

# Bustadpolitisk handlingsplan 2022-2030

Handlingsplanen er eit politisk og administrativ forvaltningsverktøy med retningsgjevande strategiar og tiltak.

Offentleg ettersyn, jf. vedtak i Stad formannskap 20. oktober 2022

Stad kommune oktober 2022



Stad  
kommune

1	Innleiing .....	2
1.1	Kva skal denne planen løyse? .....	2
2	Utfordringar og mogelegheiter .....	4
3	Slik gjer vi det .....	5
3.1	Bulyst og stadutvikling.....	5
3.2	Eigna utleigebustadar.....	7
3.3	Frå leige til eige .....	8
3.4	Behalde og tilpasse bustad.....	9
3.5	Omsorgsbygg.....	10
3.6	Organisering .....	11

# 1 Innleiing

Stad kommune skal vere ein stad der folk vil bu. Dette er ein føresetnad for å vere livskraftig. Det er innbyggjarane som skapar livsgrunnlaget for Stad kommune og som gir næringslivet nødvendig tilgang på arbeidskraft og evne til å utvikle seg. For at innbyggjarar opplever at dette er ein god stad å bu er trygge og trivelege bustadar viktig.

Folketalet i Noreg har vore i kraftig vekst dei siste tiåra. Men veksten har dei siste åra bremsa opp, og det er venta ein vedvarande lågare folketalsvekst framover. Prognosane nasjonalt viser at folketalsveksten først og fremst er venta å skje i byane og i omlandet til dei store byane.

Telemarksforsking sin regional analyse visar at Stad har ein positiv bustadattraktivitet med eit flyttetotal på 0,7% høgare enn forventata, i perioden frå 2009-2018. Med dagens positive bustadattraktivitet har Stad kommune eit godt utgangspunkt for vidare vekst i form av å behalde og tiltrekke seg nye innbyggjarar. Det skjer ikkje utan eit kontinuerleg og strategisk arbeid.

Likevel påverkar nasjonale trendar Stad kommune. Demografien er prega av færre fødde, auka levealder, endra helseutfordringar og auke i flyttestraumar. Urbanisering fører til at konkurransen om innbyggjarane og arbeidskrafta aukar.

Bustad spelar ei viktig rolle for samfunnsutviklinga i kommunane. Gode bustader og bumiljø fremmar helse, trivsel og velvære. Utan ein trygg bustad med tilstrekkeleg plass og godt inneklima er det vanskelegare å delta i samfunnet – ta utdanning, arbeide og vere sosialt. Eit godt bumiljø er mangfaldig og gje tilgang til møteplassar og rekreasjonsområdet.

Bustad er ei grunnleggande velferd og kan bidra til å minske sosiale skilnader. Bustadpolitisk handlingsplan handlar både om bustadar for folk flest og om vanskelegstilte på bustadmarknaden som treng hjelp frå det offentlege til å skaffe eller behalde bustad. Det skal vere attraktive bustadar både for dei med svak kjøpekraft og for dei med sterk kjøpekraft. I Stad kommune handlar dette i stor grad om å få eit meir differensiert tilbod med fleire små bueiningar som passar for folk som bur aleine.

## 1.1 Kva skal denne planen løyse?

Bustadpolitisk handlingsplan er ein temaplan og skal være eit politisk og administrativt forvaltningsverktøy med overordna dokument føringar. Handlingsplanen har innsatsområde og tiltak innanfor organiseringa, bustad arbeid og generell bustadutvikling slik at vi kan samarbeide betre og få eit meir tverrfagleg fokus på bustadarbeidet. Planen går ikkje i detaljar i planlegging for konkrete prosjekt som for eksempel bustadfelt og omsorgsbustadar, men planen skal bidra til at arbeidet i Stad kommune skal få best mogeleg tverrfagleg fokus.

Bustadpolitikken har betydning for andre område.

### **Rekruttering/sysselsetting**

Ein kommune si evne til å tiltrekke, inkludere og behalde innbyggjarar. Dette har blitt også ein viktig del av næringsutviklingsarbeidet, og for å tiltrekke seg nødvendig arbeidskraft og kompetanse må ein også kunne skaffe bustad til dei som ønskjer å flytte til kommunen.

Bustad er også ein viktig faktor for inkludering og busetting av arbeidsinnvandrarar og flyktningar. Eigna bustad kan ha stor betydning for om familiar vel å bli i kommunen.

## **Miljø og klima**

Kvar folk bur og kvar tilboda dei treng er plassert påverkar behovet for transport. Planen har fleire strategiar som direkte påverkar, eller har mål om å påverke miljø og klima, mellom anna målsetting om prioriterte fortetting og transformasjon i og nær sentrumsområda, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområde og at nye bustadar og tenestetilbod skal plasserast der det gjev mest mogleg tennelege løysing mtp. miljø, klima og samfunnsutvikling og at ein skal sikre og vidareutvikle lokal grønstruktur med samband til bustadområde.

## **Arealplanlegging**

Bustadpolitikk er også arealpolitikk. Nasjonale føringar og forventningar til bustadpolitikken til norske kommunar omtalar og arealpolitikken, til dømes forventninga om kommunane tek bustadsosiale omsyn i areal- og samfunnsplanlegginga gjennom krav til bustadstørrelse og nærområde, og ved å regulere nok bustadtomter.

## **Folkehelse**

Dersom kommunen lykkast med bustadpolitikk i samsvar med målsettingane kan dette redusere einsemd, fremme tryggleik og folkehelse, og legge til rette for at innbyggjarane kan leve meir aktive og sosiale liv.

## **Helse og omsorg**

Med ei aldrende befolkning står helse- og omsorgssektoren framfor store utfordringar i åra som kjem. Bustadpolitikk har i denne samanheng stor betydning for kommunen si evne til å levere gode tenester til brukarane. Bygging av nye omsorgsbustader og sjukeheimsplassar er dyre løysingar - både når det gjeld investeringskostnad og forvaltning, drift og vedlikehald. Gjennom god planlegging, samspel med innbyggjarane og frivillig sektor, kan kommunane mobilisere ressursar og dempe behovet for heildøgns omsorgsplassar og helsetenester. Samtidig er det viktig å planlegge for framtidige behov for bustad både knyta til eldre og menneske med nedsett funksjonsevne.

## 2 Utfordringar og mogelegheiter

Utfordring knytt til folketalsutvikling:

- Å vere ein attraktiv stad å bu for aldersgruppa 20-44 år. Innbyggjarar i yrkesaktiv alder er viktige for å sikre arbeidskraft til private og offentlege verksemdar. I denne aldersgruppa har Stad kommune færre innbyggjarar enn landet.
- Å sikre at aldersgruppa 80+ år bur i bustadar som gjer det mogeleg for dei å fungere i kvardagen og bu heime lengst mogeleg. I denne aldersgruppa kjem Stad kommune til å få fleire innbyggjarar enn landet.

Stad kommune har ein positiv bustadattraktivitet. Stor flytteaktivitet med om lag 300 som flyttar til og frå kommunen årleg, gjev eit stort potensiale i å få fleire til å bli buande.

Nordfjordeid har ein velfungerande bustadmarknad, resten av kommunen har ikkje det. Bustadane er i liten grad tilpassa demografien med mange som bur aleine og har avgrensa ressursar til å etablere seg med sjølveigd bustad.

Utvikling av nye bustadløysingar kan vere eit godt tiltak for å tiltrekke seg nye innbyggjarar, til dømes:

- Løysingar der unge kan "prøvebu" i Stad kommune for ein periode
- Bustadløysingar som er miljøvennlege
- Bustadløysingar som er økonomisk gunstige
- Velfungerande utleigemarknad med variasjon av størrelse, pris, plassering og bustadtype

Stad kommune har potensiale for meir bruk av verkemiddel for bustadsosiale tiltak, til dømes kan Husbanken tilby:

- Økonomiske verkemiddel som tilskot og lån til kommunar, bransjeaktørar og privatpersonar.
- Råd og rettleiing til kommunar og bransjeaktørar

Det er også potensiale i meir samarbeid med private aktørar om utbygging av bustader i kommunen. Ved bruk av tilvisingsavtaler kan Stad kommune framskaffe eigna utleigebustader som eit supplement til våre eigne bustadar i samarbeid med private aktørar. Husbanken sine løysingar med tilskot og rådgjeving er ein viktig faktor i dette samarbeide. Ein bør sjå på løysningar der kommunen og private aktørar lagar løysningar i eit samarbeid.

Meir utfyllande opplysningar om sterke og svake sider ved utviklinga, er å finne i *Kunnskapsgrunnlag – Bustadpolitisk handlingsplan 2022-2030* som er lagt ved planen.

## 3 Slik gjer vi det

Bustadpolitisk handlingsplan har ei overordna målsetting for bustadpolitikken: **«Innbyggjarar i Stad kommune har ein god stad å bu.»** Målsettinga er følgt opp av seks strategiske satsingsområde med tilhøyrande strategiar. Strategiane er utarbeidd med utgangspunkt i Stad kommune sin samfunnsdel og nasjonale og regionale føringar, og skal sikre at vi arbeidar på ein måte som gjer at vi når denne målsettinga.



### 3.1 Bulyst og stadutvikling

Å halde oppe folketalet i Stad og å legge til rette for auka tilflytting er svært viktig for ei livskraftig utvikling. Dei som bur her skal oppleve at dette er ein så god stad å bu slik at dei vel å bli buande. Og ved å synleggjere dei gode bu kvalitetane og å ha attraktive bustadar tilgjengeleg kan vi få fleire til å flytte hit.

Eit gjennomgåande utviklingstrekk er at delen av innbyggjarar som er i yrkesaktiv alder vert mindre. Stad har dermed eit stort potensiale i å få fleire i aldersgruppa 20 -44 år til å bli buande og busetje seg i kommunen. Samtidig visar befolkningsframskrivinga tydeleg at delen av eldre innbyggjarar aukar.

Ein god bustad og eit trygt bumiljø er viktig for å kunne delta i samfunnet, både i arbeidslivet og sosialt.

Stadutvikling handlar om tilrettelegging og fysisk utforming av lokalsamfunnet. I dette arbeidet er kvalitet, nærleik og tilgjengelegheit viktig.

### Strategiar

- 1.1 Jobbe for tilgjengelege bustadar for unge vaksne.
- 1.2 Sikre mangfald av busetjing gjennom universell utforming, ulike bustadstyper, standardar og prissegment.
- 1.3 Sikre oppdatert informasjon om tilgjengelege offentlege bustadtomter på nett og i prospekt.

- 1.4 Legge til rette for innovative buformer i samarbeid med privat næringsliv.
- 1.5 Framtidige arealprioriteringar og plassering av tenestetilbod skal vere basert på oppdatert statistikk som befolkningsframskriving.
- 1.6 Plassere nye bustader og tenestetilbod der det gjev mest tenneleg løysing med tanke på miljø, klima og samfunnsutvikling. Stad kommune sin overordna arealstrategi legg sentrale føringar for dette.
- 1.7 Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområda, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområde.
- 1.8 Sikre og vidareutvikle lokal grønstruktur og tilgang til friluftslivsområde i samband med bustadfelt.

### Tiltak/oppdrag

Tiltak/oppdrag	Ansvar	Tidsperspektiv for igangsetting
Årleg oppdatering Bustad magasin	Strategi og samordning; Personal og kommunikasjon; Eigedom	Årleg
Bruke hjartestad- nettsida for marknadsføring av bustadtomter	Personal og kommunikasjon	Kontinuerleg
Annonserer på Finn.no (t.d. 2 gangar i året);	Eigedom; Personal og kommunikasjon	Årleg
Samarbeide med bygdelag for å dele informasjon	Strategi og samordning; Personal og kommunikasjon; Bustadteam	Kontinuerleg
Lage promo-film Stad	Strategi og samordning; Personal og kommunikasjon; Bustadteam	3-4 år
Rett bustad til rett tid - Mikrohus	Strategi og samordning; eksterne	1-2 år
Lys i gamle hus prosjekt	Strategi og samordning; eksterne	3-4 år
Vurdere krav til buplikt	Plan og forvaltning	3-4 år
Oppmuntre utbyggjarar til innovative bustadar (Funksjonsblanding mm.)	Bustadteam; Eksterne; Strategi og samordning	Kontinuerleg

## 3.2 Eigna utleigebustadar

Kommunen har eit lovpålagt ansvar til å skaffe mellombels bustad til dei som står utan bustad. Fleire av desse er personar kan ha behov for koordinerte tenester i tillegg til ein stad å bu. Det er viktig å ha gode rutinar for tildeling av mellombels bustad, og rutinar som sikrar at desse personane kan kome raskare over i ein fast bustad og at dei får tilbod om dei tenestene dei treng for meistre å bu.

I tillegg er det viktig at det er nok private utleigebustadar tilgjengeleg, slik at dei som ønskjer å busetje seg i kommunen har høve til det. Den private utleigemarknaden i Stad kommune er delvis prega av at det er få ledige utleigebustader og at det til tider kan vera vanskeleg å skaffe seg ein utleigebustad. Ledige utleigebustader i den private marknaden vert ofte ikkje annonsert, men vert formidla via privat kjennskap.

### Strategiar

- 2.1 Auke universell utforming av kommunale utleigebustadar.
- 2.2 Auke aktiv bruk av økonomiske bustadsosiale verkemiddel.
- 2.3 Medverke å formidle bustadar i det private utleigemarknaden.
- 2.4 Samarbeide med private huseigarar.
- 2.5 Skaffe eigna utleigebustadar ved bruk av tilvisingsavtaler.

### Tiltak/oppdrag

Tiltak	Ansvar	Tidsperspektiv for igangsetting
Retningslinjer mottak av flyktningar	Opplæring og integrering	1-2 år
Buoppfølging – følgje opp flyktningar i forhold til buevne	Eigedom; Opplæring og integrering; Brann og retning	1-2 år/ Kontinuerleg
Marknadsføring av bustadsformidlingsfora som Facebooksida	Eigedom; Personal og kommunikasjon	Kontinuerleg
Etablering av «utleigebank» (Bruk av private bustadar til utleige)	Eigedom	1-2 år
Kartlegge kortsiktig og langsiktig behov for utleigebustadar/gjennomgangsbustader	Eigedom	1-2 år
Ved sal av kommunal tomter vurdere tilvisingsavtale	Eigedom	Kontinuerleg



### 3.3 Frå leige til eige

Det å eige bustad er normalen i Noreg og Stad kommune. Eige gir stabilitet og økonomisk trygghet. Ein oppleve auka eigenverdi og motivasjon til yrkesdeltaking samt større motivasjon til å delta i nærmiljøet og nabolaget. Den økonomiske tryggheta går ofte i arv mellom generasjonane. Difor er innsats med barnefamiliar særleg viktig. Bustadeige kan være ein veg ut av fattigdom. På sikt er det ofte meir lønsam å eige enn å leige.

Å leige bustad betyr å flytte oftare. Leigemarknaden er basert på kortsiktige kontraktar og det er få tilgjengelege gode og eigna leigebustadar for barnefamiliar. Gode buforhold for barna er viktig med tanke på stabile oppvekstvilkår og tilhøyring.

Å eige bustad betraktast som eit mål folk må kvalifisere seg for å få. Ein bør sjå bustaden som hjelp til sjølvhjelp, eit verkemiddel i arbeidet med integrering og fattigdomstiltak.

#### Strategiar

- 3.1 Fleire skal eige – hjelpe unge, einslege og «vanskelegstilte» med å kjøpe bustad.
- 3.2 Auke aktiv bruk av økonomiske bustadsosiale verkemidlar.

#### Vanskelegstilte i bustadmarknaden

...er personar og familiar som ikkje har mogelegheit til å skaffa seg og/eller oppretthalda eit tilfredsstillande buforhold på eige hand.

Dei er i ein eller fleire av desse situasjonane: utan eigen bustad, står i fare for å miste bustaden sin, bur i ein ueigna bustad eller i eit ueigna bumiliø.

#### Tiltak/oppdrag

Tiltak	Ansvar	Tidsperspektiv for igangsetting
Kartlegging av økonomiske bustadsosiale verkemidlar	NAV; Strategi og samordning	1-2 år
Oppdatere retningslinjer for opptak av startlån	NAV; Strategi og samordning; Økonomi	1-2 år
Marknadsføring av startlån Bruke Stad kommune i SOME	NAV; Personal og kommunikasjon	Kontinuerleg
Ved sal av kommunal tomter vurdere forkjøpsrett og tildelingsrett	Eigedom	Kontinuerleg

### 3.4 Behalde og tilpasse bustad

Behalde og tilpasse bustadar handlar om å styrka enkeltpersonar si mogelegheit til å meistra buforholdet sitt. Kvar innbyggjar har ansvaret for sin eigen busituasjon, men kommunen har ei viktig rolle med å tilretteleggje for at alle kan skaffa seg ein eigna bustad. Det er viktig å kunne ha ein bustad som er tilpassa den livssituasjonen ein er i. Mange ynskjer å bu lengst mogeleg i sin eigen heim, ulike tenester, hjelpemiddel og finansieringsordningar, bl.a. Startlån, tilskot frå kommunen og tilskot frå Nav Hjelpemiddelsentralen, kan medverka til at dette kan gjennomførast på ein god måte.

#### Strategiar

- 4.1 Hjelpe personar til å bli buande i eigd eller leid bustad.
- 4.2 Tilpasse eksisterande bustadar og bygge bustadar med livsløpsstandard.
- 4.3 Velferdsteknologi skal tas i bruk for å effektivisere og auke kvaliteten i tenestene.
- 4.4 Auke aktiv bruk av økonomiske bustadsosiale verkemidlar.
- 4.5 Stille funksjons- og kvalitetskrav til bustadprosjekt gjennom reguleringsplan føresegner.
- 4.6 Bevisstgjerung blant innbyggjarar ved hjelp av auka PR-arbeid.

#### Tiltak/oppdrag

Tiltak	Ansvar	Tidsperspektiv for igangsetting
Etablere bustadteam	Helse; Strategi og samordning; Eigedom	1-2 år
Formidling av kunnskap - bustadteam og utbyggjarar	Bustadteam	Kontinuerleg
Rådgjeving om livløpsbustad ved nybygging	Bustadteam	Kontinuerleg
Sette av pengar i budsjett til tilskot til tilrettelegging av bustadar	Økonomi; Bustadteam	Årleg
Tidleg involvering av bustadteamet i byggeprosjekt	Eksterne; Bustadteam	Kontinuerleg
Informasjon om tilrettelegging og tilpassing av bustadar i Bustad magasin	Personal og kommunikasjon; Bustadteam	Årleg

## 3.5 Omsorgsbygg

Kommunen skal syta for at det finst tilrettelagte omsorgsbustader for deg som på grunn av sjukdom, alder eller funksjonshemming har vanskar med å bu i vanleg bustad. Føremålet 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. Prognosane syner at Stad vil få ein auka etterspurnad på tilrettelagde bustadar, gjennomgangsbustader og heimetenester i framtida.

### Strategiar

- 5.1 Utvikle og effektivisere omsorgsbustadar.
- 5.2 Samarbeide med den private byggebransjen.
- 5.3 Prioritere kommunesenter og lokalsenter ved plassering av nye og samlokalisering av eksisterande omsorgsbygg.

#### Kva er omsorgsbygg?

...omsorgsbustadar er bebuarens private heim. En omsorgsbustad er en boform utformet med tanke på at brukerne kan bli boende, selv med omfattende pleie- og omsorgsbehov. Beboerne i omsorgsboliger må ha kommunalt vedtak om omsorgs- og helsetjenester, vurdert ut ifra behov.

### Tiltak/oppdrag

Tiltak	Ansvar	Tidsperspektiv for igangsetting
Utarbeiding av minimumskrav til kommunale eldrebustadar	Helse; Eigedom; Kommunal teknikk	1-2 år
Kartlegge kortsiktig og langsiktig behov for omsorgsbustadar	Helse og omsorg; Eigedom	1-2 år
Vurdere behov for omsorgsbustadar på lokale knutepunkt	Helse; Eigedom; Kommunal teknikk	1-2 år

## 3.6 Organisering

Bustadarbeidet i Stad kommune skal organiserast med fokus på heilskapleg og tverrfagleg innsats for å styrke kommune sin rolle som premissgjevar, tilretteleggjar og samfunnsutviklar. Tydelege ansvarsfordeling, gode rutinar og tverrfagleg samhandling er vesentleg for å sikre innbyggjarar gode og berekraftige tenester.

### Bustadteam og tverrfagleg samarbeid

Bustadteam som er tverrfagleg samansett vil kunna yte gode koordinerte tenester til innbyggjarane våre, bl.a. tilpassing av bustad og oppfølging i bustad. Innanfor prosjekt - og utviklingsarbeid er det også viktig at teamet ved oppstart involverer flest mogeleg. Bustadteamet skal ha samarbeid med mange tenesteområde i kommunen; bl.a. innbyggjar, kommuneadministrasjon, ulike oppfølgingstenester, teneste for funksjonshemma, ergo- og fysioterapitenesta, samfunnsutvikling, privat næringsliv mm.

### Fagdag bustad

Fagdag er eit arrangement der alle som har oppgåver innan bustadarbeid i kommunen kan møtast. Tilsette som jobbar med ulike typar bustadoppgåver i kommunen og eksterne aktørar får kunnskap om andre sine oppgåver, vert kjent med kvarandre og det er lettare å ta kontakt.

### Samhandling og samarbeid med private aktørar/utbyggjarar

Kommunen skal arbeide aktivt med å dele kunnskap om aktuelle verkemiddel og samhandlar med private i bustadmarknaden, f.eks. næringsdrivande, privatpersonar, organisasjonar osv., slik at ein i fellesskap kan skapa gode og framtidretta bustader og bumiljø i kommunen vår.

## Strategiar

6.1 Samordne kommunen sin innsats for bustadpolitisk arbeid.

6.2 Styrke tverrfagleg samarbeid internt.

6.3 Styrke tverrfagleg samarbeid med eksterne.

## Tiltak/oppdrag

Tiltak	Ansvar	Tidsperspektiv for igangsetting
Etablere bustadteam	Strategi og samordning; Helse; Personal og kommunikasjon; Eigedom; Økonomi; NAV	1 år/Kontinuerleg
Kartlegging av aktørar (internt og eksternt) og verkemidlar	Bustadteam; Strategi og samordning	1-2år
Nordfjordtreff	Stad vekst; Inviro; Nordfjordakademiet; Personal og kommunikasjon	Årleg
Årleg fagdag bustad	Bustadteam; Strategi og samordning	Årleg