startskudd».

- **Bustadtilskot for tilpassing**

Bustadtilskot tilpassing skal bidra til at vanskelegstilte husstandar med behov for tilpassa bustad får nødvendig finansiering for å tilpasse bustaden sin funksjonsevne og auke tilgjenge i bustadmassen. Tildeling etter streng økonomisk behovsprøving, der husstanden sin samla situasjon og økonomi blir lagt til grunn. Den vanskelege situasjonen for husstanden må ha ein langvarig karakter. Dei mest vanskelegstilte blir prioriterte og særleg dersom det er barn eller funksjonshemma i husstanden. Søknader går via Husbanken sin nettportal «startskudd». Eldre ønskjar oftast å bu heime så lenge som råd. Dei kan også søkje om bustadtilskot til tilpassing av bustaden.

- **Bustadtilskot for utgreiing og prosjektering**

Bustadtilskot for utgreiing og prosjektering kan bidra til å dekke nødvendige kostnader for fagleg bistand til utgreiing/prosjektering av tiltaket når det er behov for tilpassing av/etablering av tilpassa bustad. Bustadtilskotet blir gitt til husstandar med funksjonshemma personar eller andre som har behov for tilrettelegging av bustaden og kan ytast i samband med kjøp, tilpassing og nybygging. Søknader går per i dag via papirskjema hos kommunen.

Utgreiinga kan f. eks. omfatte kartlegging og avklaring av: moglegheiter i eksisterande bustad, uteområde, tilkomst ute og inne, arealbehov, innreiing m.m. Prosjekteringa skal gjerast av fagkyndige personar/føretak.

Tildeling etter streng økonomisk behovsprøving, der husstanden sin samla situasjon og økonomi blir lagt til grunn. Den vanskelege situasjonen for husstanden må ha ein langvarig karakter. Dei mest vanskelegstilte blir prioriterte og særleg dersom det er barn eller funksjonshemma i husstanden.

5.3 Bustønadorsordninga

Bustønad er ei statleg økonomisk stønadsordning som er organisert av Husbanken og kommunane. Føremålet med ordninga er å hjelpe husstandar med låge inntekter og høge buutgifter til å etablere seg eller bli buande i ein god og nøktern bustad, enten leigd eller eigd.

I Ulstein er det servicekontoret som administrerer bustønadsordninga og som tar mot søknader og svarar på spørsmål om ordninga. Husbanken gjer vedtak. Eventuelle klager går via kommunen til Husbanken. Søknader kan vere elektroniske via ID-portalen eller via papirskjema hos kommunen. Meir informasjon er å finne på nettsidene hos Husbanken og kommunen.

Stadig fleire søker elektronisk. Samla sett er det ei lita endring i talet på personar som er omfatta av denne ordninga frå år 2019 (113 personar) til år 2020 (105 personar).

5.4 Kommunen sin bruk av låne- og tilskotsordningar

Både innlån av startlånemiddel frå Husbanken og bruken av startlån og bustadtilskot har variert noko dei siste åra, sjå tabellar nedanfor.

STARTLÅN (beløp i 1000 kr)	år 2019	år 2018	år 2017	år 2016	år 2015	år 2014
Innlån frå Husbanken, beløp	6 000	6 000	6 000	12 000	12 000	5 000
Totalt til disposisjon, beløp	19 771	17 435	20 302	22 670	19 319	17 295
Avslag startlån, tal	19	7	1	8	11	3
Andre vedtak startlån, tal	7	1	7	2	11	-
Innvilga startlån, tal	5	7	14	9	33	13
Innvilga startlån, beløp	7 850	11 335	12 927	10 465	11 830	7 415
Utbetalt startlån, beløp	15 175	3 663	11 661	8 367	8 649	10 575
Vedtatt, ikkje utbet. pr. 31.12	2 524	10 882	8 641	7 583	10 861	7 963

tabell 5.4 - 1

Tal på søknader, innvilga saker og beløp varierer frå år til år. For perioden 2014 – 2019 er samla innvilga startlån i gjennomsnitt om lag 10 300 000 kr/år og bustadtilskot om lag 680 000 kr/år. Innvilga startlån for år 2020 ser ut til å kunne bli om lag kr 16 900 000.

TILSKOT (beløp i 1000 kr)	år 2019	år 2018	år 2017	år 2016	år 2015	år 2014
Frå Husbanken, beløp	500	600	450	300	500	250+650
Totalt til disposisjon, beløp	1 633	1 465	1 660	1 400	1 751	1 317
Avslag bustadtilskot, tal	19	7	-	4	3	1
Innvilga bustadtilskot, tal	2	4	6	9	4	6
Innvilga bustadtilskot, beløp	870	632	605	230	570	1 175
Utbetalt bustadtilskot, beløp	685	332	1 095	189	651	166
Vedtatt, ikkje utbet. pr. 31.12	-	435	-	1 079	1 039	1 120

tabell 5.4 - 2

Utbetalte beløp eitt år kan også skrive seg frå vedtak gjort tidlegare år. Det er heller ikkje alle innvilga saker som kjem til utbetaling, eventuelt at dei berre kjem delvis til utbetaling. Innvilga låne- og tilskotsmiddel som ikkje kjem til utbetaling, går tilbake i potten, for tildeling til andre søkarar. Kommunen har historisk sett hatt disponible middel i tillegg til det årlege påfyllet av nye lån- og tilskotsmiddel. Samla disponibelt beløp kan derfor også variere noko frå år til år. Nokre søknader

blir kansellerte eller trekt tilbake før behandling. Andre søknader og vedtak gjeld for eksempel endra lånevilkår for eksisterande startlån.

5.5 Tapsfond

Kommunen har eit tapsfond for startlån-ordninga. Saldo per 1. januar 2020 var om lag kr 215 000. Tapsfondet kan berre brukast til realiserte tap på startlån og etableringslån finansiert etter 01.01.1996.

Tilføring av midlar til fondet skjedde tidlegare ved renteinntekter av inneståande beløp og eventuelt at ein liten del av tilskotsramma frå Husbanken kunne settast av til tapsfondet, etter nærare føringar og godkjenning frå Husbanken. Etter at tilskotsmidlane er blitt del av rammeoverføringane til kommunane frå 01.01.2020 kan tilføring av midlar framleis skje via renteinntekter og elles bestemmast av kommunen, f. eks. i samband med det årlege økonomiplanarbeidet.

Kommunen bør vurdere å auke tapsfondet for startlåneordninga. Både ut i frå generelt meir usikre økonomiske tider, men ikkje minst fordi startlåna dei siste åra har gått frå å vere toppfinansiering til fullfinansiering, noko som i større grad eksponerer kommunen for potensielle økonomiske tap i framtida. Tapsfond er også viktig dersom kommunen aktivt skal kunne bruke meir startlån i bustadpolitisk samanheng, ved å eventuelt auke dei årlege innlåna av startlån frå Husbanken som går til vidareutlån til vanskelegstilte.

5.6 Vurdering av bruken av låne- og tilskotsordningar m.m.

Kommunen har siste 20 åra hatt frå 15 til 60 søknader per år frå ulike vanskelegstilte grupper om husbankfinansiering (startlån og/eller bustadtilskot), enten for å kjøpe, refinansiere lån for å kunne behalde bustad, utbetre eller tilpasse bustad.

Det kan siste åra verke som at færre flyktningar eller personar med flyktningbakgrunn, relativt sett, søker om startlån, medan fleire arbeidsinnvandrarar har søkt om startlån. Denne trenden kan sjå ut til å ha snudd i det siste, noko som kan ha samanheng med f. eks. endringar i tilflyttinga og den generelle arbeidsmarknaden i kommunen og området. Flyktningar utgjør likevel gjerne ein større del av søknadsmassen enn den delen dei utgjør av samla folketal skulle tilseie, noko som kan tyde på at også denne gruppa slit på bustadmarknaden i høve det å kunne kjøpe seg bustad.

Vidare har det vore ein tendens til ein auke i saker som gjeld refinansiering av lausgjeld, med tanke på å kunne behalde bustaden. Vanlege saker elles er behov for bustad pga. funksjonshemmingar, samlivsbrot eller andre forhold som krev snarlege avklaringar i høve bustad og busituasjon.

Bruken av startlån og bustadtilskot blir i praksis regulert av både dei kommunale retningslinjene for desse ordningane og dei svært avgrensa låne- og tilskotsmidlane kommunen disponerer per år, der berre dei aller mest vanskelegstilte kan prioriterast for bustadtilskot.

Det er kvart år behov for vesentleg større disponible låne- og tilskotsmiddel, dersom fleire av dei med utfordringar angående bustad i søknadsmassen skal kunne hjelpast i høve bustadfinansiering. Derfor vil prosjektgruppa tilrå innlån av startlån på 20 million kr. pr. år.

Folk i Norge har historisk sett i stor grad eigd bustaden dei bur i, noko det også er lagt opp til frå sentralt politisk hald. Det kan vere uheldig om grupper i samfunnet fell utanfor dette innarbeidde prinsippet om sjølveigar, og på den måten skape eit A- og B-lag på bustadmarknaden. Det er likevel

ikkje alle som verken kan/bør eller ønsker å eige bustad, noko både bustadmarknaden og samfunnet elles også bør ta omsyn til.

6. Kommunal organisering av bustadoppgåvene

Ulstein kommunestyre vedtok i november 2002 å omorganisere heile kommunen sin eigedomsportefølje inn i eit kommunalt føretak – Ulstein Eigedomsselskap KF (UEKF)

Først og fremst gjaldt dette for all FDV (forvaltning-drift-vedlikehald) av alle kommunale bygningar, men strategisk plan som vert vedteken hausten 2003, tok ein også med kjøp, sal og sanering.

Formelt var Ulstein Eigedomsselskap KF oppretta den 01.01.03. Same dato vart alle bygningar samt tilsette innanfor reinhald og vedlikehald overført frå Ulstein kommune, v/ teknisk etat, til føretaket. I dette låg også overføring av utleigedelen for kommunale utleigebustader. Føretaket var i operasjonell drift 01.03.03.

6.1 Forvaltning

UEKF skal drive forvaltning av alle kommunen sine bygningar (med nokre få unntak)

Alle bygningar vert leigde ut med basis i langsiktige leigekontraktar og brukaravtalar. Dette gjeld først og fremst alle bygningar med tenesteproduksjon som føremål. Nokre få bygningar vert leide ut til lokalt næringsliv (utleigebygg)

Bygningar med bustadføremål har todelt organiseringsansvar:

1) Alle bustader med føremål omsorg, vert hovudsakeleg leigde ut en bloc til omsorgsetaten i dag. Frå den 01.01.2021 blir det ei endring. UEKF skriv leigekontrakt med alle som leiger omsorgsbustad. Omsorg tek seg av den delen som går på sjukeheimplassar.

2) Alle kommunale gjennomgangsbustadar vert tildelt og leigd ut av UEKF, etter søknad.

Alt inventar og lausøyre i bygningane er som hovudregel leigetakars eigedom. Det er UEKF sitt ansvar å skaffe høvelege bustadar til dei som får tildelt kommunal bustad.

6.2 Drift

Drift av bygningane og alle tekniske installasjonar som t.d. ventilasjon, elektro, heis, vatn og avløp samt alle branntekniske forhold, er lagt til UEKF.

I alle bygningar er det leigebuar sitt ansvar å sjå til at inventar og lausøyre vert drifta på ein god måte. Leigetakar kan kjøpe denne tenesta hos UEKF eller ha eigne folk som skjøttar desse oppgåvene.

6.3 Vedlikehald

Alt vedlikehald på bygningane – både innvendig og utvendig – samt vedlikehald på eigedomane, er UEKF sitt ansvar. Vedlikehald på inventar og lausøyre er leigetakar sitt ansvar. Men leigetakar kan kjøpe desse vedlikehaldstenestene hos UEKF. Vedlikehald vert utøvd i stor grad av eigne vedlikehaldsoperatørar. Desse har eigne definerte primærbygg. Ved større tiltak vert det også leigd inn entreprenørar eller sjølvstendige næringsdrivande med nødvendig kompetanse.

6.4 Nye prosjekt

Prosjektleiaransvaret for nye prosjekt er overført frå Ulstein Kommune til UEKF. Rollefordelinga mellom Ulstein kommune og UEKF er dermed slik: kommunen er den som bestiller nye prosjekt.

UEKF er den som utfører nye byggeprosjekt. Det vil seie at UEKF har rolla som byggherre i alle nye byggeprosjekt. Når bygget er ferdig er UEKF ansvarleg for vedlikehald og drift av bygget.

6.5 Organisering av anna

Når det gjeld startlån og tilskot som vert formidla til privatpersonar gjennom Husbanken, så er dette saksfeltet lagt til teknisk etat. Her er det særst viktig med godt tverr-etatleg samarbeid for at dette skal skje på best mogleg måte.

All tomteplanlegging skjer frå Ulstein kommune, teknisk etat.

7. Oppsummering og handlingsplan for perioden

Statistikk og prognoser som ligg vedlagt denne planen syner at Ulstein har nokre utfordringar på det bustadsosiale området dei nærmaste åra:

1,

Det er i dag 137 familiar med born som bur i leigd bustad. Av desse er det 45 barnefamiliar med låg inntekt, som bur i leigd bustad. Det er eit uttrykt politisk ønskje om at fleire skal bli huseigarar. For barnefamiliar med låg inntekt er det vanskeleg å få privatlån. Kanskje kan kommunen auke bruken av ordninga med startlån for at fleire skal bli huseigar. Denne planen prioriterer at fleire av desse 41 barnefamiliane skal bli huseigarar.

2,

Vi får ein kraftig vekst i tal på eldre innbyggjarar over 80 år. I 2020 er det 337 personar over 80 år som er busette i Ulstein. Av desse er det 28 som bur på sjukeheim. Prognosen seier at i 2040 har vi 831 åttiåringar og eldre i Ulstein. Dette inneber at Ulstein må starte planlegginga av korleis ein skal møte framtida med eit «aldrande samfunn». Derfor er det i denne BPHP lagt opp til at ein skal skaffe fleire bustadar som er tilpassa eldre. Dette kan gjerast ved at kommunen skaffar fleire omsorgsbustadar, og eller skaffar fleire slike bustadar i eit samarbeid med private aktørar.

3,

I tillegg til «eldrebølga» er det også snakk om ei «yngrebølge». I Ulstein opplever vi at det er fleire yngre som har behov for tenester og tilrettelagt tilpassa bustad. Denne utfordringa må ein også legge planar for å møte. Ulstein bør planlegge bustadprosjekt som er tilrettelagt for denne gruppa. Det bør konkret etablerast prosjekt der ein i samarbeid med private kan få tilpassa bustadar der fleire kan eige eigen bustad i denne gruppa.

	Tiltak	Ansvar	Tidsramme
1	Ulstein Eigedomsselskap skal aktivt arbeide for å auke gjennomstrøyminga i kommunale gjennomgangsbustadar. Dette skal gjerast ved å samarbeide med leigetakarane slik at dei kan bli huseigarar, eller leigetakar i den private marknaden.	UEKF	Kontinuerleg
2	Skaffe fleire tilrettelagde bustadar av type omsorgsbustad for å dekke komande behov. Her er det svært aktuelt å samarbeide med private for å få fram så gode prosjekt som råd. Dette kan til dømes gjerast med ein bustadkonferanse der kommunen inviterar inn private aktørar.	Omsorg og UEKF	Nærmaste 4 åra
3	Få fleire barnefamiljar (med lav inntekt) til å bli huseigar. Dette kan gjerast ved å prioritere ordninga med startlån/tilskot til denne gruppa. Ulstein Kommune bør auke innlån for startlån frå i dag 6 mill. til 20 mill. kr. pr år dei neste 4 åra. Målsetting: redusere talet i denne gruppa frå i dag 41 familjar til 20 familjar. Det er også fleire andre målgrupper som har behov for startlån. Derfor bør ramma for startlån aukast mykje.	UEKF og Teknisk Etat	Nærmaste 4 åra
4	Målgruppa yngre personar med funksjonsnedsetting: Planlegge prosjekt saman med private der ein får fram prosjekt der personar i denne gruppa kan eige sin eigen bustad med fellesareal og tilrettelegging for omsorgstenester. Desse bustadane må lokaliserast nær omsorgsbaser.	Omsorg og UEKF	Kontinuerleg
5	I dag er det disponibel 2 husvære til avlastning for barn. Behovet er 4 stk, ein auke på 2 husvære. Dette tiltaket hastar.	Omsorg og UEKF	Kontinuerleg
6	I dag er det 19 personar under 18 år med ulike helseutfordringar som bur heime hos foreldra sine, og som i nær framtid truleg skal flytte ut i eigen bustad. Dei vil trenge bemanna bustad/bufelleskap eller tilrettelagt bustad. Her vert det også behov for meir omsorgstenester i framtida, ikkje berre bustadar. Ulstein har også utfordringar med ungdom med samansett problematikk. Også desse må få hjelp til å skaffe seg eigna tilrettelagd bustad.	Omsorg og UEKF	Kontinuerleg
7	Skaffe fleire omsorgsbustadar til målgruppa: personar med demens. Prognosane tyder på at det blir fleire eldre over 80 år. Då er det sannsynleg at det blir fleire med demens. Her bør det utviklast gode prosjekt med bustadar spesielt tilrettelagt for denne gruppa.	Omsorg og UEKF	Kontinuerleg
8	Omsorg opplever at det er for lite kapasitet/tilbod på dagtilbod til målgruppa rus og psykisk helse. Det bør derfor skaffast eigna lokale til målgruppa.	Omsorg og UEKF	Nærmaste 4 åra
9	Utvikle system for risikovurdering av leigetakar ved tildeling av kommunal bustad. Dels er dette eit krav frå forsikringsselskapet. Dels er dette eit behov for å trygge leigetakar, tilsette, naboar og eigedommen.	UEKF	2021

10	For at brukarane skal bli klar over Husbanken sine ordningar for lån og tilskot så er det viktig at NAV og Omsorg sine sakshandsamarar er godt informert. Det bør derfor lagast til oversiktleg informasjon som blir distribuert.	Teknisk Etat og UEKF	2021
11	På grunn av at dette fagområdet er så tverrfagleg så bør det tildelast ei stilling som bustadsosial-koordinator. Dette treng ikkje vere ei ny stilling, men at ansvaret blir delegert til ei eksisterande stilling.	Omsorg og UEKF	2021
12	Utgreie bruk av tenesteavtalar. I visse høve er det behov for at leigetakar må akseptere å ta mot tenester for at leigeforholdet skal fungere.	Omsorg og UEKF	2021
13	Kjøpe/leige bustader av ulik storleik for personar som har problem med å etablere seg på bustadmarknaden, og med ei årleg evaluering av behovet.	UEKF etter bestilling	Kontinuerleg
14	Arealplanen må ta omsyn til arealbehov som framkjem av denne og andre planar, som til dømes: omsorgsbustadar og tilpassa bustadar for ulike behov. Kommunen må lage arealplan som legg til rette for bygging av bustadar for offentleg/privat samarbeid.	Prosjektgruppe arealplan	Kontinuerleg