

Kunnskapsgrunnlag

Bustadpolitisk handlingsplan 2022-2030



Innhald

1 Ei brei tilnærming til bustadpolitikk	2
1.1 Mål for samfunnsutvikling i Stad kommune	2
1.1.1 FN sine berekraftsmål	3
1.1.2 Tidlegare bustadsosiale handlingsplanar	4
1.2 Nasjonale forventningar og overordna føringar	5
1.2.1 Nasjonal strategi for sosial bustadpolitikk	5
1.2.2 Husbanken	6
1.2.3 Helsedirektoratet	6
1.3 Regionale føringar	7
1.4 KS sine råd for utvikling av heilskapleg kommunal bustadpolitikk	7
2 Alle treng ein stad å bu	8
2.1 Sosial ulikskap i helse, bustad ein faktor	9
2.1.1 Bustad som del av behandling	10
3 Folketalsvekst i 2022	10
3.1 Alderssamansetning	12
3.1.1 Få innbyggjarar i aldersgruppa 20-44 år	13
3.1.2 Fleire innbyggjarar i aldersgruppa 67 år og over	13
3.2 Flytting	13
3.2.1 Høg flyttefrekvens	13
3.2.2 Mest flytting i aldersgruppa 24-34 år	14
3.2.3 Elevar på hybel	14
3.3 Færre innbyggjarar i 2050	14
3.3.1 Endring i folketalet neste 5 års periode	15
4 Slik bur vi i Stad	15
4.1 Fleire hushaldingar	15
4.1.1 Få unge hushaldingar, mange aleinebuande	15
4.1.2 Barn i 1 av 4 hushaldingar	16
4.1.3 Personar med nedsett funksjonsevne	17
4.2 Flest einebustadar	18
4.2.1 Dei fleste bustadane er einebustadar	18
4.2.2 Fritidsbustadar	18
4.2.3 Dei fleste hushaldingar eig sin eigen bustad	18
4.3 Ein bustad som fungerer i alle fasar av livet, uavhengig av funksjonsnivå	19
4.4 Unge i Stad kommune	19

4.5 Eldre i Stad kommune	20
5 Bustadmarknaden i Stad	21
5.1 Avgrensa bustadmarknad	21
5.1.1 Gjennomsnittleg pris bustadar	21
5.1.2 Omsetning av brukte bustadar	22
5.2 Avgrensa leigemarknad	22
5.3 Tilgang på bustadar og tomter	22
5.3.1 Tilgjengelege bustadar	22
5.3.2 Tilgjengelege bustadtomter	22
5.3.3 Igangsetjing av nye bustadar	23
5.4 Kjøpskapasitet	23
5.4.1 Ulik kjøpskapasitet i ulike fasar av livet	23
5.4.2 Bør planlegge for mangfald tilpassa ulike hushaldingsøkonomiar og livsløp	24
6 Kommunen si rolle i bustadpolitikken	24
6.1 Legge til rette for utvikling av nye konsept som møter samfunnet sine behov	26
6.2 Har mynde til å fastsette arealformål	26
6.3 Sel bustadtomter	27
6.4 Tilbyr ein stad å bu	27
6.4.1 Midlertidig bu-tilbod (Naudsituasjon)	27
6.4.2 Mellombels bustad	27
6.4.3 Leier ut bustadar til personar med særskilte behov	27
6.5 Eigna tilbod til rett tid	29
6.6 Forvaltar av tilskot- og støtteordningar	29
6.6.1 Kommunale bustadtilskot til etablering, tilpassing, utgreiing og prosjektering	29
6.6.2 Tilskot til varig løysing i staden for rampe/heis ..	30
6.6.3 Tilskot til refinansiering av lånegjeld	30
6.7 Moglegheiter innan bustadpolitikken	30
6.7.1 Innovative bustadløysingar	30
6.7.2 Meir ustrakt bruk av verkemiddel for bustadsosiale tiltak	30
6.7.3 Meir ustrakt bruk av verkemiddel for lågutsleppssamfunnet	2
6.7.4 Samarbeid med private aktørar om utbygging av bustader i kommunen	2
7 Medverknad i planprosessen	2

1 Ei brei tilnærming til bustadpolitikk

Stad kommune er ein del av Nordfjord, ein del av Vestland og ein del av Noreg. Bustadpolitikk i Stad kommune vil vere avhengig av både politikk og utvikling i regionen, landet og for så vidt verda som heilskap.

I dette kapittelet er dei viktigaste og mest overordna føringane for lokale mål tatt med for å sikre at Stad kommune sin bustadpolitiske handlingsplan blir bygd på nasjonale, regionale og lokale føringar som alt eksisterer. Meir detaljerte føringar er tatt med i høve tematikk på relevante stadar i kunnskapsgrunnlaget.

1.1 Mål for samfunnsutvikling i Stad kommune

Stad kommune sin samfunnsdel gjev overordna retning for samfunnsutviklinga. Bustadpolitisk handlingsplan skal difor bygge på samfunnsdelen, samt følgje opp nasjonale, regionale og lokale føringar og satsingar.

Samfunns målet til Stad kommune: **«Stad er eit livskraftig og trygt samfunn der vi alle dreg i lag.»**

Kommuneplanen sin samfunnsdel framhevar ytterlegare fleire fokusområde (utdjuping av samfunns målet) som er relevante for arbeid med bustadutvikling.



**Stad kommune
mot 2030**

Kommuneplanen sin samfunnsdel 2029-2032

Delmål

Stad kommune skal vere ein så god kommune å bu i at folk ønsker å bli buande her og nye flyttar til.

Stad kommune skal ha gode levekår og tenestar for innbyggjarar i alle livsfasar og aldrar.

Stad kommune skal innan 2030 ha 10.000 innbyggjarar - ein samla vekst på 6% (55 innbyggjarar per år) fram til 2030.

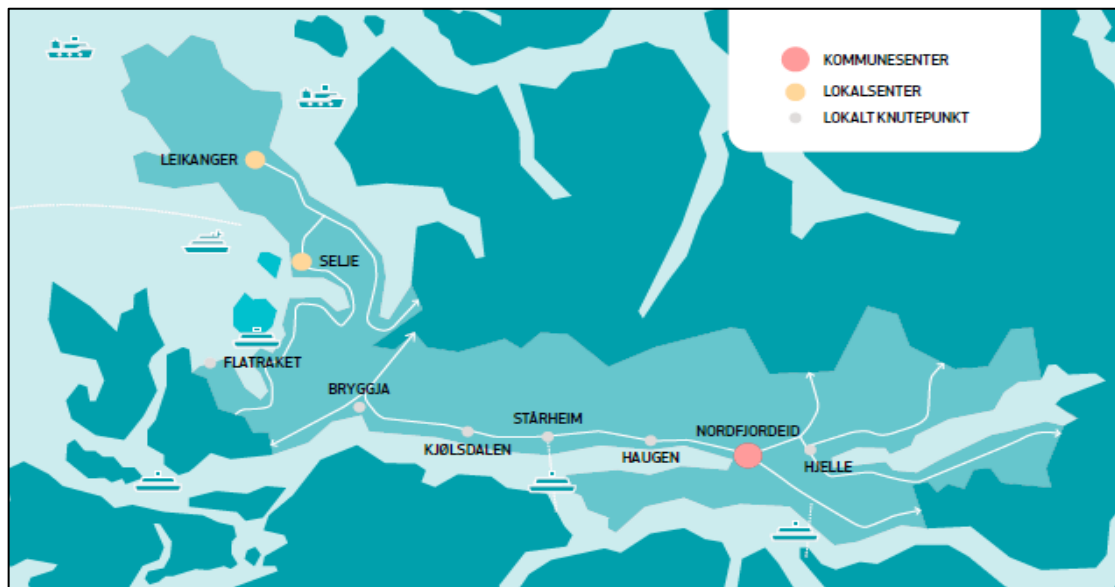
Stad kommune deltek i verdas felles innsats for å sikre sosial rettferd og god helse og for å stanse tap av naturmangfald og klimaendringar.

Utdjuping av samfunns målet:

- Sikre at innbyggjarane i Stad opplever at det er trygt å bu i Stad, mellom anna ved at dei får *dekka sine grunnleggande behov for velferdstenester*.
- Sikre at innbyggjarane i Stad får dei same moglegheitene og fridomen til å skape si eiga framtid, ved å redusere *sosial ulikskap*.
- Gje alle innbyggjarane i Stad høve til å leve meningsfulle og aktive liv gjennom å kunne delta i samfunnslivet ved å legge til rette for *universell utforming og aktiv inkludering*.
- Arbeide målretta for å behalde og få fleire innbyggjarar i aldersgruppa 20 til 40 år, mellom anna ved å *tilby attraktive og byggeklare tomter*, dette for å oppnå ei demografisk utvikling som er balansert og livskraftig.
- Gje innbyggjarane moglegheit til å leve *urbant og landleg på same tid*, dette er nødvendig for å arbeide mot dei nasjonale flyttestraumane og for innbyggjarane sine forventningar til levemåte.
- Vere pådrivar for å gje innbyggjarane moglegheiter til å *ta gode klima- og miljøval i kvardagen*

- Bidra til livskraftige lokalsamfunn gjennom *innovative, berekraftige måtar å levere morgondagens velferdstenester* på ved å delta i pilotordningar.
- Utvikle samfunnet slik at klimagassutslepp vert sterkt redusert, *arbeide aktivt for klimaomstilling i samfunnet og grøn vekst i næringslivet, og utvikle transportsystem som gjev mobilitet*
- Gjennom bruk og vern av areal sikre at vi *tek vare på vår eigenart, samtidig som vi legg til rette for vekst og utvikling*

Den overordna arealstrategien til Stad kommune, som utgjør bindeleddet mellom samfunnsdel og arealdel, fastset hovudprinsippa for Stad kommune sin langsiktige arealbruk, arealforvaltning og stadutvikling. Kartet under viser hovudtrekka i Stad kommune sitt framtidige tettbygde utbyggingsmønster, og vil difor vere eit viktig grunnlag i arbeidet med bustadpolitisk handlingsplan.



Figur 1: Senterstruktur i Stad kommune, skildra i Stad kommune sin samfunnsdel 2020-2032

Senterstrukturen som er beskrive i Samfunnsdelen 2020-2032 gir føringar for ei overordna funksjonsinndeling og arealbruk for dei større stadane i Stad. Inndeling av senterstrukturen med kommunesenter, lokalsenter og lokale knutepunkt speglar i kva grad stadane i dag har ein tettleik av arealutnytting, besøksintensive verksemdar og infrastruktur for gåande og syklende. Den høgaste graden av slik tettleik finn vi i kommunesenteret. Denne geografiske inndelinga er avgjerande for kva strategiar kommunen skal satse på i kva område. Døme på relevante punkt i arealstrategien er nemnt under:

- Senter og knutepunkt: Utvikle senterområda med utgangspunkt i staden sin eigenart og stadleg identitet, med variert butilbod, møteplassar, handel og tenester, tilpassa det naturlege omlandet.
- Utanfor senter og knutepunkt: Legge til rette for spreidd bustad-, fritids- og næringsutbygging utanfor senterstrukturen for å nå kommunen sine målsettingar om ein desentralisert struktur.

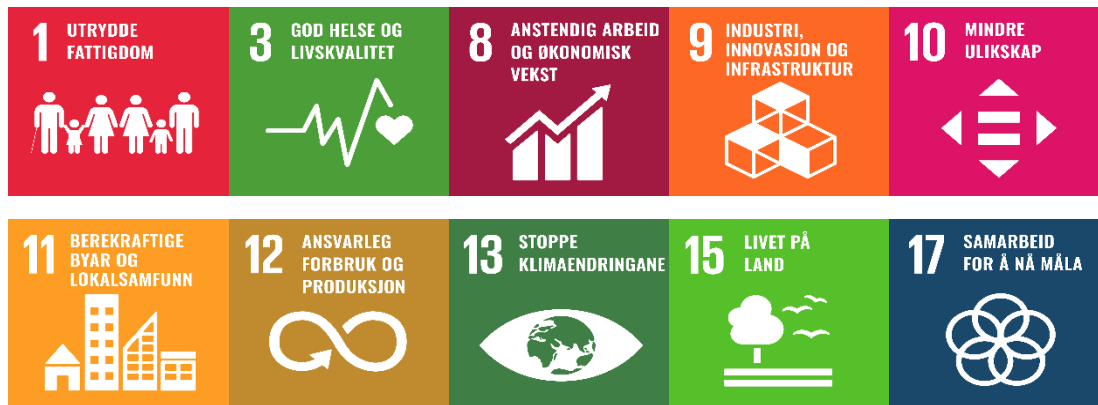
Bustadpolitisk handlingsplan handlar om korleis den framtidige bustadpolitikken i kommunen kan bidra til å oppnå samfunns målet samt utdjujingane. Samfunnsplanlegginga i Stad kommune skal vere basert på [FN sine 17 berekraftsmål](#) og [Telemarksforskning sin attraktivitetsteori](#).

1.1.1 FN sine berekraftsmål

FN sine berekraftsmål skal ifølgje kommuneplanen sin samfunnsdel (2020-2032) gje ei overordna ramme for den strategiske utviklinga av Stad kommune. Dette skal også gjelde for bustadpolitikken i

kommunen. Stad kommune må på denne måten sikre at arbeid med bustadutvikling tilrettelagd for å skape betre livskvalitet for innbyggjarane i kommunen og at ein demmer opp for konsekvensar av globale trendar som demografiske endringar, klimaendringar og urbanisering.

Følgande berekraftsmål skal vere rettesnor for arbeidet med bustadpolitikk i Stad kommune:



I Stad kommune sitt handlingsprogram for 2022-2025 – er «Livskraftige tettstadar og samfunn» eit av fire satsingsområde. Dette omfattar mellom anna berekraftsmål 11: Berekraftige byar og lokalsamfunn.

FN sitt berekraftsmål nr. 11 har ei rekkje delmål direkte kopla til bustad og bumiljø. Berekraftsmål 11 skal sikre at alle har tilgang til tilfredsstillande og trygge bustadar samt at alle, særleg kvinner og barn, eldre og personar med nedsett funksjonsevne, tilgang til trygge, inkluderande og tilgjengelege grøntområde og offentlege rom.

Berekraftsmål 11 er difor eit sentralt mål og gir fleire rettesnorer for kva bustadpolitisk handlingsplan må ta omsyn til. For Stad kommune betyr dette at tilgang på bustad berre er eitt av fleire ønskjelege mål. Berekraftsmål 11 peikar på viktigheita av at bustaden er i trygge omgjevnader – på Vestlandet er vurderingar knytt til dømes ras, flaum og kvikkleire aktuelt. Framtidig bustadbygging må også ta omsyn til forventa klimaendringar lokalt. Vidare er det naturleg at val av materiale og konstruksjonar av nybygg og renoveringar vert gjort mtp. påverking på klima og miljø.

Til sist er det viktig at innbyggjarane har tilgang til grøntområde og offentlege rom. I arbeid med areal- og bustadpolitikk vert det å inkludere leikeplassar, grøntareal, benkar, møteplassar og trygg tilgang til desse, måtar for Stad kommune å imøtekome berekraftsmål 11 på. Tilgang til slike områder utan bruk av bil vil bidra til redusert utslepp.

1.1.2 Tidlegare bustadsosiale handlingsplanar

Stad kommune vart etablert 1. januar 2020 ved samanslåing av Eid og Selje kommunar og krinsen Bryggja som del av tidlegare Vågsøy kommune. Tidlegare vedtekne planar er av relevans for komande planarbeid. Selje kommune hadde ingen bustadsosial handlingsplan ved samanslåing. Eid kommune hadde ein bustadsosial handlingsplan for perioden 2013-2023. Denne planen er avgrensa til den sosiale delen av bustadpolitikk, og er bygd opp av fire innsatsområde med tilhøyrande strategiar – som er relevante å ta med i komande planarbeid:

1. Bustader til vanskelegstilte personar: Tilby vanskelegstilte innbyggjarar ein tilpassa bustad
2. Buoppfølging: Gjere vanskelegstilte personar i stand til å bu med utgangspunkt i rettar og plikter i husleigelova
3. Organisering: Eid kommune skal ha ei samordna organisering og effektiv bustadteneste

4. Økonomiske verkemiddel: Ta i bruk økonomiske verkemiddel som kan stimulere til auka bustadbygging og at fleire kan gå “frå leige til eige”

1.2 Nasjonale forventingar og overordna føringar

I [Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#) er det lagt vekt på at vi som samfunn står ovanfor fire store utfordringar:

- å skape eit berekraftig velferdssamfunn
- å skape eit økologisk berekraftig samfunn gjennom mellom anna ein offensiv klimapolitikk og ei forsvarleg ressursforvaltning
- å skape eit sosialt berekraftig samfunn
- å skape eit trygt samfunn for alle

Vidare er det lagt vekt på at FN sine 17 berekraftsmål skal danne det politiske hovudsporet for å ta tak i dei største utfordringane i vår tid. Av særleg relevans i arbeidet med bustadpolitisk handlingsplan kan også følgjande nemnast;

- Kommunane har ein aktiv og heilskapleg areal og sentrumspolitikk der dei legg vekt på å styrkje sentrumsområda. Bustader, næringsverksemd, arbeidsplassar og tenestetilbod er lokaliserte i eller tett på sentrum, og det er godt tilrettelagt for kollektivtrafikk, syklistar og fotgjengarar.
- Bustadpolitikken og bustadplanlegginga til kommunane er ein integrert del av kommunen sin strategi for samfunns- og arealutvikling. Politikken og planlegginga legg til rette for ein variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på bustadtomter som grunnlag for tilstrekkeleg, variert og sosial bustadbygging.
- Kommunane tek bustadsosiale omsyn i areal- og samfunnsplanlegginga gjennom krav til bustadstorleik og nærområde, og ved å regulere nok bustadtomter.
- Kommunane legg til rette for leige-til eige-løysingar for vanskelegstilte på bustadmarknaden.
- Kommunane planlegg for eit tilbod av tilrettelagde bustader for eldre og personar med nedsett funksjonsevne.
- Kommunane planlegg aktivt for å motverke og førebyggje levekårsutfordringar og medverkar til utjamning av sosiale forskjellar. Kommunane legg universell utforming til grunn i planlegginga av omgivnader og busetnad og sikrar omsynet til folkehelse i planlegginga.
- Kommunane legg vekt på arkitektur og kvalitet i dei bygde omgivnadene, og planlegg med utgangspunkt i særpreget til stadene, kulturhistoriske element og viktige landskapstrekk. Eldre busetnader og bystrukturar blir vurderte som ressursar i ein sirkulær økonomi.
- Kommunane tek hand om interessene til barn og unge gjennom ei samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremjande by- og bumiljø.

Dette signaliserer at ei heilskapleg tilnærming til bustadpolitikk vil vere viktig i arbeidet med bustadpolitisk handlingsplan. Ei heilskapleg tilnærming inneber å sjå bustadpolitikk samla, t.d. gjennom ulike perspektiv frå målgrupper og bidragsytarar og at planlegginga av bustadpolitikk vert kopla til samfunns- og arealplanlegginga.

1.2.1 Nasjonal strategi for sosial bustadpolitikk

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidd ein nasjonal strategi for den sosiale bustadpolitikken (2021-2024), for å samle den offentlege innsatsen overfor vanskelegstilte på bustadmarknaden: «[Alle trenger et trygt hjem](#)». Strategien er kopla til FN sine berekraftsmål og har følgjande mål for å forsterke innsatsen i åra som kjem:



1. Fleire skal kunne eige eigen bustad
2. Leige skal vere eit trygt alternativ
3. Sosial berekraft i bustadpolitikken
4. Tydelege roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Strategien er følgt opp med tiltak som viser kva regjeringa har tenkt å prioritere dei næraste åra. Dette vil vere relevant når Stad kommune skal vurdere sine tiltak.

1.2.2 Husbanken

Husbanken er staten sitt organ for å gjennomføre bustadpolitikken. Samfunnsoppdraget til Husbanken er: «å førebyggje at folk blir vanskelegstilte på bustadmarknaden, og medverke til at vanskelegstilte kan skaffe seg og behalde ein eigna bustad.»¹

I [tildelingsbrevet for 2022](#) frå Regjeringa, er det sett 4 delmål for 2022:

- «Delmål 1: Flere skal kunne eie bolig
- Delmål 2: Leie skal være et trygt alternativ
- Delmål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Delmål 4: Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse»

1.2.3 Helsedirektoratet

I samband med kommunane sine lokale folkehelseiltak har Helsedirektoratet gjeve følgjande to følgjande råd knytt til bustad²: «Kommunen bør planlegge for et variert botilbud» og «Kommunen bør ha ein strategi for heilskapleg bustadpolitisk arbeid»

«Kommunen bør ha ein strategi for heilskapleg bustadpolitisk arbeid. Boligsosialt arbeid er en samlebetegnelse på arbeidet med å skaffe de vanskeligstilte en egnet bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og til å bli integrert i sitt nærmiljø og samfunnet forøvrig. Vanskeligstilte er de som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd. Dette kan være personer som står uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin eller som bor i uegnet bolig eller bomiljø.» Grunngevinga for rådet er som følger: «Det å være bostedsløs eller bo dårlig gjør det vanskelig å kunne ta imot helse- og velferdstjenester, gjennomføre utdanning eller delta i arbeidslivet. Det kan vanskeliggjøre integrering og deltakelse. Boligen utgjør en ramme for sosialt liv og gir en tilhørighet til nærmiljø og lokalsamfunn. Dette er ikke minst viktig for barn og unges oppvekst. I det boligsosiale arbeidet bør man derfor legge særlig vekt på å sørge for at bolig og bomiljø bidrar til trygge oppvekstvilkår for barn og unge. Studier viser at barnefamilier som bor i kommunale boliger har vesentlig dårligere bostandard enn andre lavinntektsfamilier som bor i en bolig de selv eier. Det å vokse opp i utrygge bomiljøer og boliger i fysisk dårlig forfatning, samt oppleve hyppig skifte av bolig, nærmiljø og skole, innebære en helserisiko for barn og unge. Særlig for barn i skolealder er et stabilt bomiljø viktig.»

Basert på Helsedirektoratet sitt råd om at kommunen bør ha en strategi for helhetlig boligsosialt arbeid er det lagt vekt på å arbeide i eit folkehelseperspektiv når det gjeld levekåra for vanskelegstilte: “Godt boligsosialt arbeid krever innsatser på tvers av sektorer og fagområder. Bosetting av vanskeligstilte på boligmarkedet handler om alt fra arealplanlegging, nærmiljøtiltak, tilstrekkelig antall egnede boliger, forsvarlige og tilgjengelige tjenester og oppfølging i bolig til mulighet for aktiviteter og arbeid for å kunne delta aktivt i samfunnet. Å sikre en husstand god oppfølging og en stabil økonomi slik at de skal kunne beholde og mestre sitt boforhold er også en vesentlig dimensjon i dette arbeidet. Dette er et kommunalt ansvar etter [sosialtjenesteloven § 1](#)

¹ Kjelde: Husbanken – [Samfunnsoppdrag og mål](#)

² Kjelde: Helsedirektoratet: [Bolig – lokalt folkehelsearbeid](#)

(lovdata.no), å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig.”³

«Kommunen bør planlegge for et variert botilbud. Det er kommunene som i all hovedsak har ansvaret for den praktiske gjennomføringen av norsk boligpolitikk. Kommunene har ansvaret for å bidra til framskaffelse av boliger til husstander med svak økonomisk evne, samt tilstrekkelig forsyning av byggeklare arealer. Kommunen bør også legge til rette for at boligtilbudet er variert og tilpasset innbyggerne behov. Dette gjelder størrelse og tilgjengelighet (boliger som tilfredsstiller krav til universell utforming), og at de er helsemessige forsvarlige.» Grunngevinga for rådet er som følger: «En [kunnskapsoversikt laget av Fafo på oppdrag av Helsedirektoratet \(2011\)](#) peker på flere forhold ved boligen og bomiljøet som påvirker helsen, slik som dårlig inneklima, trangboddhet og ytre forurensing. Dette kan igjen påvirke pris og attraktivitet/tilgjengelighet, og dermed påvirke hvem som kan eller vil bo der. Utover de rent fysiske forholdene er vanskelig å identifisere årsakssammenhenger mellom bolig og helse. Sosiale helseforskjeller kan ses i en årsaksskjede hvor bolig inngår sammen med en rekke andre faktorer. Vi vet at familier i lavinntektsgruppene har mer flytting, er overrepresentert i leiemarkedet og opplever større grad av trangboddhet. Dette er forhold som innebærer en risiko for dårligere helse og livskvalitet. Å sikre innbyggerne boliger med god standard, trygge og forutsigbare nabolag, kan bidra til å bryte marginaliseringsprosesser og hjelpe folk ut av vedvarende fattigdom. Å legge til rette for gode bomiljøer kan dermed kompensere for en ellers lav ressursituasjon i en familie, og dermed bidra til å redusere sosiale helseforskjeller. En stabil og trygg bosituasjon er viktig for å realisere andre velferdsutfall, som utdanning, arbeidsmarkedsdeltakelse og helse.»

1.3 Regionale føringer

I [Utviklingsplan for Vestland 2020-2024](#) peikar Vestland fylkeskommune på fleire utfordringar innan fleire område som er relevante i høve arbeidet med bustadpolitikk: klimaomstilling, attraktive stadar og gode nærmiljø, ungdom – trivsel og tilhøyre. Mål 3 er spesielt relevant: «Lokalsamfunn som ramme for gode kvardagsliv», med tilhøyrande strategi 3.1: «Vestland skal utvikle menneskevenlege og levande lokalsamfunn basert på stadeigne ressursar og kvalitetar.» «Sterke og attraktive regionsenter er motorar i bustads-, arbeids-, og serviceregionane. Dei stimulerer til verdiskaping og konkurransekraft, har spesialiserte tenester som supplerer det lokale tilbodet i tettstader og grender, og gjer det mogleg å arbeide og bu i alle deler av fylket.» Pr. i dag er Nordfjordeid eit av fire regionsenter i Nordfjord. Vestland fylke arbeider no med ny [Regional plan for senterstruktur og berekraftige lokalsamfunn 2023–2035](#).

1.4 KS sine råd for utvikling av heilskapleg kommunal bustadpolitikk

Utredninga "[Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør](#)" utarbeidd av Asplan Viak for Kommunesektorens organisasjon (KS), har følgjande fem tilrådingar å kome med når det gjeld bustadpolitikk:

1. Helhetlig kommunal boligpolitikk
2. Bedre analyser og samarbeid om vurderinger av boligbehovet og boligbyggebehovet
3. Bedre boligkompetanse i den regionale samhandlingen i samfunns- og arealplanleggingen
4. Samarbeid mellom kommunen og boligutviklere om bolig for alle
5. Statlige føringer om sosioøkonomiske hensyn og sosial bærekraft i arealpolitikken

Gjennom eit lærings- og utviklingsnettverk⁴ ser KS at ein heilskapleg bustadpolitikk i kommunane har nokon felles element, sjølv om utfordringane i kommunane kan variere. Desse felles elementa er:

³ Kjelde: Helsedirektoratet: [Kommunen bør ha en strategi for helhetlig boligsosialt arbeid](#)

⁴ Kjelde: KS – [Styrking av kommunenes rolle som boligpolitisk aktør](#)

- Boligbehovet, forstått som «bolig for alle», og kommunens utfordringer i boligpolitikken må defineres
- Boligpolitiske mål, strategier og tiltak må forankres i kommunens plan- og styringssystem
- Kommunene må velge virkemidler, organisering og samarbeid som svarer til utfordringene

KS har gjennom prosjektet kome fram til nokon strategiske grep som dei vil tilrå til dei kommunane som vil utvide og utvikle si rolle som bustadpolitisk aktør. Desse er samanfatta til seks råd:

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering
4. Vær en strategisk eiendomsaktør
5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
6. Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

2 Alle treng ein stad å bu

«Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og bolig er derfor den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena. Og omvendt – det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon vil også vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.»⁵

Dei fleste vel sjølv om og når dei vil bytte bustad. Nokon er ikkje i posisjon til å velje å bytte bustad. Andre opplever endringar i livet som gjer at dei kjem i ein situasjon der dei har behov for ny bustad sjølv om dei i utgangspunktet ikkje ville bytte bustad. Ulike målgrupper har ulike behov ved bytte av bustad.

 Barnefamiliar	Behov for gode moglegheiter for å gå frå leigemarknaden til å eige sin eigen bustad. Viktig for å utjamne sosiale skilnadar og utvikle tilhøyre.
 Tilflyttarar	Avhengig av å finne seg ein plass å bu for å kunne flytte til kommunen. Viktig for livskraftig og attraktivt samfunn – oppretthalde befolkningstal. Ofte behov for utleigebustadar.
 Unge vaksne	Behov for gode moglegheiter for å gå frå leigemarknaden til å eige sin eigen bustad, eller behov for utleigebustadar. Viktig for livskraftig og attraktivt samfunn – oppretthalde befolkningstal.
 Eldre	Behov for tilrettelegging av hensiktsmessige bustads løysningar.
 Personar med nedsett funksjonsevne	Behov for å leige eller kjøpe tilrettelagte bustadar.

⁵ Kjelde: Nasjonal strategi for den sosiale bustadpolitikken (2021-2024) «[Alle trenger et trygt hjem](#)»

 Elevar og studentar	Behov for rimelege leigeobjekt som er sentrumsnært og gjev sosiale moglegheiter.
 Flyktningar	Ofte leigetakar av kommunale bustadar, og ofte mindre startkapital til å kunne kjøpe eigen bustad. Fleire flyktningar i Stad kommune i åra framover - behov for å planlegge korleis ein skal sikre bustad til desse.
 Unge uføre	Vanskeleg å komme seg inn i bustadmarknad og kjøpe seg ein eigen bustad.

2.1 Sosial ulikskap i helse, bustad ein faktor

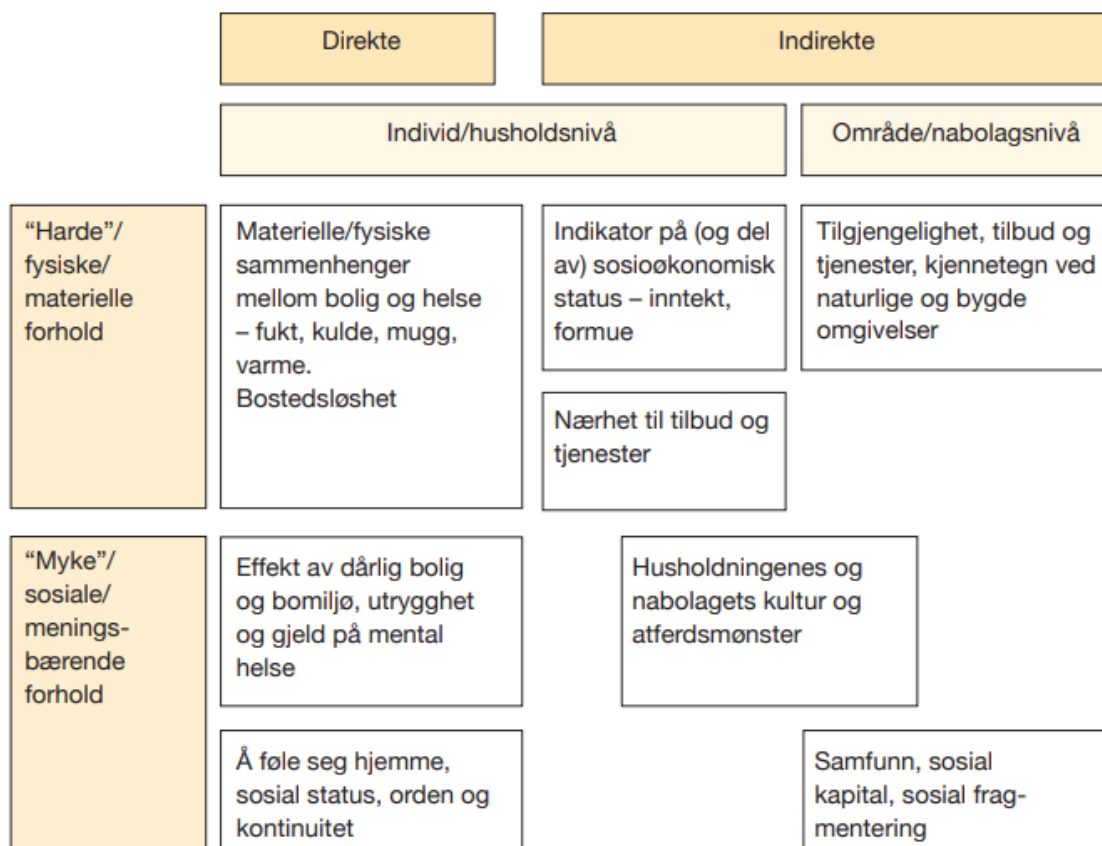
Helse og samfunnsforhold heng saman. Folkehelseinstituttet⁶ nyttar figur 5 for å illustrere døme på område der ein kan gjere ein innsats for å redusere sosiale helseforskjellar. Dei grunnleggjande faktorane som påverkar heile årsakskjeden ligger lengst til venstre i figuren.



Figur 2: Døme på område der ein kan gjere ein innsats for å redusere sosiale helseforskjellar. Kjelde: Folkehelseinstituttet

Helsedirektoratet har gitt ut eit hefte i 2011 som går grundigare inn på bustad som ein faktor som formar våre levekår: [Bolig, helse og sosial ulikhet](#). Utdrag frå samandraget: «Det er identifisert en rekke forhold ved boligen og bomiljøet som påvirker helsen. Dårlig inneklime, trangboddhet og ytre forurensing er noen eksempler på faktorer i og rundt boligen som kan ha direkte konsekvenser for helsen, de kan forårsake helseproblemer. De samme faktorene kan påvirke attraktiviteten og prisen på boligen, og således påvirke hvem som kan eller vil kjøpe (og bo) der, og dermed har man identifisert noen mulige årsaker til sosiale forskjeller i helse som er knyttet til boligen. Samtidig kan det være vanskelig å identifisere årsakssammenhengene dersom de som kjøper boligen hadde dårlig helse i utgangspunktet. Det er både en opphopning og en årsakskjede bak de sosiale helseulikhetene. Bolig inngår i denne årsakskjeden, men må også ses som en av mange faktorer som hoper seg opp positivt eller negativt i enkelte grupper i befolkningen. Oppvekstvilkårene utgjør et komplisert samspill av forskjellige faktorer. Helserelaterte forhold utvikler seg på lang sikt dårligere hos lavinntektsbarn enn hos barn flest. Det er behov for å analysere mer direkte dette kompliserte samspillet, med særlig vekt på boligforholdenes rolle.» Illustrasjonen under viser korleis bustad kan virke inn på helse.

⁶ FHI; Folkehelse rapporten; [Sosiale helseforskjeller i Norge](#)



Figur 3: Direkte og indirekte/ «harde» og «myke» måter bolig kan påvirke helse på. Fra Shaw (2004).⁷

2.1.1 Bustad som del av behandling

Helsedirektoratet peikar på bustad som ein viktig faktor for personar i rusbehandling: «Alle som henvises til og mottar hjelp for sitt rusmiddelproblem bør ha hensiktsmessig bolig, eller være i en prosess for anskaffelse av bolig»⁸.

3 Folketalsvekst i 2022

Når Stad kommune skal planlegge framtidig bustadpolitikk er det viktig å ta med seg kunnskap om kven som bur i kommunen i dag, kva utviklingstrekk vi ser som vil ha betydning for kven som bur i kommunen i framtida og kva som påverkar utviklinga. I ein handlingsplan vil nær framtid vere viktigast, men også det langsiktige perspektivet må vere med.

9539

Figur 4: Innbyggartalet i Stad kommune, 1. juli 2022⁹

I Stad bur det 9539 innbyggjarar pr. 1. juli 2022. Folketalet i Noreg har vore i kraftig vekst dei siste tiåra. Dei siste åra har denne veksten bremsa opp, og det er venta at folketalsveksten kjem til å vere

⁷ Kjelde: Helsedirektoratet: [Bolig, helse og sosial ulikhet, 2011](#)

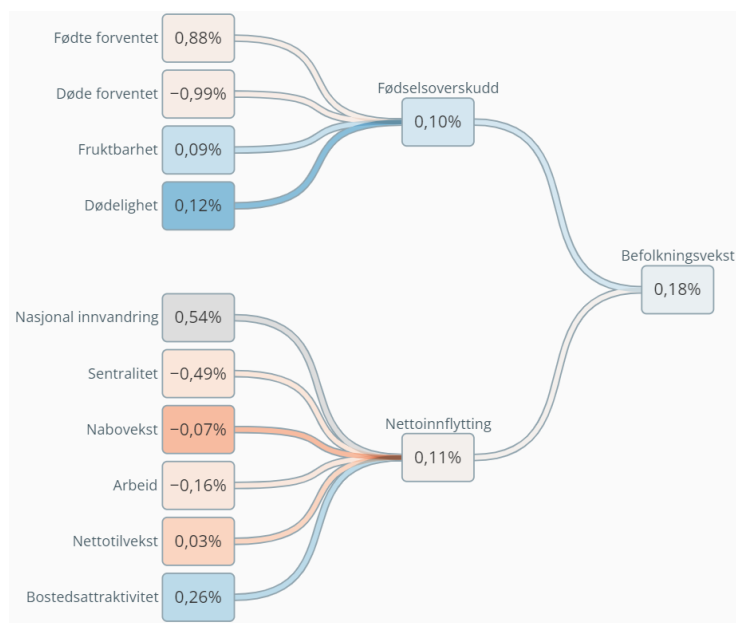
⁸ Helsedirektoratet: [Viktigheten av bolig for personer i rusbehandling](#)

⁹ Kjelde: SSB statistikkbank: Tabell 01222

låg i lang tid framover. Dei siste tre åra har Noreg hatt ein folketalsvekst på 1,1 prosent og Stad har tilsvarande hatt ein folketalsvekst på 0,7 prosent.

Vekst eller nedgang i folketalet er påverka av innvandring, flytting, fødsel og død. Prognosane nasjonalt viser at folketalsveksten først og fremst er venta å skje i byane og i omlandet til dei store byane.

Telemarksforskning har utvikla [Regional analyse](#) for å skildre og forklare drivkreftene bak folketalsutvikling og næringsutvikling i norske kommunar og regionar. Analysen av Stad kommune viser at bustadattraktiviteten har vore positiv for perioden 2012-2021, med ein folketalsvekst som var 2,6 prosent høgare enn forventet. Enten er det fleire som har velt å bli buande eller så er det fleire som har valt å flytte til Stad kommune.

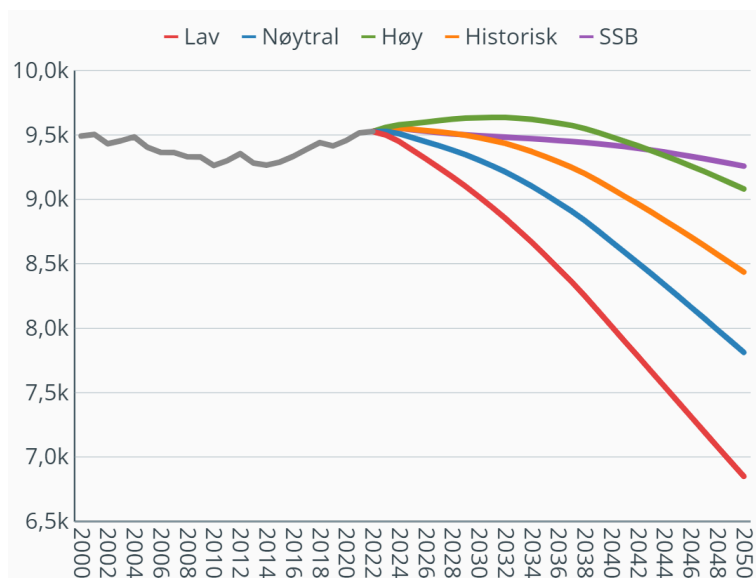


Figur 5: Folketalsveksten i Stad kommune dekomponert i ulike drivkrefter. Tala viser årleg endring av folketal i prosent for perioden 2012-2021.¹⁰

Med dagens positive bustadattraktivitet har Stad kommune eit godt utgangspunkt for vidare vekst i form av å behalde og tiltrekke seg nye innbyggjarar. Potensialet for folketalsvekst er likevel avgrensa med tanke på utviklinga av alderssamansetninga til innbyggjarane i Noreg og den avgrensa tilflyttinga frå utlandet.

Sjølv om Stad kommune har positiv bustadattraktivitet har ikkje kommunen folketalsvekst på nivå med landet. Konsekvensen av å ha ein lågare folketalsvekst enn landet er at kommunen vert trekt i rammeoverføring i kommunaltilskotet frå staten.

¹⁰ Kjelde: Telemarksforskning - Regional analyse – [Rapport for Stad kommune – Del 3 Bostedsattraktivitet](#)



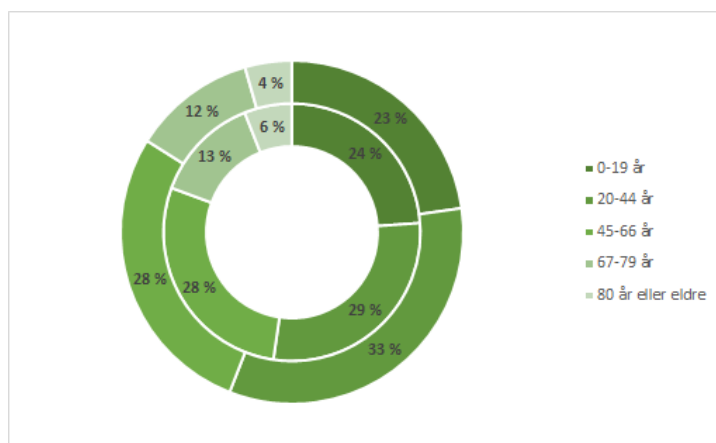
Figur 6: Innbyggjarar i Stad kommune i ulike scenarier samt SSB si framskriving.¹¹

Den langsiktige framskrivinga av folketal viser at uansett scenario i høve låg eller høg nasjonal folketalsvekst, så vil det bli færre innbyggjarar i Stad kommune allereie i frå 2040.

Eit strategisk og kontinuerleg arbeid for å bidra til utvikling av framtidig bustadattraktivitet vil vere viktig for at Stad kommune framleis skal kunne ha eit stabilt folketal eller folketalsauke i åra som kjem. Her vil alle krefter i samfunnet vere av betyding.

3.1 Alderssamansetning

Eit gjennomgåande utviklingstrekk er at delen av innbyggjarar som er i yrkesaktiv alder vert mindre, medan delen av eldre innbyggjarar aukar. Stad kommune har pr. i dag størst utfordringar med å vere attraktiv for innbyggjarar i aldersgruppa 20-44 år. Det er denne aldersgruppa som avviker mest frå landet pr. i dag. Dette vil gje utfordringar i høve å vere eit livskraftig samfunn og rekruttering til arbeidslivet. I nær framtid, i 2025, vil aldersgruppa over 80 år ligge vesentleg høgare for Stad kommune enn for landet. Dette vil gje utfordringar i høve butilhøve og omsorgsbehov.



Figur 7: Aldersfordeling blant innbyggjarane i Stad (innerste sirkelen) og landet (ytterste sirkelen), pr. 1.1.2022, prosentvis fordeling.¹²

¹¹ Kjelde: Telemarksforsking - Regional analyse – [Rapport for Stad kommune – Del 4 Scenarier](#)

¹² Kjelde: SSB – tabell 07459

3.1.1 Få innbyggjarar i aldersgruppa 20-44 år

Stad kommune har utfordringar med å vere attraktiv for innbyggjarar i alderen 20-44 år. For å kunne vere ein livskraftig kommune, jf. samfunns målet, vil det vere avgjerande at Stad kommune klarar å vere attraktive som plass å bu for denne aldersgruppa.

Konsekvensane av å få innbyggjarar i denne aldersgruppa kan vere at det vert færre barn i kommunen og at det vert færre i yrkesaktiv alder som kan bidra til verdiskaping.

3.1.2 Fleire innbyggjarar i aldersgruppa 67 år og over

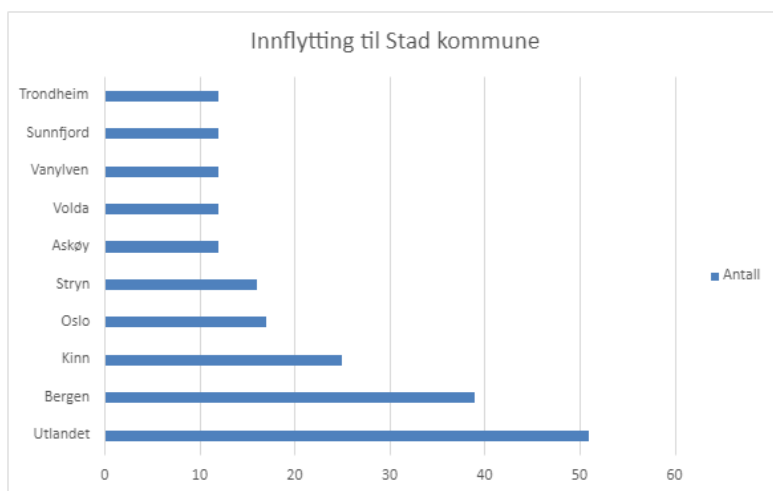
Stad kommune har allereie i dag ein større del innbyggjarar over 67 år enn landet.

Endringa i alderssamansetning gir utfordringar i samfunnet, også når det gjeld bustadpolitikk. Å utvikle aldersvenlege lokalsamfunn vil bli stadig viktigare i åra framover. Dette handlar om å legge til rette for at eldre skal kunne:

- bu heime så lenge dei ønskjer det
- delta i dei aktivitetane dei er interessert i
- kunne vere mobile og inkludert i avgjerdsprosessar og utvikling
- oppleve lokalmiljøet sitt som tilgjengeleg og trygt

3.2 Flytting

Folk flytter mellom bustadar i ulike fasar av livet, ved endring av livssituasjon, når det oppstår nye behov knytt til staden ein bur. Nokon flyttar ofte, andre sjeldan eller aldri. Figuren under viser kor dei ti største flyttestraumane til Stad kommune kjem frå.



Figur 8: Dei ti største flyttestraumane for innflytting til Stad kommune 2021, i tal personar; Kjelde: SSB og Prognosesenteret

I dag er det utflytting innanlands som utgjer vårt største folketalstap. I gjennomsnitt er det 296 personar (326 i 2021) som årleg flyttar frå Stad kommune. Kommunen har difor ei utfordring til å få fleire i aldersgruppa 24-44 år til å busetje seg i og bli buande i kommunen.

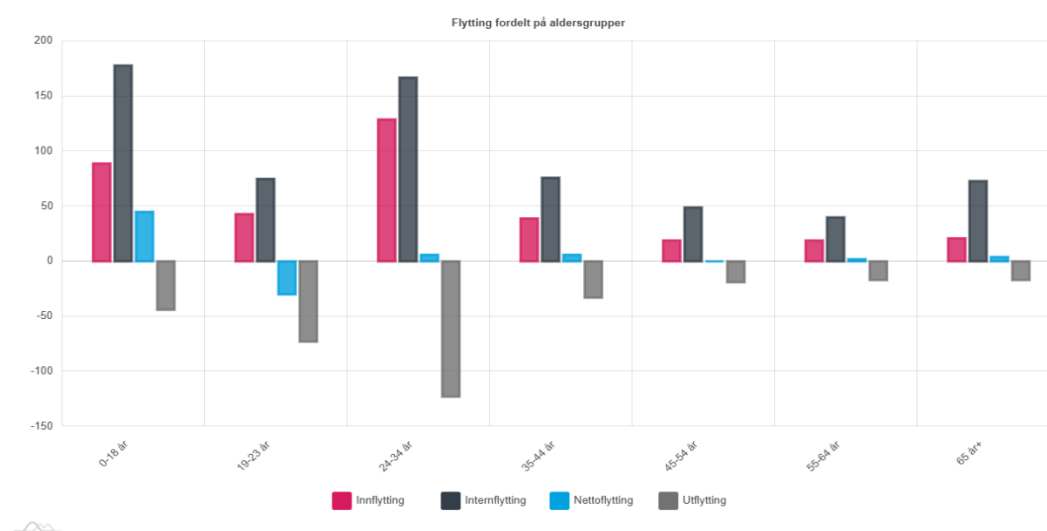
3.2.1 Høg flyttefrekvens

Flyttefrekvensen er forholdet mellom gjennomsnittleg flyttevolum og folketalet. Flyttefrekvensen for Stad kommune er 10,4. De andre kommunane i Nordfjord ligger mellom 9 til 12. Gjennomsnittet for Noreg er talet 7.

3.2.2 Mest flytting i aldersgruppa 24-34 år

I Stad kommune ser vi at den største flytteaktiviteten (både innflytting, internflytting og utflytting) skjer i aldersgruppa 24-34 år. Unge i alderen 0-18 år utgjør den største gruppa når det gjelder nettoflytting, men denne aldersgruppa vel ikkje sjølv om dei vil flytte.

Aldersgruppa 65 år+ har ein høgare internflytting ein gjennomsnittet i kommunen. Dette viser at ein del eldre innbyggjarar i Stad kommune flyttar frå ein bustad til ein annan internt i kommunen etter fylte 65 år, mest truleg flyttar denne aldersgruppa til noko meir lettstelt.



Figur 9: Flytting inn og ut av kommunen, flytting innan kommunen og nettoflytting fordelt på aldersgruppe; Kjelde: SSB og Prognosesenteret

3.2.3 Elevar på hybel

Vi veit at mange elevar bur på hybel i samband med vidaregåande utdanning. Dette kjem ikkje fram av flytte statistikken. I nokre delar av kommunen er innbyggjarane avhengige av å flytte på hybel for å få tilgang til vidaregåande opplæring. Det er også mange frå nabokommunar som flyttar til Nordfjordeid for å ta vidaregåande utdanning.

3.3 Færre innbyggjarar i 2050

Folketalsframskrivingar frå SSB viser at det vert fleire eldre innbyggjarar i kommunen vår. Tala viser ein stor auke i tal eldre personar i kommunen vår, og mykje av bustadarbeidet framover vil vera å formidle informasjon og dele kunnskap for å sikre at denne aldersgruppa har ein god stad å bu.

Med tanke på den store auken i tal eldre i framtida, skal vi arbeide for at dei yngre vert meir bevisst på kor viktig det er å tenkje på at det å ha ein god og tilrettelagt bustad vil medverke til at ein kan bu lenger heime.

Alder	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Endring i %
Alle	9535	9352	9329	9309	9278	9224	9135	-4,1%
65-74	1093	1170	1196	1198	1165	1087	1047	-4,2%
75-79	394	462	506	555	540	569	522	+32%
80 +	589	637	781	934	1091	1186	1286	+118%

Figur 10: Folketalsframskriving med middels nasjonal vekst.

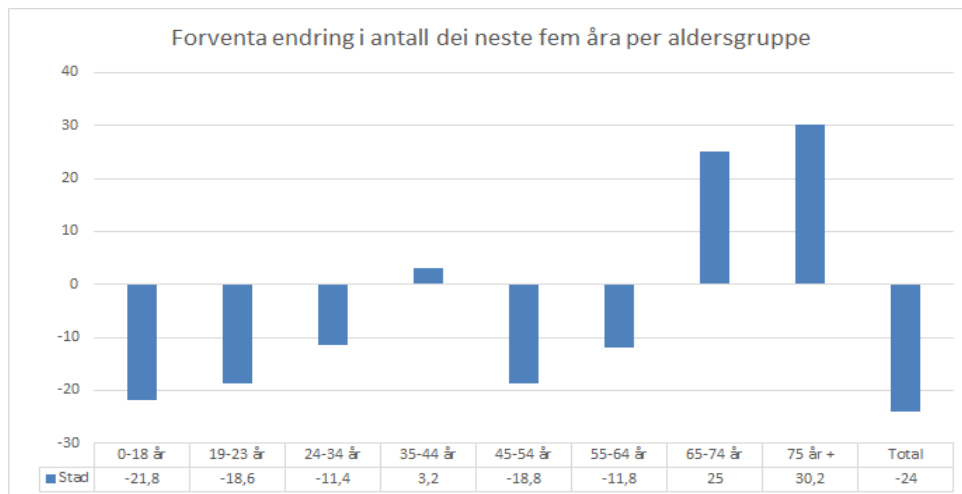
Det er usikkerheit knytt til slike framskrivingar, men av tala ser vi at Stad ikkje vil oppretthalde det totale folketalet fram mot 2050.

- Aldersgruppa 75 til 79 år får ein vekst på 32 %
- Talet personar 80 + vil få ein auke på heile 118 %. Snitt på 24 nye personar kvart år.
- I dag får 60 % av gruppa 80+ tenester frå heimetenester.
- Når ein har passert ein alder på 90 år får 9 av 10 vedtak om tenester

Legg ein til grunn ein lav nettoinnvandring som ser ut til å være det som treffer befolknings utviklinga best for kommunane i Nordfjord, vil sum folketal i 2050 gå ned frå 9135 som nytta i tabellen over til 8836.

3.3.1 Endring i folketalet neste 5 års periode

Grafen under viser gjennomsnittlig årlig befolkningsendring i de ulike aldersgruppene i neste 5 års periode. Talla som ligger til grunn for prognosane er basert på SSBs alternative for befolkningsvekst.



Figur 11: Forventa endring dei neste 5 år åra per aldersgruppe; Kjelde: SSB og Prognosesenteret, 2021.

4 Slik bur vi i Stad

4.1 Fleire hushaldingar

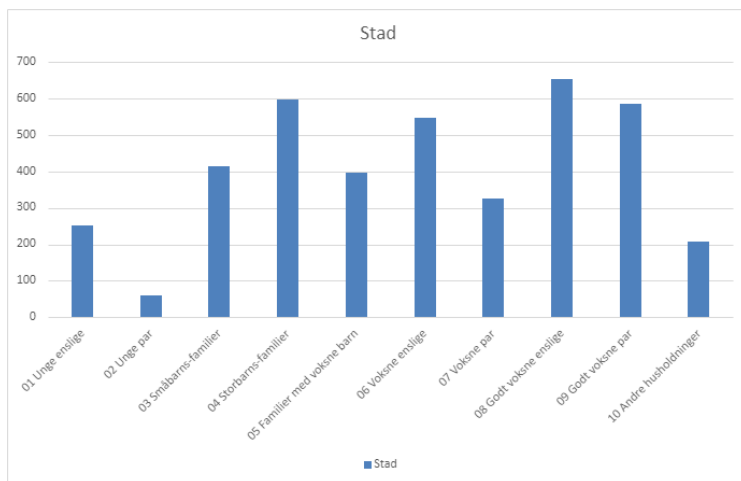
4044

Figur 12: Registrerte hushaldingar i Stad kommune 2022 Kjelde: Framstilling basert på tal frå SSB tabell 06070

Det er 4044 hushaldingar i Stad kommune pr. 1.1.2022, dette er ei auke på 100 hushaldingar dei siste tre åra. I gjennomsnitt bur det 2,15 personar pr. hushalding i Noreg, i Stad er det tilsvarende talet 2,35.

4.1.1 Få unge hushaldingar, mange aleinebuande

Figuren under viser hushaldingar fordelt på hushaldingstypar. Inndelinga av type er basert på alder på den eldste i hushaldinga og alder på det yngste barnet.



Figur 13: Husholdingstypar i Stad kommune 2021. Kjelde: Prognosesenteret, 2021

Aleinebuande utgjør ei stor gruppe, både blant unge, voksne og godt voksne. I 2022 utgjorde aleinebuande 36 prosent av husholdingane¹³. Den minste gruppa er unge par. Det er gruppa godt voksne aleinebuande og godt voksne par som har hatt den største auken dei siste ti åra.

4.1.2 Barn i 1 av 4 hushaldingar

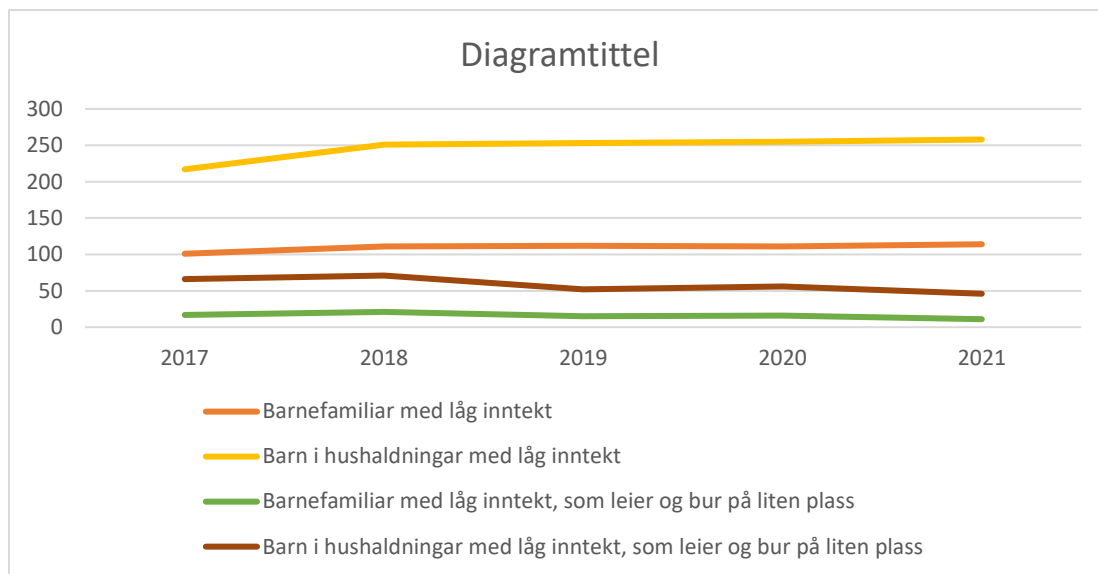


Figur 14: Hushaldningar med barn i Stad kommune; Kjelde: Framstilling basert på tal frå SSB tabell 06070

I 2022 budde det barn i 25 prosent av husholdingane¹⁴. Av dei hushaldningstypane som omfattar barn, er det par med barn som utgjør den største gruppa. Nedgangen har dei siste ti åra vore størst innanfor hushaldningstypen par med store barn.

¹³ Kjelde: SSB – tabell 06070

¹⁴ Kjelde: SSB – tabell 06070

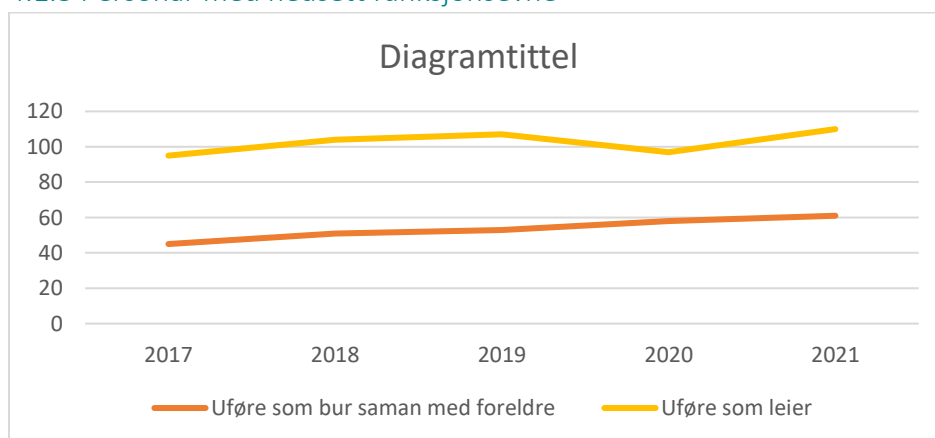


Figur 15: Barn og unge sine buforhold¹⁵

Talet på barnefamilier og barn i hushaldningar med låg inntekt aukar, medan talet på barnefamilier og barn i hushaldningar med låg inntekt som leier og bur med forlite plass¹⁶, går ned.

Barn i familier med låg inntekt vert påverka av dette i oppveksten, også når det gjeld bumiljø: "Å vokse opp i fattigdom påverkar liva til barn og unge i Norge. Vi ser systematiske forskjeller mellom barn frå familier med høy sosioøkonomisk status og lav sosioøkonomisk status på fleire viktige områder i barns liv. ... Barn i familier med lav inntekt opplever oftare enn andre å måtte flytte vekk frå sitt nærmiljø. De bor ofte dårlegare og trangere enn andre, og de bor sjeldnare i en bolig som familien eiger selv. Barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger har ofte dårleg bostandard, og noen har bomiljøer som oppleves utrygge for barn."¹⁷

4.1.3 Personar med nedsett funksjonsevne



Figur 16: Personar med nedsett funksjonsevne¹⁸

Det er auke i talet på personar med nedsett funksjonsevne både som bur saman med foreldre og som leier.

¹⁵ Kjelde: [Husbanken sin bustadsosial monitor](#), 2021

¹⁶ Definisjon: Å bu med forlite plass: tal rom i bustaden er mindre enn tal personar eller at bustaden er mindre enn 25 m² per person.

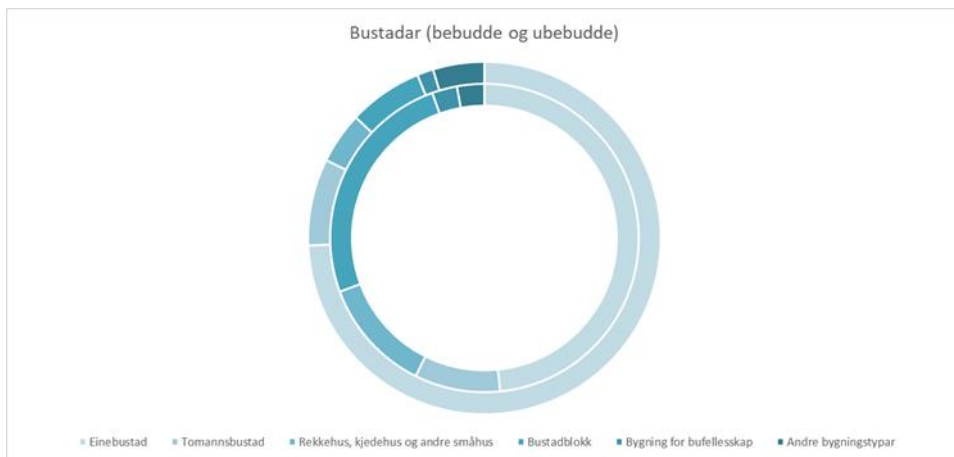
¹⁷ Kjelde: BUFDIR: [Barn i lavinntekstfamilier](#)

¹⁸ Kjelde: [Husbanken sin bustadsosial monitor](#), 2021

4.2 Flest einebustadar

4.2.1 Dei fleste bustadane er einebustadar

I Stad kommune er nesten 3 av 4 bustadar einebustadar, følgd av tomannsbustadar og bustadblokk/leilegheit. Tilsvarande for landet er om lag halvparten einebustadar, følgd av tomannsbustadar og rekkehus, kjedehus og andre småhus, som utgjer ein mykje større del i landet enn i Stad.



Figur 17: Bustadar (bebudde og ubebudde) pr. 1.1.2022, innesrste sirkel Noreg, ytterste sirkel Stad; Kjelde: Framstilling basert på SSB tabell 06830

I tettbygde strøk er det høgare førekomst av tomannsbustadar, rekkehus, kjedehus og andre småhus og bustadblokker/leilegheiter enn i spreiddbygde strøk.¹⁹

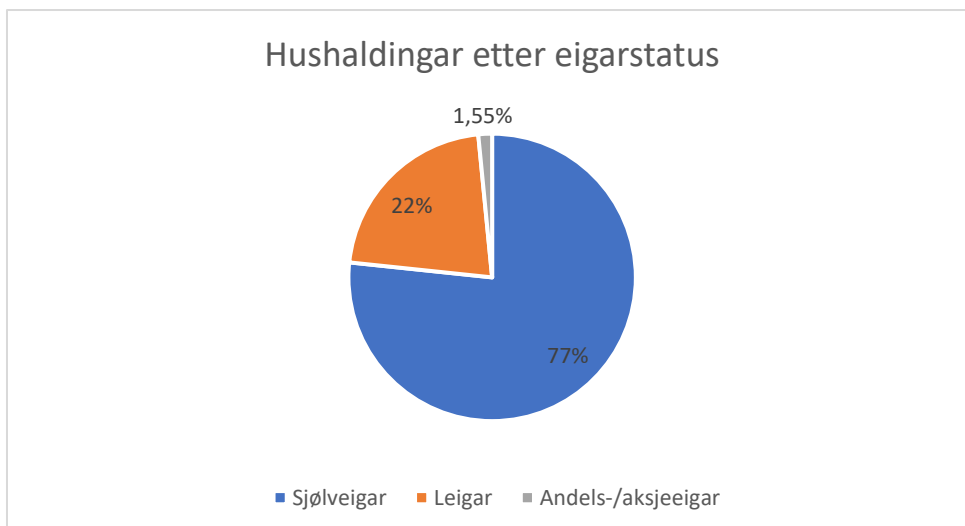
4.2.2 Fritidsbustadar

I Stad kommune er det registrert 966 fritidsbygg. Fritidsbygg omfattar hytter, sommarhus og bustadhus som brukast til fritidsbustad. Dei siste 5 åra har det i snitt igangsett 7 nye fritidsbustader pr. år.

4.2.3 Dei fleste husholdingar eig sin eigen bustad

Av husholdingane er 3 av 4 sjølveigde, nesten 1 av 4 er leigd og svært få er andels-/aksjeeigd. I landet er delen som er andels-/aksjeeigd høgare og delen som er sjølveigde lågare, delen husholdingar i leigd bustad ligg nokså likt.

¹⁹ Kjelde: SSB tabell 06830



Figur 18: Kjelde: Husholdninger, etter eierstatus, statistikkvariabel, år og region; SSB: 11084, 2020

4.3 Ein bustad som fungerer i alle fasar av livet, uavhengig av funksjonsnivå

«En livsløpsbolig er en bolig som er brukbar i alle faser av livet, også dersom en skulle bli dårlig til beins eller avhengig av rullestol eller rullator.»²⁰

Vi har ikkje kunnskap om i kva grad bustadane, og tilkomsten til bustadane i Stad kommune er utforma i høve livsløpstandard.

I større bustadbygg i Stad kommune, er det om lag 1 av 3 bygningar som har heis²¹.

4.4 Unge i Stad kommune

Unge i aldersgruppa 20-29 år er busett over heile kommunen.²² I denne aldersgruppa er det ein del studentar som tek høgare utdanning. Desse studentane er i stor grad registrert som innbyggjar i heimkommunen sjølv om at dei i kvardagen bur ein annan stad.



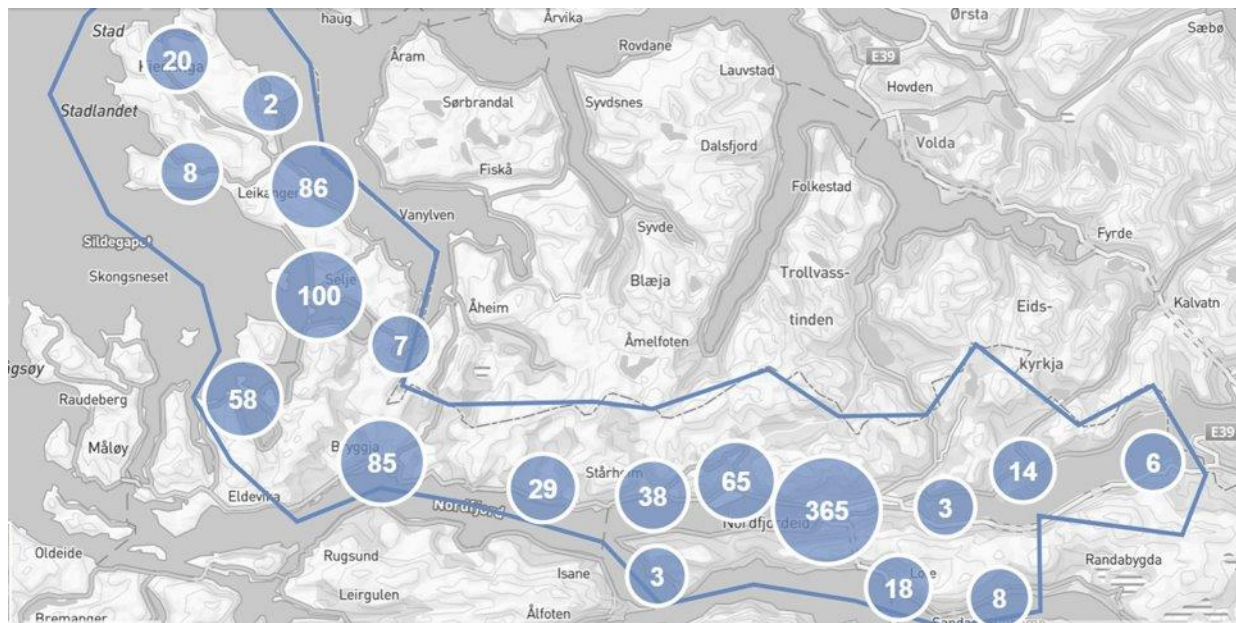
²⁰ Kjelde: Veiviseren.no: [Livsløpsbolig](#)

²¹ Kjelde: SSB-tabell 10148

²² Kjelde: SSB-tabell 04362

Figur 19: Innbyggjarar i alderen 20-29 år. Kjelde: Utarbeidd med utgangspunkt i SSB-tabell 04362 og fylkesatlas

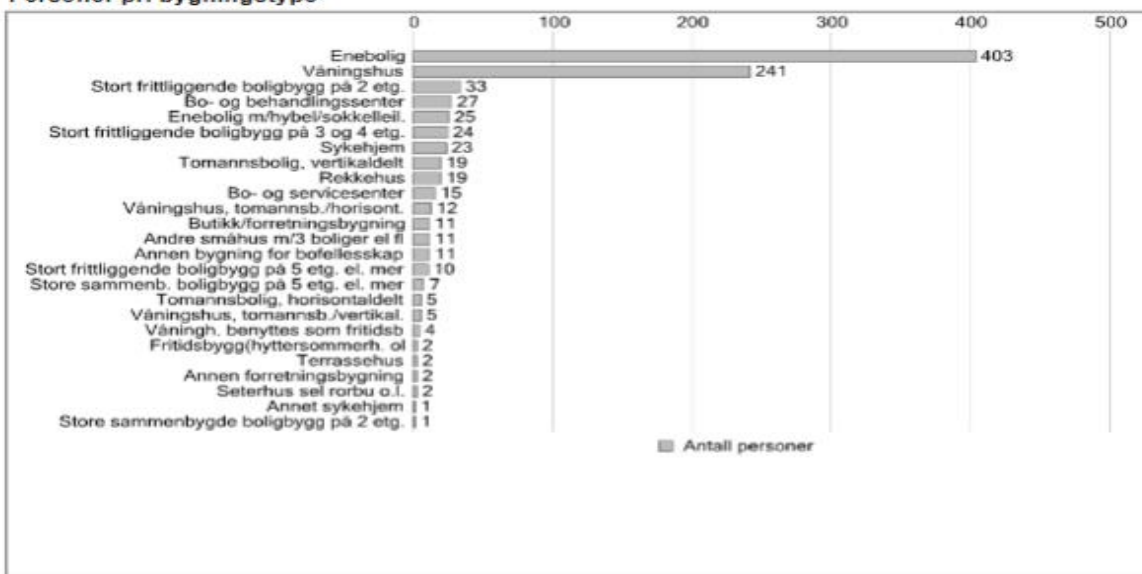
4.5 Eldre i Stad kommune



Figur 20: Befolkingskart; fødselsår 1919-1945; Kjelde: Norkart, 2021

Kartet viser at dei som er 76 år og eldre bur nokså spreidd i heile kommunen. Nokre bygder har ein prosentvis større del enn andre. Desse er til døme Flatraket, Bryggja og Kjøde.

Personer pr. bygningstype



Figur 21 Personar 76 år og eldre pr. bygningstype; Kjelde: Norkart, 2021

Innbyggjarar over 76 år bur stort sett i einestadar. Eldre bustadar har som regel ikkje livsløpstandard og tilkomst til desse er som regel ikkje universelt utforma. Dette kan føre til utfordringar i høve å bu heime og klare seg sjølv etter kvart som helsa vert dårlegare.

5 Bustadmarknaden i Stad

Ein velfungerande bustadmarknad skal danne ramma for at det blir bygd nok gode bustader med berekraftig kvalitet til ein rimelegast mogleg pris. Jo betre bustadmarknaden fungerer, jo enklare vil behova våre for bustad møtast på eit økonomisk effektivt, sosialt rettkomen og miljøvenleg vis.

5.1 Avgrensa bustadmarknad

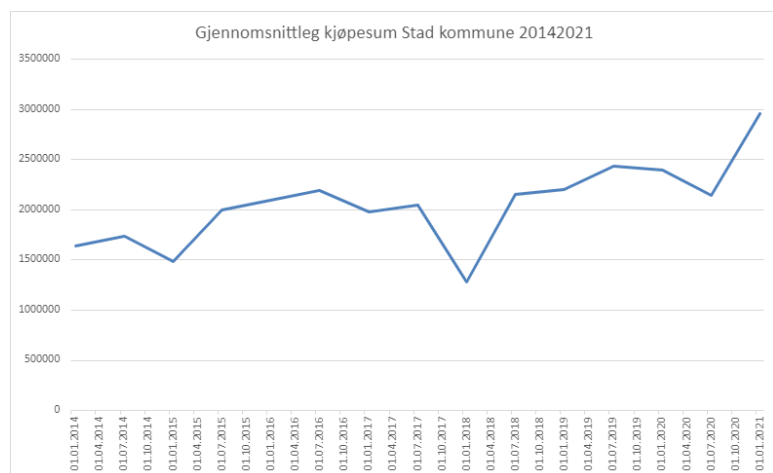
Kommunescore er ein indikator for kommunens relative attraktivitet²³ der pris og tal på omsetningar vert teke omsyn til. Det kan være store lokale forskjellar i bustadmarknaden innan i kommune. Kommunar med score 0 til 3 poeng har eit lite velfungerande bustadmarknad med tilhøyrande likviditetsrisiko. Score frå 4 til 9 poeng indikera moderat likviditet risiko og eit avgrensa bustadmarknad. Alle kommunar med score frå 10 til 20 har eit godt fungerande bustadmarknad.

Stad har ein kommunescoren på 4 av 20 som betyr at bustadmarknaden i kommunen er avgrensa. Scoren for fritidsbustad er også 4 av 20. Innan i kommunen er det berre Nordfjordeid som har eit fungerande bustadmarknad. Ei utfordring med ein lav kommunescore er moglegheit for å få finansiering til kjøp og bygging av bustad.

I gamle Sogn og Fjordane er det Sogndal, Kinn og Sunnfjord som har eit velfungerande bustadmarknad. På fritidsbustad er det berre Stryn og Sogndal som er velfungerande med ein score over 10.

5.1.1 Gjennomsnittleg pris bustadar

Gjennomsnittleg kjøpesum for bustadar i Stad kommune låg i starten av 2021 på rundt kr 3 mill.



Figur 22: Gjennomsnittleg kjøpesum i kommunen 2014-2021; Kjelde SSB.

Gjennomsnittleg kvadratmeterpris i Stad kommune for 2020 var:

- Leilegheiter kr. 36 471,-
- Einebustad kr. 12 345,-

Små bustader og leilegheiter har ein høgare kvadratmeterpris ein dei store. Dei dyraste leilegheitene har ein kvadratmeterpris opp til kr. 60 000,-.

²³ Statistikk for marknadsattraktiviteten til landets kommunar er produsert av Eiendomsverdi som er Norges største bustaddatabase.

5.1.2 Omsetning av brukte bustadar

	Antall boligomsetninger	
	2020	2021
4649 Stad		
Eneboliger	23	26
Småhus	3	6
Blokkleiligheter	9	9

Figur 23: Kjelde: Prisindeks brukte bustadar SSB-tabell 06035

5.2 Avgrensa leigemarknad

Den private utleigemarknaden 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 stort sett formidla via privat kjennskap. Det er etablerte private grupper på Facebook for utleige av bustad.

5.3 Tilgang på bustadar og tomter

5.3.1 Tilgjengelege bustadar

Bustader til sal i Stad kommune og nærliggjande kommunar. Oversikta under viser at Stad kommune har ein stor andel nye bustader for sal i forhold til brukte.

	Brukte bustadar	Nybygg
Stad	7	54
Stryn	4	7
Gloppen	9	3
Kinn (Område Vågsøy)	15	16
Bremanger	10	4
Volda	12	89

Tabell 24: Bustadar til sal pr. februar 2021; Kjelde: Finn.no

5.3.2 Tilgjengelege bustadtomter

Stad kommune har 80 offentlege bustadtomter for sal²⁴ i alle delar av kommunen i følgjande bustadfelt: Hogaåsen (Nordfjordeid), Holmøyane, Løkjastranda (Haugen), Torvik, Stårheim, Kjølisdalen, Krakereid (Selje), Flatraket og Stave (Stadlandet). I tillegg er det fleire private bustadtomter både regulerte og i spreidd bygde strøk.

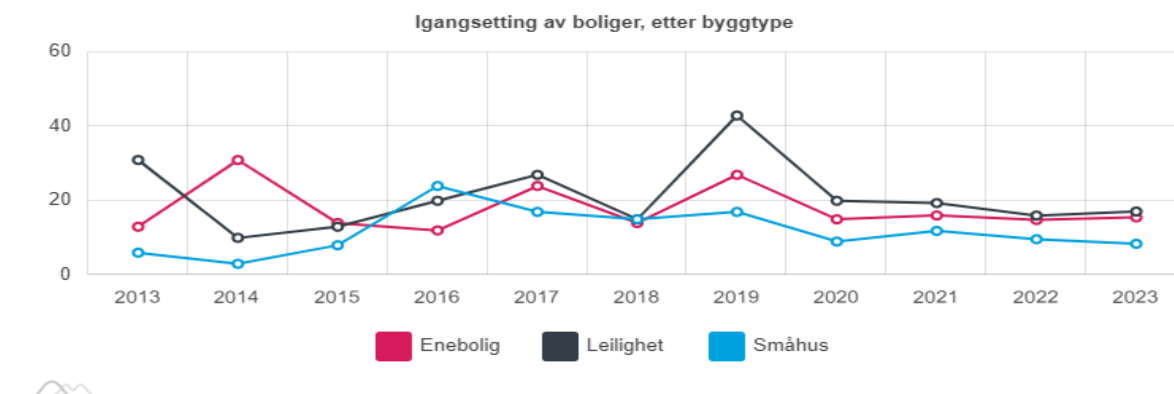


Figur 22: BuStad magasin for Stad kommune

²⁴ Kjelde: Stad kommune: [Bustadtomter for sal](#)

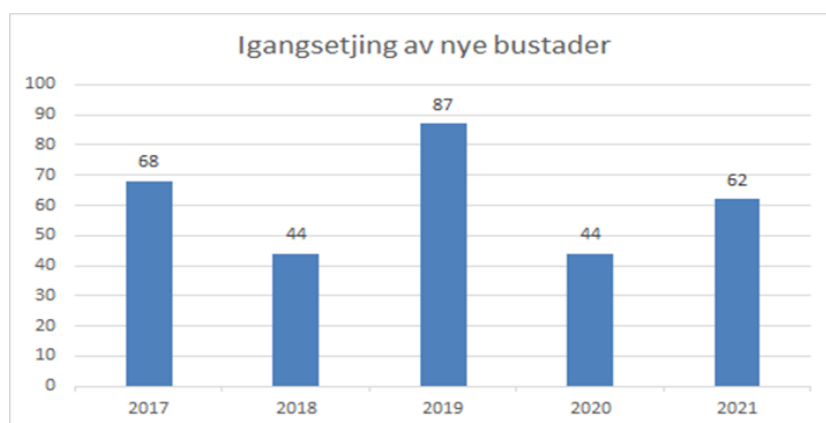
5.3.3 Igangsetjing av nye bustadar

Grafen viser utviklinga av tal igangsetjingsløyve per bustadtype for Stad kommune. Linja vise faktiske tall fram til i dag, samt ein matematisk berekning av framtidig igangsetting.



Figur 23: Igangsetjing av bustadar etter bustadstype 2013-2023; SSB og Prognosesenteret

Grafen viser tall igangsetjingsløyve totalt pr. år frå 2017 til 2021.



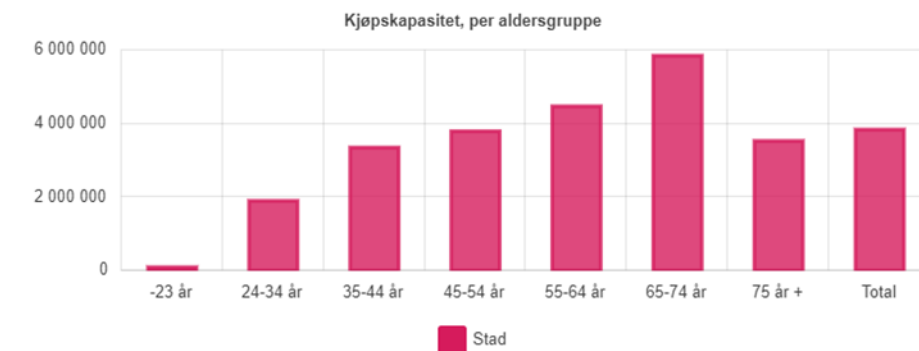
Figur 27: Igangsetjing av nye bustadar 2017-2021; Kjelde: Prognosesenteret og SSB

5.4 Kjøpskapasitet

Kjøpskapasitet er ein verdi som viser kor stort beløp i kroner den enkelte bustadkjøpar maksimalt kan legge i eit bustadkjøp. Kjøpekapasiteten i kunnskapsgrunnlaget er berekna pr. voksen person i Stad kommune. Det er viktig å merke seg at dette er kva ein person kan betale for ein bustad og ikkje kva personen er villig til å betale. For nokon kan det innebære vanskar med å kome seg inn på bustadmarknaden.

5.4.1 Ulik kjøpskapasitet i ulike fasar av livet

Summert lånekapital og eigenkapital gir berekna kjøpekapasitet. Kjøpskapasitet bustad er ein berekna verdi som viser hushalda si økonomiske moglegheit for å kjøpe bustad. Kjøpskapasitet er berekna per hushald. Data er bruttoinntekt og gjeld frå likningsdata, samt bustadformue frå bustaddata (kjelde: Grunnboka, Matrikkelen, takstdata og bustadsannonsar). (Lånekapital er bruttoinntekt x 5 som er maksimalt. Eigenkapital er berekna verdi som i best mogleg grad kan rukast til bustadkjøp.)



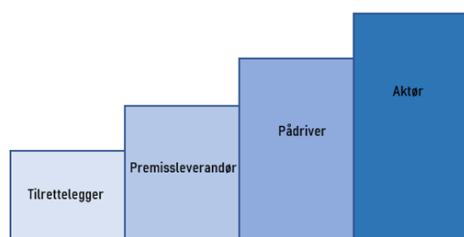
Figur 28: Kjøpskapasitet pr. aldersgruppe 2021; Kjelde: Prognosesenteret

5.4.2 Bør planlegge for mangfold tilpassa ulike hushaldingsøkonomiar og livsløp

Helsedirektoratet rår kommunane til å planlegge for eit mangfaldig bustadtilbod tilpassa ulike hushaldingsøkonomiar og livsløp for å bidra til sosial utjamning av helseskilnadar i befolkninga. «Personlig økonomi og inntekt kan påvirke helsen mer eller mindre direkte, gjennom forskjellige former for helsefremmende eller hemmende forbruk og levekår. God økonomi gir mulighet for større tilgang til sunne boliger, rekreasjonsmuligheter, kosthold og helsetjenester.»²⁵

6 Kommunen si rolle i bustadpolitikken

Kommunen er både ein samfunnsutviklar, tenesteytar, forvaltar og ein demokratisk arena og har difor eit vidt sett med rollar som kan koplast mot bustadpolitikken. Kor aktiv kommunen skal vere innan dei ulike rollane vil avhenge av lokale forhold og sentrale føringar.



Figur 29: Kva rolle skal kommunen ha i arbeidet med bustadpolitikk?

Bustad og bumiljø påverkar korleis innbyggjarane lever liva sine og korleis dei opplever ein stad er å bu. Kommunen er ein **demokratisk arena** og gjennom dialog med og involvering av innbyggjarar, organisasjonar, utbyggjarar, grunneigarar og andre interessentar kan kommunen utvikle ein framtidsretta bustadpolitikk som reflektera behov og ønskjer i lokalsamfunna. I dette ligg det også at kommunane må ha god kunnskap om temaet. Å ta gode avgjerder og forme ein framtidsretta, langsiktig bustadpolitikk krev kunnskap og fakta kring tematikken (kva bustadpreferansar har innbyggjarane, flyttemønster, demografiske framskrivingar, klimatilpassing, utforming av nærmiljø, osv.). Å sikre seg nødvendig kunnskap er med på å understøtte ein god bustadpolitikk. I dette ligg det og å kjenne til, og ta i bruk støtteordningar og verkemiddel, gjennom aktørar som Husbanken og Vestland fylkeskommune.

I kraft av å vere ein **samfunnsutviklar** kan kommunen stimulere lokal næringsliv til bustadutvikling.

²⁵ Kjelde: Helsedirektoratet: [Kommunen bør planlegge for mangfold av boliger tilpasset ulike husholdningsøkonomier og livsløp](#)

Kommunen er ein **forvaltar** av eigedom og tomtar. Gjennom strategisk forvaltning og samarbeid med bustadutviklarar kan kommunen påverke bustadmarknaden lokalt. Til dømes gjev rolla som tomteeigar kommunen moglegheit til å setje vilkår/klausular ved sal, og sikre at det vert bygd nye buformer slik at eldre kan bu heime lengst mogleg eller nødvendige tilbod til for eks. menneske med utviklingshemningar. Gjennom arealplanlegging og i kraft av å vere ein reguleringsmyndigheit kan kommunen påverke *kvar* ein kan byggje, *kva* ein skal byggje og arealbruk innanfor dei områda som er regulert til bustadformål. Kommunen har moglegheit til å påverke bustadpolitikken gjennom kommuneplanens arealdel, reguleringsplanar og gjennom utbyggingsavtalar.

Kommunen er ein **tenesteytar** gjennom eigedom til offentlege tenester, som legekantor o.l.. Det er kommunen som har hovudansvar for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden, og kommunane har fått ei stadig viktigare rolle i det bustadsosiale arbeidet. Kvar innbyggjar har ansvaret for sin eigen busituasjon, men kommunen har ei viktig rolle med å legge til rette for at alle kan skaffa seg ein eigna bustad. Kommunen skal bidra til at dei som har behov for hjelp til å meistre buforholdet skal få dette, for eksempel heimebuande eldre.

Bustadpolitikk er eit tverrfagleg område og eit område som både handlar om å vere frampå for å vere attraktiv som plass å bu, og samtidig handtere det grunnleggjande som handlar om at alle skal ha ein trygg stad å bu. Kommunen har fleire moglege verkemiddel knyta til bustadpolitikk:



Arbeidet med bustadpolitikk kan delast inn i *Operative oppgåver*, som å gi råd og rettleiing, skaffa eigna bustader, tildela økonomisk stønad, setje i verk bu- og nærmiljøtiltak, forvalte eigedomsportefølja og å gi oppfølging og tenester i heimen, og i *Strategiske oppgåver*, som å setje langsiktige mål, utvikla tiltak og verkemidlar for å nå desse måla, setje av økonomiske og faglege ressursar til arbeidet, og avgjera kor og av kven dei ulike operative oppgåvene skal løysast.

Veviseren.no er ein informasjons- og rettleiingsressurs som er utvikla i samarbeid mellom fleire offentlege aktørar for å samla ressursar for arbeid med bustad- og tenesteutvikling.

For å skape gode løysingar må ein sjå på korleis ein best mogeleg og meir heilskapleg kan bruke verkemidlane.

FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING				OVERSIKT OVER BEHOV	BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN		
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte				Fra leie til eie	Beholde og tilpasse bolig	Omsorgsbygg	
STRATEGI	Kommunen kjøper boliger	Kommunen bygger nye boliger	Samarbeide med private aktører	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Tilpasse eksisterende boliger og bygge tilgjengelige boliger	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetsenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger (gis til utbygger)	Bostøtte	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd	Startlån (eid bolig) Bostøtte	Startlån (eid bolig) Lån til oppgradering Lån til boligkvalitet Tilskudd til heis	Investeringsstilskudd Bostøtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser BRL-loven Utbyggingsavtaler	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler	Tilvisningsavtale Tildelingsavtale Innleie	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølgning Depositum Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering Tilskudd til tilpassing	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølgning Tjenester Øk. Sosialhjelp Tilskudd til etabl. Tilskudd til tilpass.	Øk. rådgivning Byggeteknisk rådgivning Tilskudd til tilpass. Tilskudd til prosj. og utredning	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Figur 30: Heilskapleg verkemiddelbruk; Kjelde: Husbanken

6.1 Legge til rette for utvikling av nye konsept som møter samfunnet sine behov

Stad kommune har ei viktig rolle som samfunnsutviklar. Her handlar det mykje om å delta saman med andre aktørar i næringslivet og i bygdene for å kople saman kunnskap og handling. Det er viktig at lokale aktørar har kunnskap om kva behov som er i høve demografi og trendar innan bustadutvikling, og kva mogelegheiter som finst i høve finansiering, tilskotsordningar.

6.2 Har mynde til å fastsette arealformål

Alle kommunar skal ha ein arealplan som vil vere styrande for kvar ein kan bygge nye bustadar i kommunen, jf. plan- og bygningslova. Arealplanen skal bygge på føringane som følger av plan- og bygningslova, noko som inneber at det må takast omsyn for å sikre ulike verdiar, ressursar og at det er trygt å bygge, nasjonale og regionale interesser skal leggjast til grunn ved vurdering av nye byggeområde. Vurdering av risiko- og sårbarheit skal leggjast til grunn, jf. plan- og bygningslova.

Nasjonalt viktige planleggingstema er konkretisert i [statlege planretningslinjer](#), som inneheld mål og verdiar som skal leggjast til grunn for planlegginga. Planretningslinjene viser korleis ulike interesser og omsyn skal ivaretakast og avvegast, og er særleg relevant i høve arealplanlegging. I arbeidet med bustadpolitisk plan er det likevel relevant å få med seg ein del føringar i høve bustadpolitikk. Av særleg relevans i arbeidet med bustadpolitisk handlingsplan:

- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* – er relevant med tanke på bustadpolitikk, men vil først ha praktisk betyding i den konkrete arealplanlegginga.
- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning* – er relevant at planretningslinjene skal bidra til å sikre at kommunen prioriterar arbeidet med å redusere klimagassutslepp og bidra til klimatilpassing, samt sikre meir effektiv energibruk og miljøvennleg energiomlegging i kommunen.
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* – relevant mål: «Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.»

Når det gjeld bukvalitet og universell utforming vil forhold som kan gje grunnlag for motsegn i arealplan vere²⁶:

- «At planleggingen ikke sikrer gode nok uteområder, lysforhold og miljøkvalitet, i tråd med statlige normer og retningslinjer.
- At planleggingen ikke tar tilstrekkelig høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle.
- At planleggingen ikke tar tilstrekkelig hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet, herunder barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, med hensyn til nærhet mellom bolig, tjenester, service, kulturaktiviteter mv.»

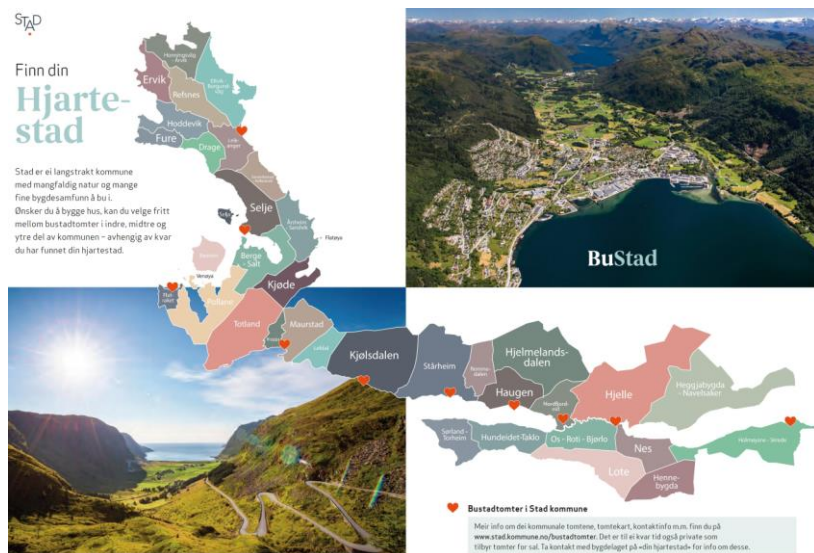
Krav til tryggleik vil vere strengare dess fleire personar som normalt oppheld seg i eit bustadbygg. Det vil seie at bygg som t.d. sjukehus og sjukeheim vil ha strangare krav til tryggleik knytt til som t.d.

²⁶ Helsedirektoratet: Systematisk folkehelsearbeid: [Særlig viktige nasjonale og vesentlige regionale interesser på folkehelseområdet som legges til grunn ved vurdering av planforslag](#)

skredfare²⁷. For slike bygninger er det også krav til utrykkingstid på maksimalt 10 minutt ved brann²⁸, med bakgrunn i behov for assistert rømming.

6.3 Sel bustadtomter

Kommunen sel bustadtomter og har eit eige profileringsmagasin for dette: [BuStad magasin for Stad kommune](#)



Stad kommune har utarbeidet retningslinjer for sal/avhending av fast som vart vedtatt i kommunestyre den 17.02.2022. Formålet med retningslinjer på dette området er å sjå til at offentleg eigedom vert forvalta på ein forsvarleg og samfunnsmessig god måte og i samsvar med gjeldande regelverk. Klare retningslinjer gir føreseieleg handsaming, og vil vere ein fordel både for seljar og kjøpar. Retningslinjer har ikkje bindande verknad for andre enn kommunen sin administrasjon og politiske utval.

6.4 Tilbyr ein stad å bu

6.4.1 Midlertidig bu-tilbod (Naudsituasjon)

NAV Stad skal hjelpe deg med å finne eit midlertidig bu tilbod dersom du heilt akutt ikkje har ein plass å sove og opphalde deg det neste døgnet. NAV Stad skal finne eit midlertidig bu tilbod til deg i akutte situasjonar dersom du ikkje klarer dette sjølv. Slike nødsstiasjonar kan være ved brann, familie- eller samlivsbrot eller dersom du har blitt kasta ut frå den plassen du budde

6.4.2 Mellombels bustad

Kommunen har ei lovpålagt plikt å skaffe mellombels bustad til den som står utan ein stad å bu. (Sosialtenestelova). Å arbeide for å få sikre at dei som bur i mellombels bustad så snart som råd får tilbod om ein fast bustad er viktig i levekårsarbeidet.

6.4.3 Leier ut bustadar til personar med særskilte behov

Stad kommune har 92 eigde og innleigde kommunale utleigebustader, pr 1. januar 2022. Stad kommune har omsorgsbustader fleire stader i kommunen, både på Nordfjordeid, Bryggja, Flatraket, Selje og på Stadtlandet. Kommunen har to sjukeheimar, Hogatunet bu- og behandlingssenter på Nordfjordeid og Seljetunet omsorg og rehabilitering i Selje.

²⁷ [Teknisk forskrift 17](#): Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

²⁸ Lovdata: [Brann- og redningsvesenfskriften](#) § 22

Type bustad	Selje	Eid	Stad (totalt)
Ordinære utleigebustader:			
Utleigebustader - eigde	22	55	77
Utleigebustader - innleigde	0	15	15
Sum			92

Figur 31: Oversikt over kommunale utleigebustader Stad kommune pr. 01.01.2022

Mange av dei kommunale leietakarane har sosiale og helsemessige utfordringar, svak økonomi og ulik grad av behov for bistand og oppfølgingstenester. Det er ulike brukargrupper som leier bustadane; eldre, personar med nedsett funksjonsevne, flyktingar, ungdom som treng buoppfølging og personar med utfordringar knytt til rus/psykisk helse. Nokon omsorgsbustader vert nytta som avlastningsbustad. Ein del av leietakarane har tilbod om tenester i tillegg til leigekontrakt på bustad, f.eks. heimehjelp, heimesjukepleie og etter behov ulik grad av oppfølging og tilsyn i bustad. Kartlegging av tal personar med oppfølgingstenester knytt til bustad er ikkje gjennomført.

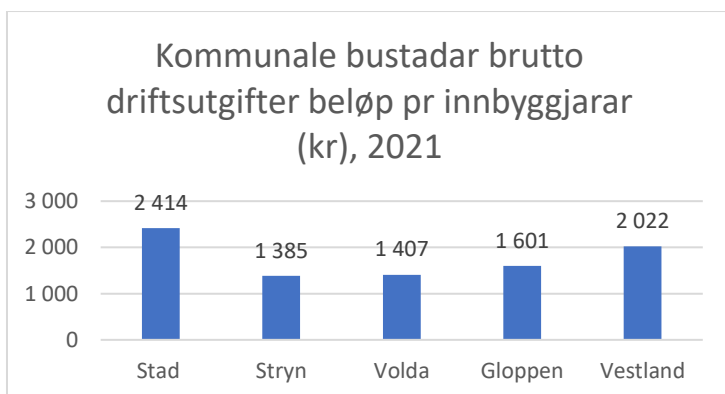
Med kommunal bustad meinast her alle bustadar som kommunen disponerer for tildeling til privatpersonar. Dette kan vere bustadar som er eigd av kommunen sjølv, eller av stiftingar, organisasjonar og private som har inngått avtale om kommunal tildelingsrett. For bustadar eigd av andre enn kommunen kan i tillegg eigne vedtekter gjerast gjeldande. Retningslinjene gjelder buforhold som har si forankring i avtalar om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. Husleigelova § 1-1. I retningslinjene skil ein mellom to hovudtypar kommunal bustad:

- Omsorgsbustadar for eldre og andre grupper med særlege tenestebehov og behov for tilpassa bustad, for eksempel personar med psykisk utviklingshemming, psykiske lidningar, funksjonshemmingar, eller personar med andre særlege behov for helse- og omsorgstenester.
- Gjennomgangsbustadar for personar som er i ein midlertidig, vanskelegstilt situasjon grunna helsemessige eller sosiale forhold.

I 2021 var 74 % av alle kommunale bustadar er tilgjengeleg for rullestolbrukar. Dette er ein auke på 10 % i forhold til 2020. (Framsikt/SBB, 2021). Nærare kartlegging av tilstand og funksjonalitet (universell utforming) på dei kommunale utleigebustadane er ikkje gjennomført.

Tildeling av kommunal bustad vert gjort i tråd med retningslinjer og sakshandsamingsrutinar KS-sak: 20/129 Vedtak Stad kommunestyre: 10.09.2020.

Samanlikna med nabokommunane Stryn, Volda og Gloppen, har Stad kommune høgare brutto driftsutgifter.



Figur 32: Kommunale bustadar brutto driftsutgifter beløp pr. innbyggjarar (kr), 2021; Kjelde: Framsikt/SBB, 2021.

6.5 Eigna tilbod til rett tid

Stad kommune legg vekt på å tilby riktig teneste til rett tid. Dette er også relevant i høve bustadpolitikk. Det er ønskeleg med tidleg innsats slik at flest mogeleg klarer seg sjølv lengst mogeleg i eigen bustad, dette for å oppretthald berekrafta i velferdssystemet.



Figur 33: Eigna tilbod til rett tid; Kjelde: Husbanken

Ved tildeling av tenester nyttar Stad kommune omsorgstrappa etter BEON-prinsippet, jf. figur 7 under.



Figur 34: Stad kommune; omsorgstrappa

6.6 Forvaltar av tilskot- og støtteordningar

Tilskot og støtteordningar kan nyttast både til å få ein betre tilpassa utforming på bustaden og til å behalde ein stad å bu. Kommunen og NAV er med og forvaltar ein del offentlege tilskot- og støtteordningar.

6.6.1 Kommunale bustadtilskot til etablering, tilpassing, utgreiing og prosjektering

Tilskot til etablering kan tildelast til enkeltpersonar til etablering i eigen bustad, refinansiering som er nødvendig for å behalda bustaden, utbetring av eigen bustad og ved kjøp av brukt bustad som er nødvendig for at bustaden skal vera råd å bu i og eigna for bebuar over tid. Tilskot kan tildelast til reetablering av vanskelegstilte som har behov for ein betre tilpassa bustad. Vanskelegstilte i bustadmarknaden og spesielt familiar med barn skal ha høg prioritet. Tildeling av tilskot er økonomisk behovsprøvd, og vil vera avhengig av at det er disponible kommunale tilskotsmidlar.

Tilskot til tilpassing kan tildelast til tilpassing av bustad til personar med nedsettfunksjonsevne og til eldre som ynskjer å tilpassa bustaden sin, slik at dei framleis kan bu heime ved framtidig nedsett funksjonsevne. Tildeling vert gjort etter ei økonomisk behovsprøving, og tilpassinga må vera hensiktsmessig.

6.6.2 Tilskot til varig løysing i staden for rampe/heis

Tilskotsordninga gjeld brukarar som fyller vilkåra for å få heis og/eller rampe. Tilskot i staden for heis og/eller rampe kan nyttast saman med Husbanken og kommunen sine ordningar for å finansiera ei varig tilrettelagt løysing i bustaden. Vurderingar skal utførast i samarbeid mellom brukaren, Nav Hjelpemiddelsentralen og kommune.

6.6.3 Tilskot til refinansiering av lånegjeld

Har ein vanskar med å behalde bustaden på grunn av betalingsproblem kan NAV Stad kan gi økonomisk rettleiing og støtte til refinansiering av bustadgjeld.

6.7 Moglegheiter innan bustadpolitikken

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 gjev tilgang til møteplassar og rekreasjonsområdet.

Ei analyse utført på ti norske distriktskommunar syner at satsing på bustadpolitikk fører til:²⁹

- “Ringverknadsmekanisme” - kommunale satsingar skapar auka optimisme og synleggjer etterspurnad i marknaden
- Auka bustadsattraktivitet, til dømes ved større moglegheit til å etablere seg i kommunen
- Beskjeden, men vesentlege effektar for næringslivet (enklare tilgang på bustader for arbeidskraft, kan også gje direkte opphav til private bustad- og eigedomsselskap)
- Positive effektar for folkehelse og helse- og omsorgstenester, til dømes ved sentrumsnære og universelt utforma leilegheiter
- Styrka inkludering av grupper som arbeidsinnvandrarar og flyktningar på bustadmarknaden og i lokalsamfunnet
- Styrke distriktskommunar sin kapasitet som samfunnsutviklarar ved at ein tileignar seg kompetanse på ei rekke områder som “biprodukt” av bustadsatsinga (til dømes kunnskap om samarbeid med private utbyggjarar, areal- og reguleringsplanlegging og lån/tilskot)»

6.7.1 Innovative bustadløysingar

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

6.7.2 Meir ustrakt 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

Lån frå Husbanken: «Lån frå Husbanken skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige bustadkvaliteter i ny og eksisterande bebyggelse, eller eit godt bustadtilbod for vanskelegstilte på bustadmarkedet og studentar. Lån frå Husbanken skal også bidra til finansiering av bustader i

²⁹ Kjelde: [Samfunnsvirkninger av boligpolitikk](#) - Boligsatsninger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner” (Jardar Sørvoll og Gøril Kvamme Løset, NOVA-rapport 3/17)

distrikta og barnehagar. Lån frå Husbanken skal ikkje innebere overkompensasjon. Det vil sei at anslåtte økonomiske fordelar ikkje skal overstige anslått meirkostnader og ein rimeleg fortjeneste.» FOR-2019-11-18-1546 Forskrift om lån frå Husbanken §1-2. Husbanken har ulike typar lån til bustad. Desse låna med bustadsosialt fokus er omtala i veileder for lån frå Husbanken:

- Lån til oppføring av miljøvennlege bustader
- Lån til oppføring av livsløpsbustad
- Lån til oppgradering av eksisterande bustad
- Lån til utleigebustad til vanskelegstilte

Tilskot frå Husbanken: Husbanken kan støtte kommunen i arbeidet med bustadsosiale utfordringar. Husbankens heilskaplege tilbod til Stad kommune består av økonomiske verkemidlar, rettleiing, digitale plattformer, arrangement, informasjon og opplæring og nettverk. Kommunane kan søkje om tilskot til utleigebustader for vanskelegstilte og investeringstilskot til sjukeheimar og omsorgsbustader.

Bustøtte: Bustønad frå Husbanken er ei behovsprøvd statleg støtteordning for husstandar som har lave inntekter og høge bu utgifter. Husbanken og NAV Stad samarbeida i behandlinga av bustønadsordninga. Husbanken fattar vedtak, medan NAV Stad behandlar sjølve søknaden og har kontakt med deg som søker.

Oversikt over tal husstandar i Stad kommune (Eid og Selje kommune) som fekk tildelt bustønad frå 2017 til 2021.

År	Antall husstander med bustøtte	Andel barnefamilier	Gjennomsnittlig inntekt	Gjennomsnittlig boutgift	Gjennomsnittlig bustøtte	Andel med boutgifter over tak	Utbetalt bustøtte
2017	154	25,9%	12 834	6 588	1 819	61,4%	2 117 305
2018	137	26,3%	12 690	6 786	1 913	63,1%	2 257 206
2019	141	34,9%	12 449	7 333	2 229	66,0%	2 333 612
2020	115	40,2%	12 954	7 842	2 863	54,6%	2 877 742
2021	111	39,8%	12 927	7 818	2 565	61,4%	2 247 014

Figur 35: Bustøtte utbetalt per år; Kjelde Husbanken, 2021

Startlån: Kommunane låner inn startlån midlar frå Husbanken for vidare utlån til personar som oppfyller krav knytt til formålet med startlånet. Kommunen kan gi startlån til personar som ikkje får lån eller tilstrekkeleg lånebeløp i ordinære kredittinstitusjonar. Startlån kan tildelast personar med langvarige finansieringsproblem slik at dei kan skaffe seg ein eigna bustad og til refinansiering for å behalde den bustaden du har. Startlån er behovsprøvd, søkjar må ha evne til å nedbetale lånet over tid, og framleis ha nødvendige midlar igjen til livsopphald. Det har dei siste åra vore få startlån som er vorte tildelt i dei tre kommunane som no er nye Ullensvang kommune. Ei årsak er at det har vore for få ressursar som har arbeidd aktivt med startlån og at søknadane er vorte meir kompliserte og . Gjennom tiltak i Handlingsplan Bustad satsar ein no på at ein meir aktiv og målretta bruk av startlånet skal føra til auka tildelingar. Startlånet skal nyttast til å få fleire over i eigd bustad og som eit verkemiddel for at fleire kan få ein godt tilrettelagt bustad.

	Utbetalt	Antall	Barnefamilier	Avslag
Sunnfjord	59,6 mill.	37 (7 refinan)	81%	50
Kinn	43,6 mill.	20 (3 refinan)	65%	19
Stad	1,9 mill.	6	0%	7
Stryn	10,5 mill.	4	100%	11
Gloppen	2,6 mill.	6	0%	1

Figur 36: Utbetalt startlån, tall 2020; Kjelde: Statistikk husbanken, 2021.

Tilskot til å kjøpe eigen bustad: Dersom ein ikkje klarer å betene eit stort nok startlån til å finansiere ein passende bustad, kan ein søkje om det som heiter «tilskot til etablering».

6.7.3 Meir ustrakt bruk av verkemiddel for lågutsleppssamfunnet

Tilskot til lågutsleppssamfunn: ENOVA har ei viktig rolle i å fremme energi- og klimavenlege løysingar som driver fram lågutsleppssamfunnet. Privatpersonar kan få tilskot både ved oppgradering og nybygg. Bedrifter både i offentleg og privat sektor kan også få tilskot.

6.7.4 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.

7 Medverknad i planprosessen

I hovudsak har medverknad vært utført interne møter med Stad kommune sine avdelingar. Det har vært laga ei spørjeundersøking til medlemmane i råd og utval. Møte med næringslivet etter behov. Det er gjennomført fleire møter med Husbanken og PwC har hjelpt til med innsiktsarbeidet.

- Stad Vekst
- Stad Eigedomsutvikling KF
- Selje bedriftsforening
- Husbanken
- PwC
- Fagdag om bustad i Stad kommune - BuStad

Kommunen sine avdelingar

- økonomi
- lokal samfunnsutvikling
- bu- og miljøtenesta
- arbeid og velferd (NAV)
- helse
- eigedom
- opplæring og integrering

Medverknad utval og råd

Det har vært gjennomført orientering og arbeidsverkstad til utval og råd for å få innspel til handlingsplanen. Følgande utval og råd:

- Utval for areal og eigedom
- Utval for helse og omsorg
- Utval for kultur, idrett, samfunn og næring

- Eldrerådet
- Rådet for nedsett funksjonsevne