

Bustadmelding

Meland kommune 2017 - 2020

Bustadmeldinga synleggjer status for noverande bustadportefølje, og organisering/forvaltning av denne. Bustadmeldinga peikar på behov og gjev tilrådingar for den komande perioden.

20.03.2017

Innhald

| | |
|---|----|
| <i>Innhald</i> | 1 |
| 1. Innleiing | 2 |
| 1.1 Mandat og avgrensing | 2 |
| 1.2 Lovgrunnlag og statlege føringar | 3 |
| 2. Bustadsituasjonen i dag..... | 4 |
| 2.1 Bustader som kommunen disponerer i dag | 4 |
| 2.2 Nøkkeltal | 5 |
| 2.3 Lokalisering..... | 6 |
| 2.4 Tverrfagleg samarbeid..... | 7 |
| 2.5 Husbanktilskot og kompensasjon..... | 9 |
| 2.6 Husleigeavtalar..... | 9 |
| 2.6 Bustader med tildelingsrett..... | 9 |
| 3. Behov og utfordringar..... | 10 |
| 3.1 Eksisterande bustadmasse med behov for fornying | 10 |
| 3.2 Tilgang på bustader | 10 |
| 3.3 Bustadtypar..... | 11 |
| 3.4 Framskaffing av nye bustader | 11 |
| 4. Tilråding..... | 12 |
| 4.1 Innledande merknader | 12 |
| 4.2 Konkrete investeringar | 12 |

1. Innleiing

1.1 Mandat og avgrensing

Meland kommunestyre vedtok i sak 54/2016, om disponering av investeringsmidlar til kommunale bustader, følgjande: «Formannskapet tar saka til orientering. Avsette midlar i investeringsbudsjettet for 2016 kan nyttast til kjøp av bustader. Administrasjonen kjem tilbake med ei bustadmelding for den kommunale bustadpolitikken, for behandling i samband med årsbudsjettet for 2017.»

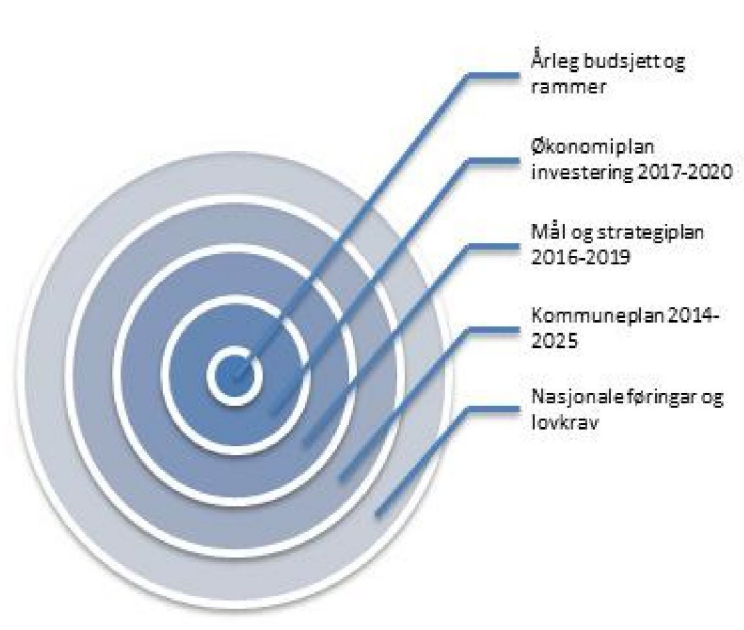
Bustadmeldinga handlar om å synleggjere ein politikk for forvaltning av kommunale bustader med sikte på god økonomisk styring. Til grunn for denne politikken ligg kommunen sitt samla behov for å tilby kommunale bustader til dei som treng det til ei kvar tid, i tråd med gjeldande regelverk.

Overordna målsettingar fins i kommuneplanen sin samfunnsdel for 2013 – 2025, som våren 2016 er følgt opp med vedtak om mål og strategiplan for alle tenesteområda; jf [mål og strategiplan for perioden 2016 - 2019](#).

Det er også utarbeidd planstrategi for Meland kommune for perioden 2016-2020, vedtatt av kommunestyret i møte 09.11.2016. I pkt. 4.2. er følgjande sagt: «*Kommunen har få tilrettelagte bustader for dei som ikkje klarer å skaffe bustader på den opne marknaden. Vi må også legge til rette for sentralt plasserte husvære for ungdom og menneske med særskilt behov. Kommunen treng ein strategi som seier noko om utbyggingsbehov for ulike grupper. I eit bustad- og bumiljøperspektiv er det viktig å sjå denne type bustader som ein del av ein heilskap. Bustadmelding 2016 vil gje tilrådingar for omfang og forvaltning av den kommunale bustadmassen...».*

Det er ei overordna bustadpolitisk målsetting at alle skal kunne disponera ein god bustad i eit godt bumiljø. Bustadmeldinga synleggjer status for noverande bustadportefølje, og organisering / forvaltning av denne.

Bustadmeldinga tek ikkje opp generell bustadpolitikk, knytt til arealplanlegging. Den er heller ingen bustadsosial handlingplan. Sidan det er gjort vedtak om kommunesamanslåing med Lindås og Radøy, meiner administrasjonen det er hensiktsmessig at eit langsiktig arbeid med bustadsosial handlingplan blir samordna i den nye kommunen.



1.2 Lovgrunnlag og statlege føringar

I nasjonal strategi "[Bolig for velferd](#)" er målgrupper for bustadsosialt arbeid omtala. Godt bustadsosialt arbeid er spissa i retning av at det offentlege konsentrerer seg om dei mest vanskelegstilte gruppene, der bustad står svært sentralt.

Vanskelegstilte på bustadmarknaden er i følgje den nasjonale strategien personar og familiar som ikkje har høve til å skaffe seg og / eller oppretthalde tilfredsstillande buforhold på eigen hand. Dette er personar som:

- er utan eigen bustad
- står i fare for å miste bustaden sin
- bur i ueigna bustad eller bumiljø

Dei sentrale føringane for kommunane sitt bustadsosiale arbeid i den nasjonale strategien er tydelege. Skal arbeidet lukkast må kommunane ha ein velfungerande bustadmarknad. Ein stram bustadmarknad vil føre til at fleire må få hjelp av det offentlege for å få tilgang på bustad.

Lov om kommunale helse- og omsorgstenester m.m.:

[§3-7 Boliger til vanskeligstilte](#)

«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.»

Lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltningen:

[§ 1 Lovens formål:](#)

«Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet. Loven skal bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Loven skal bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer.»

[§ 15 Boliger til vanskeligstilte:](#)

«Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.»

Regelen pålegg kommunane å medverke til å skaffe bustader til vanskelegstilte. Det går fram av forarbeida til lova at ansvaret også inneber å hjelpe brukarane med råd, rettleiing og tilrettelegging, og finansiering der dette ikkje blir dekkja på annen måte (Ot.prp. nr. 103 (2008-2009) [s. 34](#)).

[§ 27 Midlertidig botilbud:](#)

«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.»

Regelen pålegg kommunen å skaffe mellombels butilbod for personar i akutte naudssituasjonar. Det er eit krav at det mellombelse butilbodet er fagleg forsvarleg, jf. [§ 4](#). Sjå også FN-konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettar [art. 11](#) i lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettane i norsk rett (menneskerettsloven) [NOU 2011: 15](#) Rom for alle.

2. Bustadsituasjonen i dag

2.1 Bustader som kommunen disponerer i dag

Meland kommune har per i dag 97 kommunalt eigde utleigebustader. I tillegg disponerer kommunen 12 private bustader. Det er i hovudsak to ulike typar bustader:

Omsorgsbustader er en bustad som er tilpassa og tilrettelagt slik at bebuaren skal kunne ta imot heildøgns omsorgstenester etter behov. Bustaden er bebuaren sin eigen heim. Bebuaren betaler husleige og mottar heime-tenester på same vilkår som andre heimebuande. Kommunale omsorgsbustader er utleigebustader tilrettelagt fortrinnsvis for eldre personar med ulike typar funksjonssvikt, som elles gjer det vanskeleg å meistre kvardagen i egen bustad.

Bustader for vanskelegstilte er i hovudsak vanlege bustader i integrerte bumiljø. Desse er meint å løyse gruppa sine bustadbehov på kort sikt. Kommunen både eig og disponerer private bustader til dette formålet. [Regjeringa har definert kven er vanskelegstilt på bustadmarknaden.](#)

Tabellen under viser fordelingen mellom dei to bustadtypene og eigarforhold.

| Kommunalt disponert bustader | Type | Andel |
|------------------------------|--|-------|
| 109 totalt | 59 Omsorgsbustader | 54% |
| | 38 For vanskelegstilte | 34% |
| | 9 Private med tildelingsrett (for vanskelegstilte) | 8% |
| | 3 Privat framleigeavtale (for vanskelegstilte) | 3% |

Dei 38 bustadene for vanskelegstilte og de 12 private bustadene er tildelt med heimel i lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, medan dei 59 omsorgsbustadene er tildelt med heimel i lov om kommunale helse- og omsorgstenester m.m. Tildelingsmynde ligg hjå NAV og PLOMS.

Tabellen under viser talet på type husvære.

| Type husvære | Tall | Kommentar |
|--------------|------|--|
| Eitt-roms | 2 | Dette er små leilegheiter utan eige soverom, for tildeling i akuttsituasjon og evt til bruk som vaktrom for personell. |
| To-roms | 80 | Hovuddelen av omsorgsbustadene i kommunen er to-roms leilegheiter. 21 av bustadene for vanskelegstilte er to-roms. |
| Tre-roms | 10 | Bustader med to soverom. |
| Fire-roms + | 5 | Dei største bustadene tener som bustader for familiar og bukollektiv for flyktingar. At fleire som ikkje er i familie bur saman i same bustad gir ein god utnytting av bustadene, men kan samtidig vere ei påkjenning for den enkelte bebuar over tid. |
| Sum | 97 | |

Tabellen viser at 82,5% av dei kommunale bustadene er to-roms bustader. Dette er bustader med eitt soverom. Desse bustadene husar som regel ein bebuar.

Tabellen under viser alder på utleigebustadane etter type bustad.

| Alder på bygg | 0 - 5 år | 6 - 10 år | 11 - 15 år | 16 - 20 år | 20 - 29 år | 30 år + | Totalt |
|-----------------|----------|-----------|------------|------------|------------|---------|--------|
| Omsorg | | 8 | 23 | 0 | 17 | 11 | 59 |
| Vanskelegstilte | 2 | 18 | 1 | 0 | 12 | 5 | 38 |
| Sum | 2 | 26 | 24 | 0 | 29 | 16 | 97 |

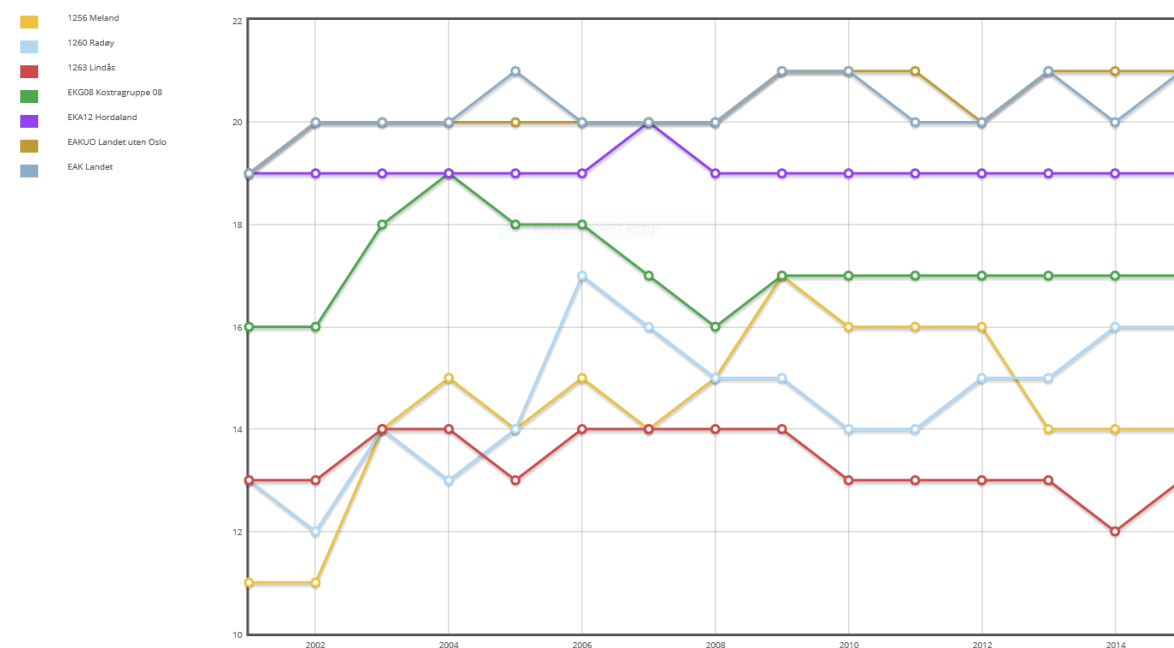
Det er 45 kommunale bustader som er meir enn 20 år gamle. Dette utgjer 46 % av bustadmassen til kommunen. Geografisk er den eldste bustadmassen stort sett samla i Frekhaugområdet.

2.2 Nøkkeltal

I høve til SSB sin landsstatistikk disponerer Meland kommune relativt få bustader per 1000 innbyggjar. Kommunen ligg under landssnittet, snittet i Hordaland og kostragruppa som kommunen normalt samanliknar seg med.

Tabellen under viser utviklinga fram til 2015.

Tidsserie



I snitt disponerer norske kommunar for tida mellom 20 og 21 kommunale utleigebustader per 1000 innbyggjarar. Meland kommune disponerer per i dag 14 bustader per 1000 innbyggjar. Skulle Meland kommune lagt på landsgjennomsnittet måtte talet på disponerte bustader vore om lag 165, mot 109. Dette utgjer en differanse på om lag 55 bustader.

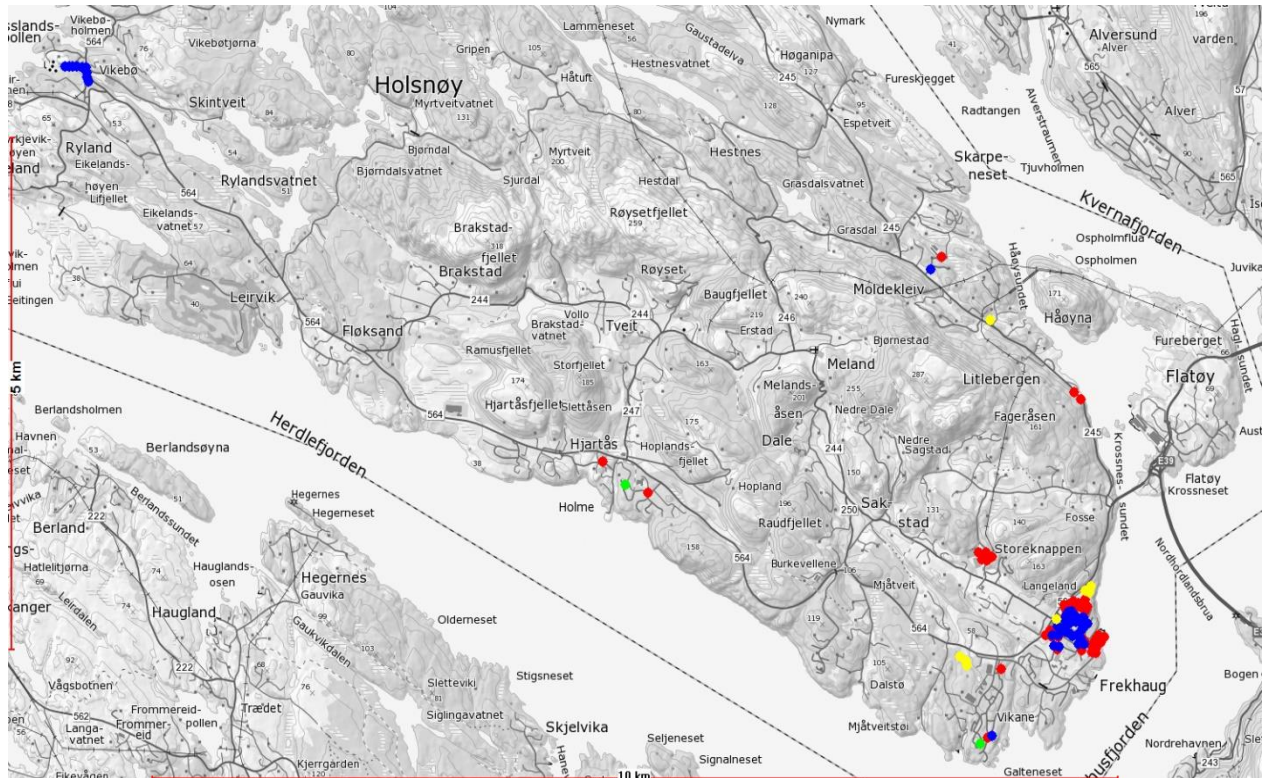
Det kan vere naturleg å samanlikne situasjonen med dei andre to samanslåingskommunane. Radøy kommune har 83 kommunalt disponerte bustader hausten 2016, og i følge SSB er måltalet for Radøy då 17 bustader per 1000 innbyggjar. Måltalet for Lindås ligg rett under Meland, med om lag 13 bustader per 1000 innbyggjar.

Bergen kommune har til samanlikning totalt 5450 disponerte bustader og eit måltal på 20 bustader per 1000 innbyggjar. Dette er medrekna 204 private bustader med tildelingsrett (den såkalla Bergensmodellen), noko som utgjør 3% av bustadene.

Bergen kommune har elles motsett fordeling på bustadtilbodet enn Meland; Bergen har flest bustader for vanskelegstilte – 62% av bustadmassen, og 38% omsorgsbustader.

2.3 Lokalisering

Kartet under viser lokalisering av kommunale bustader i Meland kommune.



Kartet viser kvar dei kommunale bustadene ligg i kommunen. Bustader for vanskelegstilte er merka **raudt**, pleie- og omsorgsbustader er merka **blått**, disponerte bustader etter Bergensmodellen er merka **gult**, og framleigde private bustader er merka med **grønt**.

Bustadene er for det meste lokalisert i Frekhaugområdet. Pleie- og omsorgsbustadene er stort sett organisert i kommunale «anlegg» der kommunen eig alle bustadene, i felles bygg / bygningsgruppe. Dette gjeld også for mange av bustadene for vanskelegstilte i Frekhaugområdet. Konsentrasjon kan vere uheldig når folketalet er lågt, men for Frekhaug sin del er folketalet høgt og ulike utfordringar får ikkje ta overhand.

Det er fleire grunnar til at kommunen har konsentrert bustadmassen til Frekhaugområdet. Det har mellom anna blitt framskaffa bustader gjennom bygging av Meland arbeidssenter, påbygging av rådhuset og sjølvbyggjarprosjektet. Kommunen har tidlegare slite med dårleg økonomi og derfor ikkje hatt høve til å framskaffe utleigebustader over ordinære investeringsmidlar.

Frekhaugområdet også har stort sett vore det einaste tettbygde området med leilighetsbygg kommunen. Det har derfor ikkje vore andre lokaliseringalternativ når ein skulle hente nye kommunale bustader frå bustadmarknaden.

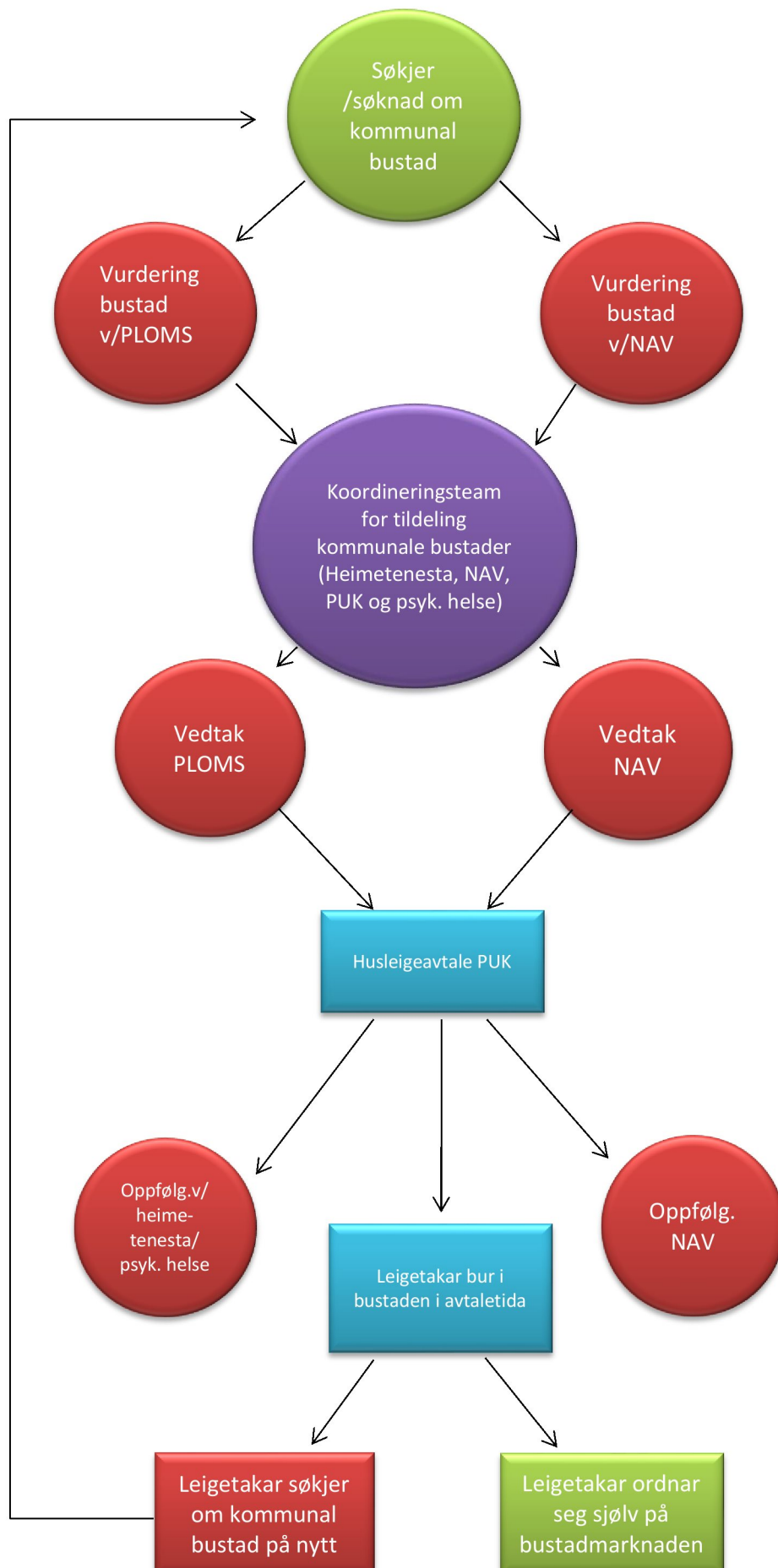
Omsorgsbustader kan vere nødvendig å sentralisere, både av omsyn til brukarane og til tenestene dei treng frå kommunen. Brukarar av pleie- og omsorgsbustader og bustader for vanskelegstilte har ofte også eit ønskje om å bu i nærleik av daglege tenestetilbod som butikk, post og apotek. Frekhaugområdet har også det beste kollektivtilbodet i på Holsnøy. Kommunen leverer også tenester i dei fleste omsorgsbustadene, og ei samla, sentral lokalisering er gunstig for effektiv drift.

2.4 Tverrfagleg samarbeid

Godt samarbeid på tvers av tenesteområda er grunnleggjande for å lukkast i det bustadsosiale arbeidet. Tildeling av kommunal bustad skjer gjennom vedtak etter lov om sosiale tenester, i regi av NAV, eller etter lov om kommunale helse- og omsorgstenester m.m i regi av Heimetenesta (PLOMS). Plan, utbygging og kommunalteknikk (PUK) har drift- og vedlikehalds- og forvaltningsansvaret for bustadene og sørger for at leigeavtalar m.m. er i orden.

For å styrke samarbeidet mellom dei ulike tenesteområda, er det etablert eit fast møtepunkt mellom NAV, PLOMS, psykisk helse og PUK. Formålet er å koordinere tildeling, disponering og drift av kommunale bustader. Målet er å ha god utnytting av ressursane, og sikre god kvalitet på tenestene.

Organiseringa er synleggjort i skjema under:



2.5 Husbanktilskot og kompensasjon

Meland kommune søker i dag tilskot frå Husbanken på alle nye bustader. For omsorgsbustader har både Husbanken og Skatteetaten tilskots- og kompensasjonsordningar som kommunen kan dra nytte av, på visse vilkår. Det gjeld mellom anna krav til kvar bustadene er lokalisert, krav til tilrettelegging / utforming og krav til innhald i husleigeavtalane/vedtak.

For bustader til vanskelegstilte, kan kommunen også søke tilskot frå Husbanken ved kjøp, bygging eller rehabilitering. Her blir det også stilt krav til bruk, til vilkår i husleigeavtale og til bumiljø.

Tilskot til utleigebustader har 20 års nedskrivning. Etter nedskrivning er kommunen ikkje lengre bunden av vilkåra, og bustaden kan seljast eller nyttast til anna føremål. Husbanken har i seinare tid hatt ein sterk auke i talet på søknader om tilskot, og rammene blir derfor raskt brukt opp. Husbanken har derfor i seinare tid valt å gje lågare prosentvise tilskot enn tidlegare. Det kan derfor gå noko tid før ein får avklart søknader om tilskot ved kjøp av nye bustader. Dei seinaste søknadene til kommunen har også endt med lågare tilskotsandel.

Når det gjelder individ- og miljøretta tiltak viser ein til [Husbanken sine virkemidlar](#).

2.6 Husleigeavtalar

Leigeavtalar på alle pleie- og omsorgsbustadene er p.t. tidsavgrensa, med husleigesats etter gjengs leige. Dette av omsyn til at den enkelte bebuar skal oppleve ein trygg bustadsituasjon. Kommunen kan ikkje styre ei rullering eller utskifting av husvære.

Bustader som blir tildelt på sosialt grunnlag gjennom NAV, har tidsavgrensa leigeavtale på 3 år og ein månad. Når leigeavtalen utgår, sender kommunen ut flyttevarsel. Dersom leigetakar framleis treng å bu i ein kommunal utleigebustad, skal det etter søknad gjerast ei ny behovsprøving, og eventuelt eit nytt vedtak.

Nokre av leigetakarane i dei kommunale bustadene, har ikkje noko anna reelt alternativ. Kommunen har plikt til å syta for at dei som ikkje klarer seg sjølv, får hjelp med å skaffe seg ein trygg og god bustad. Varig svekka evne til å skaffe seg inntektsgjevande arbeid, eller sosiale, psykiske og rusrelaterte problem ligg ofte til grunn. Resultatet er at leigetakarane kan bli buande i kommunal bustad utover dei normerte tre åra.

Nokre leigetakarar med bustad tildelt frå NAV har frå gammalt av fått tidsavgrensa leigeavtalar. Her har leigetakar eit vern mot oppseiing etter husleigelova (Husl.). For dei dette gjeld, kan bustaden likevel seiast opp dersom det ligg føre sakleg grunn, eller leigetakar elles ikkje stettar sine pliktar etter leigeavtalen. Desse avtalane blir fortløpande erstatta med tidsavgrensa avtalar.

Dei seinare åra er det gjort mykje for å sikre god ombruk av dei kommunale bustadene, m.a. er det laga nye husleigeformular og det er etablert rutinar for meldingar om inn- og utflytting. Målet er at dei kommunale bustadene skal vere mest mogeleg utnytta. Samstundes må det vere noko ledig kapasitet for at kommunen skal ha bustad å tilby når ein innbyggjar har krav på det.

2.6 Bustader med tildelingsrett

Meland kommune eig ikkje alle utleigebustadene kommunen disponerer sjølv. Nokre av bustadene disponerer kommunen gjennom såkalla «Bergensavtaler». Denne typen avtale har sitt opphav i eit samarbeidsprosjekt mellom bustadbyggjelaga i Bergen, Husbanken og Bergen kommune på 1990-talet. Den gjekk ut på at eksisterande kommunale utleigebustader blei seld til bustadbyggjelaga i Bergen, som overtok utleigeverksemda. «Bergensavtalen» blei politisk vedtatt i Bergen bystyre gjennom «Boligmelding 1993 – 1995» og «Boligmelding 1994 – 1996».

Konseptet blei etter dette ført vidare til eit samarbeid om å skaffe fram nye utleigebustader. Modellen blei etter kvart nytta i mange kommunar, der lokale bustadbyggjelag skaffa bustader. Avtalane går i grove trekk ut på at den private utleigar får finansiering og tilskot frå Husbanken til kjøp/oppføring av utleigebustadene, og kommunen får tildelingsrett ved utleige av bustadene. Avtalane går over 20 år, som også er tida for avskrivning og nedbetaling av tilskot og lån frå Husbanken. Husleiga skal byggje på såkalla gjengs leige, dvs. på taksert leige utan marknadsregulering. Det er også reglar for indeksregulering av leigesatsane. Når avtaleperioden er over, sit eigar igjen med ein nedbetalt eigedomsmasse som kan disponerast fritt. Avtalane er altså gunstige for den som ønskjer å bygge opp eigenkapital over tid.

3. Behov og utfordringar

3.1 Eksisterande bustadmasse med behov for fornying

Som nemnt i pkt. 2.1 er store delar av den eksisterande bustadmassen til kommunen eldre enn 20 år og ligg sentralt på Frekhaug. Det er her leiligheitsbygga ligg, der kommunen eig heile eigedomen og alle bustadene. Ein får dermed ei opphoping av kommunale bustader i eit avgrensa område. Dette er ikkje ei god løysing når det gjeld bustader til vanskelegstilte. I retningslinjene frå husbanken og i nasjonale føresegner vert kommunane oppmoda om å unngå for stor opphoping av bustader i «kommunale anlegg».

Nokre av bustadene har enkel og opprinneleg innvendig standard, samt stor brukslitasje. Det er også eit stort vedlikehaldsbehov på tak, vindauge, dører og kledning. Dette er forhold som bidrar til å trekke ned kvaliteten på bumiljøet.

Kommunen bør fram til 2020 gjennomføre ei oppdatert vurdering av dei eldste kommunale utleigebustadene med omsyn til vedlikehald, behov for oppgradering, funksjonalitet og lokalisering. Etter dette kan ein vurdere kva for strategi som er mest tenleg; sal, sanering/nybygging eller rehabilitering. Dette vil vere eit omfattande prosjekt, men er nødvendig med omsyn til å ivareta bebuarane og nærmiljøet på ein god måte. Uavhengig av kva slags strategi ein vel må nye bustader stå klare før ein eventuelt rehabiliterer, sanerer eller sel ut gamle bustader.

3.2 Tilgang på bustader

Kommunen har i mange år ikkje investert i kommunale bustader på grunn av den negative økonomiske situasjonen (ROBEK-kommune). Som vist i tabellen under pkt. 2.2, ligg Meland kommune tydeleg under snittet på nøkkeltal for kommunale bustader. Behovet for fleire bustader er godt merkbar i den daglege forvaltninga.

Kommunens utleigebustader er per i dag utleigd så godt som til ei kvar tid, og det står fleire personar i kø for å få leige bustad. Dette gjeld for begge bustadtypene. At bustader innimellom står tomme skuldast stort sett at dei er under utbetring/oppussing.

Det er positivt å ha fullt belegg. Likevel må dette balanserast mot til kommunens behov for å løyse akutte bustadbehov, kommunens bustadsosiale rolle og høve til å plassere bebuaren i riktig bustad. Til dømes må barnefamiliar sikrast gode og integrerte oppvekstmiljø med trygge omgjevnader, medan rusavhengige treng rom og støtte til å takle sine utfordringar på ein verdig måte. Ein må også vere merksam på at omsorgsbustader ikkje kan leigast ut til vanskelegstilte. Dette er i dag utfordrande då kommunen har fleire omsorgsbustader enn bustader for vanskelegstilte, jf. pkt. 2.1.

I tida som kjem, kan det bli ei større utfordring å ha nok kapasitet. Nasjonale mynde ønskjer i stadig større grad at kommunane på kort varsel skal kunne ta imot pasientar som vert utskrivne frå helseforetaka (psykisk helse og rus). Forslag til forskrift som er på høyring, legg opp til at kommunen

til ei kvar tid må ha bustader ståande i beredskap. Alternativet er at kommunen må betale «gebyr» fram til ein finn ein eigna bustad til den aktuelle brukaren.

Konsekvensane av å ha mangel på bustader, er meir bruk av midlertidige butilbod, som til dømes campingplassar og hospits. Familiar med barn kan måtte flytte fleire gongar, og får kanskje ikkje bustad i nærleik av skule og fritidsaktivitetar. Dette er igjen ei kjelde til nye problem. Mest synleg er sosiale problem, rus og kriminalitet, noko som igjen førar til auka kostnader og belastning på hjelpeapparatet i kommunen. I tillegg ligg det store kostnader både i leige av midlertidige butilbod, og i potensielt ventande pasientar.

Erfaringa frå det praktiske arbeidet syner at ein god og trygg bustad er ein føresetnad for å kunna hjelpa den enkelte brukar på ein god måte. Med bustaden på plass legg ein til rette for å lukkast med den bustadsosiale politikken og unngå ein negativ spiral, både samfunnsmessig og økonomisk. Dette bør leggjast til grunn for arbeidet vidare.

3.3 Bustadtypar

Ulike grupper har ulikt behov for bumiljø, og lokalisering. På sikt bør Meland kommune jobbe for ein større utval av ulike typar bustader. Som tidlegare nemnt har kommunen per i dag stort sett ordinære bustader, både til omsorgsbustader og bustader for vanskelegstilte. Dei fleste bustadene er også leiligheiter der bebuar bur tett på naboar og nærmiljø. Kommunen treng fleire ulike typar bustader for å tilfredstille ulike typar behov hos brukarane.

Når det gjeld bustader for vanskelegstilte, er det særleg gruppa som slit med rus og psykiske problem, som kan ha trong for bustad som er særleg tilpasse deira livssituasjon. I dag har kommunen ikkje noko eigna butilbod til denne gruppa.

[Småhus](#) i grupper kan være eit godt alternativ for brukarar som treng ein robust bustad, i ein ustabil periode av livet sitt. Dette konseptet går ut på å etablere små einebustader, som ligg avskjerma og i grupper på 2-4 hus, der kvart hus er meint å huse ein bebuar. Bustaden tilverkast med kvalitetar som tar omsyn til brukars behov og livsstil. Denne typen bustader bør etablerast i områder meint for bustadbygging. Her får brukar ein viss grad av integrering i eit bumiljø, akseptabel avstand til offentleg kommunikasjon og tenestetilbod, men samtidig naudsynt skjerming.

Gruppa for vanskelegstilte omfattar også personar som slit med dårleg økonomi. Det er her viktig at kommunen kan tilby alminnelege gode bustader i integrerte bu- og oppvekstmiljø. Kommunen har derfor kjøpt bustader i nye utbyggingsområder i 2015 og 2016. I tida som kjem treng kommunen fleire av denne typen bustader.

Når det gjeld omsorgsbustader er det særleg behov for bustader til brukarar som treng ulike typar tenester i heimen for å kunne bu. Her er det naturleg å sjå nærare på [«bolig+»](#) modellen, som er eit nyare bustadkonsept utvikla for både eldre og folk flest. Sentral plassering er ofte eit ønske frå bebuarane, men også for kommunen. Den enkelte bebuar kan då på mange område klare seg sjølv, og den kommunale tenesteytinga blir meir effektiv.

3.4 Framskaffing av nye bustader

Når kommunen skal skaffe fleire utleigebustader, reiser det seg ein del spørsmål. Det må mellom anna avklarast kva typar bustader ein vil satse på, og kvar desse skal ligge. Aktuelt er også spørsmål om kven som skal prosjektere og byggje bustadane. Kommunen ønskjer å få mest mogleg bustad for kvar krone investert, samtidig må ein få dekkja dei særskilte behova som ligg føre.

Meland kommune treng fleire bustader som er tilpassa brukarane sine behov og utfordringar. Framskaffing av særleg tilpassa bustader, krev at kommunen tar aktiv del i planlegging og utbygging. Dette er bustader etter skreddarsaum som ein ikkje finn på bustadmarknaden. Slike bustader tar derfor tid å framskaffe, då dette i større grad må gjennomførast i kommunal regi. For ein liten kommune som Meland kan dette vere utfordrande. Det er likevel mange alternativ for gjennomføring, mellom anna samarbeid med private aktørar, stiftingar eller bustadbyggelag.

Det er også behov for ein auke i talet på vanlege bustader i integrerte bumiljø. Dette er til dømes leiligheiter i sameiger og burettslag. Dette er bustader som det i utgangspunktet for tida er god tilgang på frå bustadmarknaden, då kommunen er inne i ein periode med stor utbygging. I følgje byggesaksavdelinga blei det sett i gang bygging av mellom 70 og 100 nye bustader i kommunen i 2016. I kommuneplanen ligg snittet på 150 pr år framover. Det blir i hovudsak bygd rekkehus, tomannsbustader og leiligheiter. Det burde derfor framleis vere mogleg for kommunen å hente dei bustadene ein treng i denne kategorien, frå bustadmarknaden. Alternativt kan ein vurdere ulike leigemodellar. Mellom anna privateigde utleigebustader med husbankfinansiering og tilvisingsrett for kommunen etter «Bergensmodellen».

4. Tilråding

4.1 Innleiande merknader

Presset på dei kommunale bustadane er i dag stort. Kommunen klarer ikkje til ein kvar tid å skaffe eigna bustad til alle som har krav på det. Meland kommune treng fleire bustader og eit breiare utval av ulike typar bustader.

Nye bustader må kunne dekke dei behova som kommunen vil ha framover. Det er først og framst behov for fleire bustader for vanskelegstilte, og eit utval av desse må vere særskilt tilpassa brukaren. Alle nye bustader for vanskelegstilte, bør etablerast i vanlege byggeområde. Vanlege bustader kan hentast frå bustadmarknaden, medan spesielt tilpassa bustader må kommunen sjølv stå for bygginga av.

Kommunen treng også fleire omsorgsbustader med tilknytta tenester, spesielt for gruppa psykisk sjuke. Nokre av desse må plasserast avskjerma, men samtidig slik at ein oppnår effektiv drift. Slike bustader fins ikkje i bustadmarknaden, og kommunen må stå for bygginga sjølv. Det kan likevel tenkjast eit samarbeid med private bustadbyggjarar i nokre tilfelle.

Samarbeid med private om tilvisingsrett på utleigebustader med husbankfinansiering, såkalla Bergensavtaler, er mest aktuelt for alminnelege bustader. Spesialtilpassa bustader må kommunen bygge og eige.

4.2 Konkrete investeringar

I økonomiplanen for 2017 – 2020 er det sett av midlar til i alt 15 bustader for vanskelegstilte. Vidare er det lagt inn i alt 12 omsorgsbustader tilrettelagt for heildøgns tenester og fellesareal (omsorg/psykisk helse/rus).

Av dei 15 bustadene for vanskelegstilte bør 10 – 12 bustader etablerast i ordinære bumiljø. I tillegg bør det byggjast 3 – 5 spesialtilpassa bustader i form av småhus.

Dei 12 omsorgsbustadene bør byggjast i 1 – 2 grupper med tilknytt tenestetilbod (bolig+)

Med denne kapasitetsauken (12 + 15 bustader) vil Meland kommune tilsaman ha 136 bustader. Det inneber då at kommunen vil ha om lag 16 bustader per 1000 innbyggjar. Dette er statistisk framleis eit lågt tal. Det er likevel mogleg for kommunen å skaffe fram fleire bustader ved tilvising gjennom tredjepartsavtaler med private aktørar (såkalla Bergensavtalar) og framleige av private bustader. Leigeavtalar har ingen eller få konsekvensar for driftsbudsjettet når det gjeld eigedomsforvaltning, men kan innebere ein mindre kostnad til organisering og administrasjon. Det må likevel sterkt understrekast at framleige ikkje løyser kommunen sitt behov for å tilby kommunal bustad til dei som har krav på det. Dei fleste som er i stand til å innrette seg i den private leigemarknaden, gjer det utan å gå vegen om kommunen.