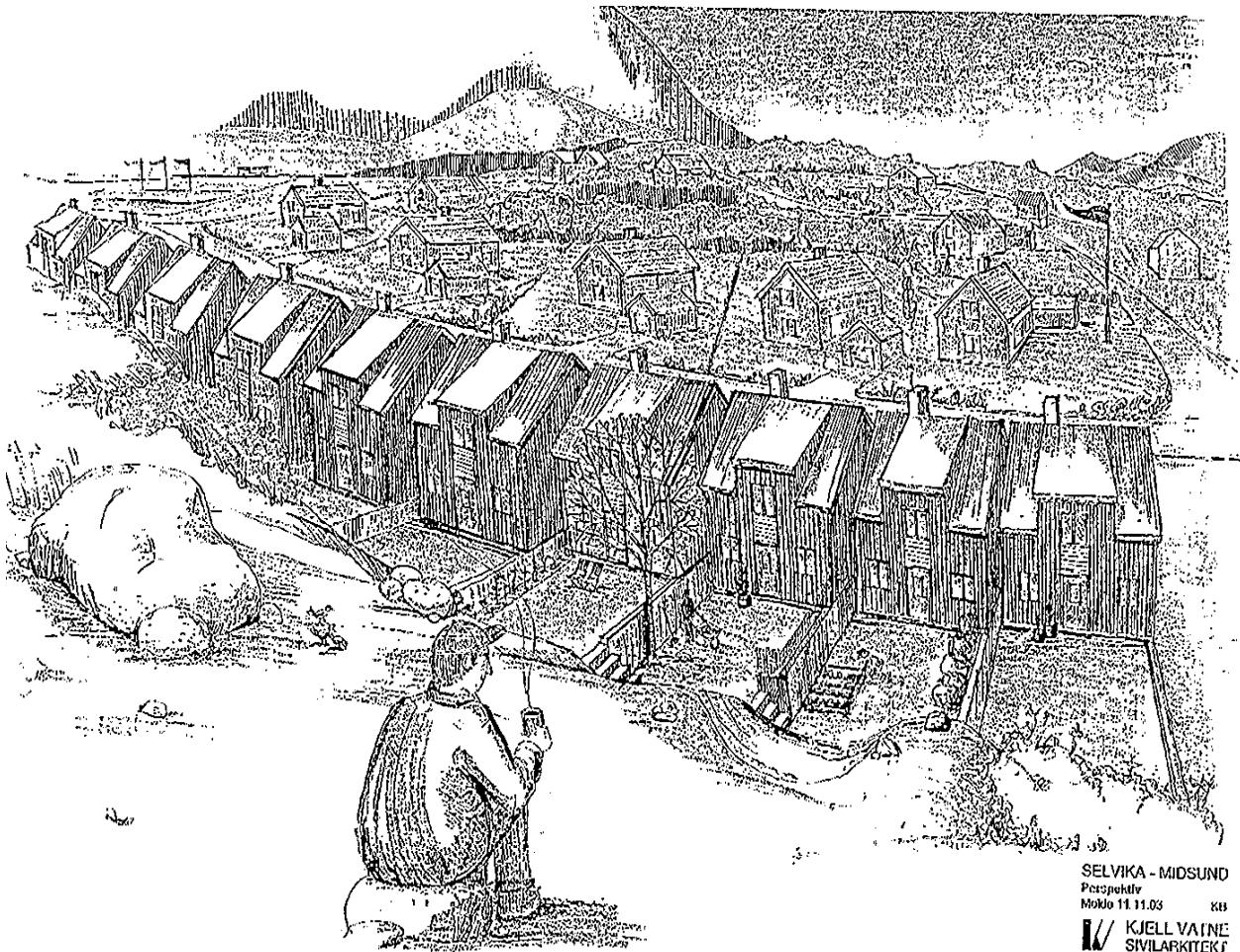



# "Bustadpolitisk plan

for

## Midsund i åra 2004 - 2013."



SELVIKA - MIDSUND  
Perspektiv  
Måske 11.11.03 KB  
 KJELL VAINE  
SIVILARKITEKT  
ARKITECTURBYGGG OG BYGG

<b>1</b>	<b>FORORD</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>FAKTA OM MIDSUND KOMMUNE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>STATISTISKE NØKKELDATA FOR MIDSUND KOMMUNE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>DAGENS SITUASJON OG SYN PÅ FRAMTIDA - PROSJEKTGRUPPA</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BUSTADSOSIAL KARTLEGGING</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BUSTADPOLITISK PLAN – TILTAKSDEL</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>BUSTADPOLITISK PLAN – TILTAKSDEL - INVESTERINGSPLAN</b> .....	<b>8</b>
<b>VEDLEGG 1</b> .....		<b>9</b>
<b>HUSBANKEN SINE VERKEMIDDEL – FOR PRIVATE</b> .....		<b>9</b>
<b>HUSBANKEN SINE VERKEMIDDEL – FOR KOMMUNANE</b> .....		<b>10</b>
<b>VEDLEGG 2</b> .....		<b>11</b>
<b>ANALYSAR OG BAKGRUNNSMATERIELL</b> .....		<b>11</b>
<i>Om tiltaka i plana</i> .....		<b>11</b>
<i>Kostnader og økonomiske tankar</i> .....		<b>12</b>
<i>Utbyggingskrav regulert gjennom Plan- og bygningsloven, Kommuneplanen eller Landbruksplan</i> .....		<b>13</b>
<i>Vurdere eigarskap og drift av kommunale bustader</i> .....		<b>14</b>
<i>Omdisponering av kommunale butilbod til eldre</i> .....		<b>15</b>
<i>Om dei andre kartlagde - generelt</i> .....		<b>16</b>
<i>Flyktningar</i> .....		<b>17</b>
<i>Ungdomsbustader</i> .....		<b>18</b>
<i>Informasjonsrutiner</i> .....		<b>18</b>
<i>Utbyggingsavtaler</i> .....		<b>18</b>
<i>Rimelege tomter til bustadsosiale grupper</i> .....		<b>19</b>
<i>Refinansiering</i> .....		<b>19</b>
<i>Rutiner for bruk av tiltaka</i> .....		<b>19</b>

## 1 Forord

Midsund kommune har utfordringar med å auke folketalet, sysselsettinga og betre kommuneøkonomien. I tillegg har eit auka tal husstandar behov for meir assistanse frå kommunen for å få og for å behalde ein eigna bustad. Auka i behovet er i hovudsak eit resultat av at befolkninga vert eldre og lever lengre, samt at kommunen aktivt har busett flyktningar som i den første tida har behov for hjelp i bustadmarknaden.

Kommunen ønskjer å utarbeide ein bustadpolitisk plan for å definere kommunen sine behov og utfordringar i forhold til tilrettelegging av bustadområde og bustadar. Plana skal ivareta behova i den ordinære bustadmarknaden, samt leggje til rette for at grupper med særlege behov får tilgang til tilpassa bustadar. Kommunen har ei plikt til å hjelpe personar/ grupper som ikkje klarer å skaffe seg eigen eigna bustad, eller behalde slik bustad.

Midsund kommune etablerte hausten 2003 ei prosjektgruppe som skulle arbeide fram ein bustadpolitisk plan. Flyktningkonsulent Ann-Heidi Orvik vart prosjektleiar. Dei resterande medlemmane i prosjektgruppa har vore leiar for tekniske tenester Mona Aagaard-Nilsen, ordførar Helge Orten, leiar for open omsorg Jann Harald Røst og miljøarbeidar Erik Ræstad.

For å finne behova i den ordinære bustadmarknaden i kommunen, og trulege utviklingstrekk for kommunen i neste tiårsperiode, har vi sett saman informasjon frå ulike kommunale planar, vurdert moglege regionale utviklingstrekk, lokal- og sentralpolitiske føringa og offentleg statistikk. For å identifisere dei vanskelegstilte i bustadmarknaden i Midsund, har vi brukt kartleggingsmetoden til Husbanken og gjennom denne identifisert utfordringane og behova lokalt.

Midsund, 30.04.2004

Ann-Heidi Orvik  
Prosjektleiar

Jann Harald Røst  
Leiar open omsorg

Helge Orten  
Ordførar

Erik Ræstad  
Miljøarbeidar

Mona Aagaard-Nilsen  
Leiar tekniske tenester

## 2 Fakta om Midsund kommune

Midsund kommune er ein liten øykommune i Møre og Romsdal, med eit folketal på 1959 innbyggjarar per 31.12.03. Kommunen består av øyene Otrøy og Midøy, samt småøyene Dryna, Magerøy og Tautra. Alle øyene, utanom Tautra er knytt saman med bruer. Samla areal for kommunen er 96 km<sup>2</sup>.

Fjella er dominerande i kommunen og dekkjer heile 80% av arealet. Høgste fjelltopp er Opstadhornet med sine 740 m.o.h. Busetnaden finn vi ved foten av fjella og langs sjøen. Fiske og oppdrett, jordbruk og mekanisk industri er hjørnesteinane i det lokale næringsliv. Den vaksne befolkinga er i stor grad fullt sysselsett, og kommunen er blant dei kommunane i Møre og Romsdal med jamt låg arbeidsløyse. Klimaet er svært skiftande og kan svinge mellom varme, stille sommardagar og stormfulle haustdagar med regn og snøfökk.

Kommunesenteret Midsund er dei fleste servicetilboda samla, og her finn du m.a. bank, post i butikk, frisør, spisestader, kolonialbutikk, bensinstasjon m.m. Her ligg og kommunale kontor, skule, idrettshall, sjukeheim, omsorgsbustader, helsesenter, tannlege og bibliotek m.m. I tillegg finn vi den største kommunale barnehagen (to avd.) i sentrum. Byane Molde og Ålesund ligg ikkje langt unna, og ferjestrekningane Solholmen-Mordalsvågen og Dryna-Brattvåg gir kontakt mot resten av Romsdalen og Sunnmøre. Rutefrekvensen er best mot Moldehalvøya, men ein har ein del arbeidspendling begge vegar.

Anna offentleg kommunikasjon er denne i hovudsak knytt opp mot skuleskyssen til grunnskolane i Midsund, samt pendlarruter for arbeidarar og skuleelevar i vidaregåande skule. Offentleg kommunikasjon internt i kommunen er dårleg og er vanskeleg å gjere seg nytte av. Dei aller fleste er i stor grad avhengig av å disponere bil, spesielt om ein busett seg utanfor sentrum.

Grunnskulen for småtrinnet er lokalisert i to mindre bumiljø på Midøya og på Raknes. Elevar i 1. - 4. klasse frå Midsund sentrum, Midøy og Dryna brukar Midøy skule, medan elevane som bur på resten av Otrøya, samt Magerøy brukar Raknes skule frå 1. – 4. klasse. I tillegg er barnehagane lokalisert på Nord-Heggdal, Raknes, Ugelvik og Søre Midøy.

Kommunen er liten og har liten grad av innflytting av personar utan tilknytning til kommunen. Samfunnet er oversiktleg og med stor sosial kontroll.

I perioden frå februar 2000 til utgangen av 2003 har kommunen busett over 80 personar med flyktningbakgrunn. Flyktningane vert som tida går tatt opp i dei ulike nærmiljø. Dei skaffar seg sosiale nettverk ved å vere aktive i arbeidslivet, og den store delenflyktningar med familie og barn gjer at familiane vert inkludert gjennom barna sine nettverk.

## 2.1 Statistiske nøkkeldata for Midsund kommune

Statistisk Sentralbyrå publiserte data ved årsskiftet 2003/ 2004 der ein ved å basere seg på ein modell med "middels vekst" tok føre seg endringane i folketalet framover. I 1980 budde det 2175 i Midsund. Dette vart redusert til 2038 i 1993 og 1959 i 2003. Med ei utvikling tilsvarande prognosen vil folketalet vere redusert til 1850 i 2020. Vi må tilbake til 1995 for å finne det siste året der Midsund hadde vekst i folketalet.

Når det gjeld andre demografiske data, viser statistikken at delen eldre over 80 år er stor med 6,4 %. Barn og unge inntil 17 år utgjør 23,0 %. I Midsund bur 24 % av befolkninga i tettbygd strøk og 20 menneske per kvadratkilometer.

Statistikken viser elles at 78 % av barna mellom eitt og fem år går i barnehage. 8,5% av kvinnene over 16 år har høgare utdanning. Tilsvarande statistikk viser at 11,6% av mennene over 16 år har høgare utdanning.

## 2.2 Dagens situasjon og syn på framtida - prosjektgruppa

Utfordringar;

- Negativ folketalsutvikling
- Låg vekst i næringslivet
- Avgrensa arbeidstilbod - vanskar med å busette toinntektsfamiliar
- Nødvendig med utbetring av infrastrukturen - meir framtidretta samferdselsløysingar
- Underskott på kvinner og attraktive arbeidsplassar for kvinner

### Framtidsscenarier;

#### 1. Framskriving av dagens situasjon

- Dagens samferdselsløysingar med ferje både mot Moldehalvøya og Sunnmøre, og same rutefrekvensar som i dag.
- Midsund er framleis eigen kommune.
- Moderat etterspurnad i bustadmarknaden.
- Nedgang i folketalet med same omfang som i dag.

#### 2. Framskriving av ein situasjon med bru/ tunnel til Aukra

- Bru til Aukra voner ein vil verte realisert i eit 4-6 års perspektiv.
- Kommunikasjon med fastlandet skjer ved bruk av ferje, men då med eit døgkontinuerleg samband med god frekvens.
- Midsund vil i ein slik situasjon kunne verte felles kommune med Aukra. Midsund-delen av den felles kommunen vil kunne bli ein attraktiv stad for busetting.
- Tilgangen på bustader må tilpassast ein forventa auke i etterspurnaden.

### 3. Framskrivning av ein situasjon med bru/ tunnel til Aukra og fastlandssamband mot Molde (Møreaksen)

- Som ovanfor, men med eit vesentleg større potensiale som "randkommune" til Molde.
- Auka etterspurnad og auka press på bustadmarknaden i Midsund, ikkje minst når det gjeld pris.

### 4. Som punkt 3, men med fastlandssamband til Haram

- Dersom heile Møreaksen prosjektet vert fullført vil Midsund ligge som randkommune både til Molde og Haram, samt vere del av ei samferdselsløysing som bind dei tre store Mørebyane Kristiansund, Molde og Ålesund samman utan ferje.
- Ein vil då ligge innanfor akseptabel pendleavstand til ein svært stor arbeidsmarknad, i eit område av Noreg med svært stor verdiskaping.
- Dette vil kunne auke etterspurnad totalt i kommunen, men i tillegg til effekten nemnt i punkta ovanfor og kunne auke etterspurnaden etter bustader på Midøy.

### 5. Utbetring av fylkesvegane i kommunen

- Ved å få asfalt på dei vegstrekningane som står igjen uten på innsida/ sørsida av Otrøy og Midøy vil desse områda verte vesentleg meir attraktive område for bustadbygging.

I denne planen har vi valt å ta dei signala som våren 2004 rår om Møreaksen, ønskje om kommunesamanslåing og sysselsetting/ næringsliv i Møre og Romsdal i positiv retning. Vi meiner Midsund kommune har kvalitetar som gjer det naturleg å sjå mot framtida med eit optimistisk syn. Vi legg difor til grunn for planlegging og dimensjonering at fleire vil ønskje og bu i eigna bustader, og attraktive bumiljø i Midsund i kommande tiårs periode.

## 3 Bustadsosial kartlegging

Den bustadsosiale kartlegginga som vart utført i desember 2003 viste totalt 39 hustander som vart definert som vanskelegstilte på bustadmarknaden. Av desse var ca halvparten einslege eldre kvinner over 80 år, i eigen eller leigd bustad som ikkje var fysisk eigna for dei. Dei resterande husstandane var i hovudsak personar med flyktningbakgrunn, busett i kommunale bustader med korttidskontraktar og der barnefamiliane var trongbudd.

Utover dette viste kartlegginga ei gruppe med ulike typar vanskar av økonomisk/ sosiale karakter, samt psykiatri. Då Midsund er eit lite og oversiktleg samfunn, finn vi det ikkje riktig å gå nærare i på tala, då faren for identifisering av einskildindivid vert stor. Tiltaka vi foreslår har som mål å avhjelpe dei behova vi har kartlagt. Vi har funne å måtte tenke individnivå i høve dei fleste av dei kartlagde. Desse vil verte følgt opp direkte, og val av løysning vil ligge innanfor dei ordningane Husbanken har til disposisjon. Behova for dei eldre er av ein anna art, då dei problem som alder fører med seg er meir universelle, og difor betre kan takast i vare gjennom generelle ordningar. Behov og tiltak for dei eldre og pleie-trengjande vil verte nærare vurdert i ny eldreplan/ helse- og omsorgsplan (rullering i løpet av 2004).

#### 4 BUSTADPOLITISK PLAN – TILTAKSDEL

*"Midsund kommune skal legge til rette for auka busetting og næringsskaping som ledd i å vere eit framtidsretta og attraktivt lokalsamfunn".*

Nr.	Namn på tiltak	Ansvar for gjennomføring	Tidsperspektiv	Konkretisering
1	Rullering kommuneplan (tekstdel og arealdel)	Kommunestyret	Oppstart hausten 2004	
2	Utarbeide informasjon om "Tomte- og arealressursar i kommunen"	Tekniske tenester	Oppstart våren 2005	Betre samling av informasjon til publikum om kor ein kan byggje. Kopling til internett på kommunen si heimeside.
3	Betre informasjon om Husbanken sine ordningar og Midsund kommune sin rolle på området.	Økonomiavdelinga, tekniske tenester og sosialtenesta	Oppstart hausten 2004	Betre informasjon til potensielle husbyggjarar og andre interesserte, samt ivareta bustadsosiale ordningane til Husbanken og kommunen.
4	Leggje til rette for bustadbygging i område der innbyggjarane ønskjer å bu.	Kommunestyret	Kontinuerleg arbeid	Arbeidet med rullering av kommuneplanen sin arealdel blir særleg viktig. Utarbeiding av reguleringsplanar med heilskaplege løysningar skal prioriterast.
5	Leggje til rette attraktive område for etablering av fritidsbustader	Kommunestyret		Areal til formålet må vurderast i samband med rullering av kommuneplanen sin arealdel. Områda bør ha avstand til ordinære heilårsbustader.
6	Praktisering av buplikt på landbrukseigedomar			

BUSTADPOLITISK PLAN – TILTAKSDEL

*”Kommunen skal ut i frå prinsippet om hjelp til sjølvhjelp, føre ein aktiv politikk for å hjelpe grupper som ikkje sjølv klarer å skaffe og behalde ein egna bustad. Flest mogleg som har økonomisk evne til det bør eige sin eigen bustad.”*

Nr.	Namn på tiltak	Ansvar for gjennomføring	Tidsperspektiv	Konkretisering
6	Det skal vere tilgang på eit minimum av nøkterne utleigebustader i kommunen	Tekniske tenester	Kontinuerleg	Kva som er nødvendig tal på utleigebustader vil marknaden til ein kvar tid vise
7	Kommunen skal disponere utleigebustader for personar med bustadproblem	Sosialtenesta	Kontinuerleg	Kommunen ivaretek dette gjennom kommunalt eigde bustader, gjennom utbyggingsavtaler eller behov synleggjort gjennom helse- og omsorgsplan, bustadsosiale kartleggingar ol.
8	Kommunen skal vurdere eigarskap og drift av dei kommunale bustadene	Tekniske tenester	Hausten 2004	Det vert fremma eigen sak som tek dekkjer alle typar eigarskap og forvaltning/drift av desse til kommunestyret
9	Etablere bufellesskap for einslege mindreårige flyktningar.	Flyktingetenesta	Oppstart våren 2004	
10	Utarbeide prosedyrar for etablering og organisering av leigetilhøva til førstegangsbusette flyktningar.	Flyktingetenesta	Oppstart hausten 2004	
11	Implementering av mål, tiltak og verkemiddel for bustadpolitikken ved rullering av kommunale planar innan helse, omsorg, psykiatri mv.	Helse- og sosialutvalet	Kontinuerleg	



## 5 BUSTADPOLITISK PLAN – TILTAKSDEL - INVESTERINGSPLAN

Nr.	Namn på tiltak	Ansvar for gjennomføring	Tidsperspektiv	Totalkostnad	Finansiering
1	Etablering av bukollektiv for 8 einslege mindreårige flyktningar	Flyktningtenesten/ tekniske tenester	2004-2005	Kr 2 400 000,-	Husbanken sine tilskotsordningar kombinert med lån
2	Kjøp/ bygging av bustader til 8-10 bustader til personar/ familiar med flyktningbakgrunn.	Flyktningtenesta/ tekniske tenester/ den einskilde husstand	2004-2005	Kr 16 000 000,-	Husbanklån, med supplerings av bustadtilskot. Sjølveigarhus.
3	Etablering av nødbustad/ korttidsbustad	Sosialtenesta	2006	Kr 300 000,-	Husbanken sine tilskotsordningar kombinert med lån
4	Prestebustaden. Renovering eller nybygg. Eiga sak seinare.	Tekniske tenester/ Den norske kyrkje	2005 - 2006		Husbanken sine tilskotsordningar kombinert med lån
5	Utlegging av nye tomtefelt, kommunale og private	Tekniske tenester	Selvika 2004 Røberg 2005	Kr 2 500 000,- Kr 1 100 000,-	Kommunalt finasiert. Opparbeidingskostnadene dekkjast av tomtepris.
6	Bygging av ny dementspost i nytt bygg med 10 plassar	Omsorgstenesta/ tekniske tenester/ ekstern konsulent	Oppstart nov. 2004. Ferdigstilling utgangen av 2005	Kr 24 000 000,-	Husbanken sine tilskotsordningar kombinert med lån

7	Ombygging av noverande somatisk 1 ved sjukeheimen til 10 plassar. Enerom.				
8	Ombygging av noverande sjukeheim, somatisk 2 , med 10 plassar. Enerom.				
9	Ombygging av underetasje Sjukeheimen med kontorar til heile sjuke- og omsorgsadministrasjonen *				

\* Ombyggingen av sjukeheimen vil få følgjer for kontorsituasjonen for sosialkontortjeneste med barnevern, flyktningkontoret og vaksenopplæringa for framanspråklege.

## VEDLEGG 1

### Husbanken sine verkemiddel – for private

#### Startlån

Startlån er midlar som kommunen låner av Husbanken for å låne ut vidare. Lånet kan gis til personar som har problem med å etablere seg i eigen bustad. Dette er ei behovsprøvd låneordning. Startlån kan nyttast både til bygging av bustad og til kjøp av brukt sjølveigarbustad eller bustad i burettslag. Lånet kan fullfinansiere bustaden eller vere eit toplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Hovudreglane for tildeling blir fastsett av Husbanken.

### **Utbeingslån**

Prioriterte grupper som funksjonshemma og eldre kan få lån til utbetring av bustader. Utbetringa skal gjere bustaden best mogleg eigna for den enkelte. Lånet kan utgjere inntil 95% av lånegrunlaget, men det er ein føresetnad at lånet ikkje er større enn lånet for ein tilsvarande ny bustad.

### **Tilskott til etablering i eigen bustad**

Bustadtilskott skal bidra til at husstandar med svak økonomi blant funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar, eldre og unge i etableringsfasen får høve til å etablere seg. I tillegg til lån kan vanskelegstilte grupper få tilskott til heil eller delvis dekking av eigenkapital ved bygging eller utbetring av bustaden . Ordninga er strengt økonomisk behovsprøvd.

Bustadtilskott til etablering er eit viktig virkemiddel ovanfor vanskelegstilte husstandar med svakare økonomi. Auka ramme til tildeling av bustadtilskott vil ha gunstig effekt både på den einskilde sine buutgifter og i neste omgang også på kommunen sine utgifter til økonomisk sosialhjelp.

### **Tilskott til tilpassing av bustad**

Bustadtilskott til tilpassing av bustad skal bidra til at eldre og funksjonshemma får ein bustad som over tid fungerer godt i forhold til rørslevanskar eller anna funksjonshemming. Tilskottet kan dekkje godkjende kostnader opp til maksimalt kr 20.000 per bustad. Spesialtilpassing eller utbetring som er dyrare enn kr 20.000 kan finansierast med ein kombinasjon av tilskott og lån.

### **Prosjekteringstilskott**

Eldre og uføre kan få prosjekteringsstøtte til kompetent planleggingshjelp i samband med oppføring, utbetring og kjøp av bustad. Husbanken dekkjer honorar for inntil 15 timar arkitekt hjelp. Det er høve til å søkje om ytterlegare hjelp i spesielle tilfelle.

### **Bustøtte**

Bustøtte er ein statleg økonomisk støtteordning som vert administrert av Husbanken og kommunane. Du kan søkje om bustøtte dersom husstanden din har lave inntekter og høge buutgifter.

## **Husbanken sine verkemiddel – for kommunane**

### **Startlån til utleigebustader**

Kommunen og andre juridiske personar (selskap og stiftingar) kan få startlån til kjøp av utleigebustader. Det er og mogleg å få tilskott til oppføring eller kjøp av utleigebustader til husstandar med svak økonomi. Det er eit vilkår at bustadene blir leigd ut til personar med etableringsproblem.

### **Utbetringslån til kommunane**

Ved kommunalt kjøp av burettslagleilegheit kan tilskottet utgjere 30-50% av summen av kjøpesum og fellesgjeld på bustaden. Dette gjev eit særst godt utgangspunkt for å kunne tilby vanskelegstilte husstander rimelege utleigebustader. I dei tilfelle fellesgjelda er høg, kan ein sjå at bustadtilskottet vert så høgt at bustadene vert fullfinansiert med slikt tilskott.

Forslaga om kjøp av bustader bidreg til at kommunen får fleire bustader å spille på til vanskelegstilte, og gjer og til at ein har fleire verkemiddel å ta i bruk i akutte bustadsaker, og gjev kommunen høve til å skaffe seg utleigebustader til ein rimeleg kostnad. Det gjer og at man unngår stigmatiserande bumiljø ved at leilegheiter kjøpast opp i eksisterande bumiljø, og mogleggjer lettare integrering i bumiljøet.

Ved kjøp av leilegheiter i burettslag må kommunen vere særskild oppmerksom på å følgje opp bebuarane med informasjon om rettar og pliktar i burettslaget, og sikre at dette vert oppfatta og følgt opp av bebuaren.

### **Kjøp av nyoppført bustad med husbanklån**

Mange utbyggjarar får førehandsløfte om husbankfinansiering om kjøparane kan godkjennast som låntakarar. Ved å kontakte utbyggjaren får ein vite kor stort lån ein kan få, og kva for føresetnader Husbanken evt. har stilt. Så snart ein har underskrive kontrakten, skal ein sende ein søknad til utbyggjaren om å verte godkjent som låntakar. Utbyggjaren vil sende søknaden til Husbanken.

### **Avsetjing til tapsfond**

Kommunen kan sette av delar av startlåna til tapsfond, for å sikre seg mot store tap ved utlån.

### **Meir informasjon**

[St@rtSys](mailto:St@rtSys) er et nettbasert system for startlån som er tilgjengeleg frå Husbanken sine nettsider og som består

av tre delar:

- \* [St@rtSøk](#) - elektronisk søknad om startlån og bustadtilskott
- \* [St@rtSak](#) - saksbehandlingssystem for startlån og bustadtilskott.
- \* [St@rtRap](#) - rapporteringsverktøy for kommunar som ikkje tek i bruk [St@rtSak](#) og for rapportering av tilskott som ikkje gis i kombinasjon med startlån.

## VEDLEGG 2

### Analysar og bakgrunnsmateriell

#### Om tiltaka i plana

Dei tiltaka ein foreslår i plana er utarbeid ut i frå 4 hovedomsyn:

- \* Søkje å imøtekome dei behov som er kartlagt
- \* Basere seg på økonomisk fornuftige løysingar
- \* Gjere bruk av allsidige verkemiddel
- \* Bidra til å realisere overordna målsetjingar

Dei behov som er kjem fram i kartlegginga og av annan statistikk er varierende og krev ulike løysingar. Det er i planen lagt vekt på å møte dette mangfald av behov. Det er også lagt vekt på å finne fram til dei løysingane som er økonomisk fornuftige og dermed moglege å realisere.

Staten har gjennom Husbanken lagt til rette for ein rekke økonomiske verkemiddel som kan bidra til at dei butiltak som ein foreslår kan verte realisera på ein økonomisk fornuftig måte. Opptil 60 % tilskott til finansiering er mogleg innanfor spesielle satsingsområder.

Nokre husstander treng meir bistand enn berre hjelp til å få ein bustad. Kartlegginga i Midsund viser at 51,3 % av dei kartlagde husstandane treng ulik bistand og oppfølging i tillegg til sjølve bustaden. Som regel dreier dette seg om praktisk hjelp, opplæring og rettleiing for å betre den einskilde sin eigen evne til å bu for seg sjølv. Det er fyrst og fremst desse tiltaka som representerer driftsutgifter, primært i form av bemanning.

Nokre av desse tiltaka er avgjerande viktige for at ein skal kunne lukkast med eit bustadtiltak både for den einskilde og for bumiljøet. Det ligg ei forplikting for kommunen til ikkje berre å hjelpe til med å skaffe sjølve bustaden, men også med den oppfølging som er naudsynt for at integreringa i bumiljøet skal gå bra.

I denne planen bruker vi omgrepet bustadtrapp i den meining at man har ulike butiltak tilpassa ulike behov, der dei ulike trinna heng saman og saman utgjer eit heile. Man skal kunne gå opp og ned mellom dei ulike nivåa avhengig av behov.

Bruken av dei ulike tiltaka/ nivåa må definerast slik at det vert klare kriteria og rutiner for bruken av kvart nivå, samt klare kriteria og rutiner for overflytting til nytt nivå. Tiltakskjeda skal kunne marknadsførast som eit heilskapleg tilbod ovanfor brukarane, med vekt på rutiner og kriteria på relevant nivå når brukaren tek kontakt med kommunen.

Planen legg opp til løysingar som prøver å ivareta ulike omsyn, men hele tida med det kostnadseffektive for auget. Dei tiltaka ein foreslår legg opp til eit mangfald av løysingar som både utfordrar kommunen sin eigen organisasjon, men også andre private aktørar, utbyggjarar og burettslag.

I dag ser vi at private aktørar står for ein aukande del av planlegging og tilrettelegging av bustadbygging, og dei fleste kommunar brukar den private marknaden til å skaffe fram bustader for vanskelegstilte. Dette krev at kommunane makter å ivareta dei omsyn som marknaden ikkje tar.

For dei aller mest vanskelegstilte har man opplevd at private utleigarar og burettslag i nokre tilfelle seier stopp for vidare utleige grunna problematisk oppførsel eller manglande betaling. Nokre personar har brukt opp sine høver i bustadmarknaden. I slike tilfelle er det naudsynt at kommunen har eit "tryggleiksnett" av bustader for å unngå urimeleg dyre og dårlege løysingar. Det er med andre ord viktig

at kommunen disponerer nokre bustader som kommunen fullt ut råder over og kan disponere slik ein finn føremålstenleg.

### **Kostnader og økonomiske tankar**

Til ein del av dei tiltaka ein foreslår vil det i tillegg verte kostnader som ikkje er eksplisitt kommentert eller berekna. Dette kan vere kostnader til forvaltning, prosjektadministrasjon, reguleringarbeid, tomter, veg, vatn og kloakk m.m. Det vert i planen forutsett at desse kostnadene innarbeidast som utgifter knytt til det einskilde bustadprosjekt, og at dei vert dekkja inn via fastsette husleiger eller fastsette gebyr.

Økt aktivitet i høve gjennomføringa av planen vil på nokre områder kunne krevje økt kapasitet i bemanninga, utan at dette kan dekkjast inn via husleige eller gebyrer.

Dette kan gjelde områder som saksutgreiingar, rutineutvikling og andre administrative oppgåver.

Desse spørsmåla må vurderast nærmare og sjåast i samanheng med annan oppgåveløysing.

Alle utgifter til investering som ein foreslår i planen skal dekkjast inn gjennom husleige. Spørsmålet blir om desse husleigene vil representere ein auke eller ikkje i høve til dagens nivå for dei det gjelder. Alle husstandane som vert berørt av denne planen bur også i dag. Dei har varierende buutgifter, men mange bur for trangt eller ikkje godt nok i høve behova, og utan reell moglegheit til å skaffe seg anna bustad utan hjelp.

Av kartlegginga går det fram at 31 % av dei kartlagde berre har økonomisk sosialhjelp som inntekt. Det vil seie at dei på grunn av manglande inntekt får sine buutgifter (husleige og straum) dekkja i form av økonomisk sosialhjelp. Totalt viser kartlegginga at andelen av dei kartlagde som enten har økonomisk sosialhjelp eller inntekt under grensa for bustøtte er 85 %.

Av dei er halvparten eldre eller funksjonshemma. Rekneskapstala for økonomisk sosialhjelp i 2003 viste at 23.5% av det totale forbruket av sosialhjelp gikk til dekking av bukostnader, og av totalbudsjett for 23.6økonomisk sosialhjelp utgjorde buutgiftene åleine 86 % i 2003.

Husbanken sine virkemiddel gjer at ein kan redusere bukostnadene hovudsakleg på tre måtar;

1. Rimeleg lånefinansiering
2. Tilskott til nybygging eller bruktkjøp av bustad
3. finansiering utløyser rett til bustøtte når husstanden elles oppfyller vilkåra.

Om ein bygger eller kjøper nøyterne bustader og tek i bruk desse virkemidla, er det vår vurdering at bebuarane sine buutgifter i gjennomsnitt ikkje bør auke i forhold til kva dei har i buutgift i dag, i beste fall verte redusert.

Momenta som er vanskeleg å vurdere fullt ut i dette kan vere korleis dei statlege virkemidlane og tilskotta til bustadformål vert i dei kommande år, korleis rente- og prisutviklinga vil verte, korleis byggekostnadene og den generelle bustadmarknaden utviklar seg, og ikkje minst korleis situasjonen i næringsliv, sysselsetting og samferdsel endrar seg i kommande år. For Midsund vil ein tru at samferdselsløysingar som knytt Otrøy og Gossen saman, vil kunne gje effektar for både busetting, næringsliv og kommunesamanslåing på sikt.

Ein finn det lite truleg at dei tiltak ein foreslår i planen vil gje press og auke på bustadprisane lokalt i Midsund. Om ein på sikt vel å selje dei kommunale utleigebustadene i sentrum, vil ein og kunne sjå at private investorar kjøper seg inn for å drive vidare utleige. Dette burde gjere at kommunen kan håpe å oppnå ein god pris ved sal, som gjer at ein får til ei betre finansiering av nye prosjekt. Å få inn fleire aktørar som utleigarar eller utbyggjarar i sentrum er positivt, og med på å skape aktivitet og vidareutvikling i sentrum.

I overgangsfasen der ein byggjar opp nye, og meir egna bustader til dei som er vanskelegstilte, er det viktig at dei vert sikra butilbod fram til dei nye bustadene kan takast i bruk.

Når det under fleire av forslaga til tiltak heiter at utgiftene til drifta ikkje forventast å auke, gjelder dette buutgiftene knytt til det einskilde butilbod. I alle tiltaka ein foreslår er det eit mål å gjere seg bruk av dei konkurranseforhold og den kompetanse som er etablert i kommunen, i den grad dette ikkje gjev høgare kostnader for gjennomføringa av prosjekta.

Dei oppgitte behova for investering oppsett i plana må sjåast på som rammar for aktiviteten. Forhold i marknaden kan gjere at det vil vere fornuftig eller naudsynt i periodar å leggje aktiviteten høgare eller lavare.

### **Utbyggingskrav regulert gjennom Plan- og bygningsloven, Kommuneplanen eller Landbruksplan**

Midsund kommune har i dei overordna målsetjingane lagt stor vekt på bustad- og oppvekstmiljø. Når den bustadpolitiske plana skal verte realisert, er det viktig at dei nye bustadene får ei lokalisering og utforming som fremmar dette, anten dette gjeld nybygg eller kjøp/ renovering av eksisterande bustader.



Det bør leggjast vekt på ei spreidd lokalisering av nybygg i definerte felt for bustadbygging. Felta skal i vare ta tradisjonen med små bygdegrupper, og samla gje tilbod om bygging både i nærleik til fjell, sjø og sentrum. Det bør og leggjast til rette for eigne, attraktive felt for fritidshus og hytter i nærleik til fjell og sjø.

Ved bygging og renovering av bustader og bumiljø skal dette gjerast på ein slik måte at det står til eksisterande bumiljø og dei standardar som er definert for dei ulike område. Bumiljøa skal stå fram med ein attraktiv og estetisk profil, som gjev bebuarane glede og identitet. Uteområda i dei ulike buområda bør spegle behova bebuarane der har, men og ha ei utforming som ikkje hindrar utbygging av bebuargrupper over tid.

Om kommunen skal gå inn med delfinansiering i prosjekt vil dette kunne skje der prosjekta er nøkterne, det er lagt vekt på kostnadene for den einskilde og indirekte kommunen, bustadene er av god standard og tilpassa dei gruppene som har dei største behova for hjelp. Prosjekta skal leggje stor vekt på fysisk bumiljø gjennom utforming som fremmar integrering, identitetsutvikling og forankring i kommunen og lokalmiljøet.

Andre tiltak enn dei ein har foreslått vil kunne vere aktuelle. Omdisponering og endringar i bruk av offentlege eller private bygningar til bustadformål er eksempel på dette. Man bør difor vere open for å vurdere andre løysingar enn dei ein foreslår dersom nye moglegheiter og fornuftige løysingar dukkar opp. Slike moglegheiter kan vere situasjonsavhengig.

### **Vurdere eigarskap og drift av kommunale bustader**

Rekrutteringsbustader har tidlegare vist seg svært viktige for å få til rekruttering av nye medarbeidarar. Dette grunna eit stramt privat utleigemarknad i Midsund sentrum, med liten utviding av det private tilbodet. I den seinare tid har det vist seg at bustadbehova dei som vert rekruttert har, er så varierte at det vil vere vanskeleg for kommunen sjølv å etablere og sitte med ein til kvar tid relevant bustadreserve.

Kommunen finn at så lenge det finnest ein variert marknad i kommunen av einebustader og utleigebustader vil ein få dekt behovet for bustader til nyttilsette. Kommunen vil som før tilby å hjelpe nyttilsette med bustad.

Kommunen sitt engasjement i bustadmarknaden bør skje gjennom ein samla funksjon som ivaretek kommunen sine engasjement både når det gjeld eigarskap, driftsform og marknadsføring. Kommunen sine behov som følgje av

Sosialtenestelova vert integrert i korleis dette organiserast og følgjast opp.

### **Nokre av utfordringane med noverande driftsform;**

- Bustadene er prega av mange år med mangelfullt vedlikehald, og treng i mange høve mykje renovering for å stette dagens krav.
- Bustadene er av ein slik form, storleik, kvalitet og/ eller ligg på ein stad som ikkje harmonerer med dei behov ein søkjer å stette.
- Kommunen ved uteavdelinga/ tekniske tenester har lite ressursar til å følgje opp vedlikehaldet og bebuarane i bustadene slik tenesten er organisert og gitt ressursar. Dette gjer at slitasjen på husa vert stor.
- Det er ikkje klart kven som har rett til bustadene når dei vert ledige, utlysing og tildeling er ikkje offentleg, og oppfølginga av kontraktar og innkrevjing vert vanskeleg å administrere.
- Dei utleigebustadene som er bygd så langt har vore bygd for konsentrert, og vore prega av for store konsentrasjonar av same type bebuarar. Dette har vore til hinder for ordinær integrering i bumiljøet for den einskilde.

Ved seinare/ vidare engasjement i bustader vil det vere viktig å tenke bruk av tomter, unngå konsentrering av utleigebustader, trafikk og samferdsel, nærleik til skole/ barnehage, utbyggingskostnader, vann/ avløp, natur/ jordbruksinteresser, nærleik til butikkar og sentrumfunksjonar.

I dei tilfella kor utbyggingsprosjektet er av meir avgrensa omfang vil tekniske tenester kunne gjere arbeidet sjølv. I dei tilfelle kor reguleringsarbeid mm har større omfang vil det måtte engasjerast ekstern hjelp. Kostnadene ved dette må arbeidast inn som del av dei einskilde utbyggings-prosjekta, og vil verke inn på den endelege husleiga.

Til bygging av utleigebustader for vanskelegstilte, der behovet går fram av ein heilskapleg kommunal bustadpolitisk plan vil ein kunne oppnå 70% Husbanklån og 30 % bustadtilskott frå Husbanken. Bustadene vil kunne vere innskottsfrie, og bebuarar med lav inntekt vil kunne få bustøtte.

Ved bygging av bustader for målgrupper med dobbeldiagnose som td psykiske vanskar og rus vil det kunne utløysa omsorgsbustadfinansiering. Dette er ein sær sars gunstig finansiering og bør nyttast så langt som mogleg.

Ein bustad som står i ein særstilling er prestebustaden "Utsyn". Denne er strekt prega av lite vedlikehald og opprusting, og vil i åra som kjem kreve store oppgraderingar inne og ute. Bustaden er upraktisk i høve bruken som familiebustad, med behov for oppdelte opphaldsrom for ulike aktiviteter. Det er ikkje ønskeleg at huset skal fylle

fleire offisielle funksjonar utover å vere bustad for prestefamilien. Offisielle oppdrag og møter må det vere lokaliteter til der prestekontoret har sitt daglege sete.

Kommunen har forplikta seg ovanfor Bispekontoret i Møre og ha egna tenestebustad for presten og den sin familie. For dette får kommunen kr 30 000,- i året frå Bispekontoret. Presten har buplikt i tenestebustaden ovanfor sin arbeidsgjevar Bispekontoret. Dette systemet kan verte endra i nær framtid. Ein må gå i dialog med Bispekontoret for å finne ei framtidsretta løysing på dette som tek i vare kommunen sin økonomi og behov, samt kyrkja sine behov.

### **Omdisponering av kommunale butilbod til eldre**

I Midsund kommune har ein delt inn omsorgsnivå til eldre i 2 nivå ut i frå behov for pleie, tilsyn og hjelp. Desse er Midsund sjukeheim, Open omsorg/Butenesta. Open omsorg driftar omsorgsbustadene, trygdebustadene, bukollektiv og heimehjelparane.

Målet med denne driftsforma er at den einskilde får bu heime lengst mogleg. Brukarane av tenestene betaler for tilbod som heimehjelp og middagsombringning. Når det gjeld medisinar og medisinsk forbruksmateriell, er dette noko som vert dekt gjennom frikortordninga utover ordinær eigendel.

Midsund sjukeheim drivast som tre avdelingar; Somatisk 1 og 2, samt Solstua, avdeling for demente. Bebruarane trekkjast ein viss prosentdel av sin pensjon. Denne satsen er per i dag på ca 80 % av pensjonen.

Dette skal dekkje kommunen sine utgifter til lønn, medisiner, medisinsk utstyr, reinhald, mat osv. Inntektene ved eigenbetaling svarar dårleg med dei reelle utgiftene ein institusjonsplass faktisk kostar. I budsjettet for 2003 er det lagt opp til at kommunen sine utgifter ved drift av sjukeheimen er ein kostnad på kr 1047,- per plass per dag.

Ein har arbeidd ut planar og ordna finansiering for nybygg for dement-avdelinga Solstua i tilknytning til eksisterande bygningsmasse. Arbeidet med dette vil ta til i løpet av våren 2004.

Stortinget har rådd til ein dekningsgrad på 25 % av befolkninga i høve til talet på personar 80 år og eldre. I St.meld nr. 50 er det lagt til grunn at ein del av dette tilbodet kan dekkjast gjennom omsorgsbustader med heildøgnsheimetenester.

Utviklinga generelt i befolkninga er auke i talet på eldre over 80 år, samt auke i talet på einslege over 67 år. Auke i talet på eldre over 80 + i følgje befolkningsprognose frå SSB for Midsund er; i år 2002 : 128 og i 2010 136. Dette gjev ei auke i same periode av sjukeheimplassar på 2 plassar (totalt 34).

Midsund sjukeheim består av 30 sjukeheimplassar. Ein har tilbod om både dag- og nattopphald, samt langtids- og korttidsplassar. Av dei 30 plassane er det 24 einerom og 3 dobbeltrom. Ei ombygging til 30 einerom er under oppstart. Det er eiga eining med 10 plassar for pasientar med senil demens. Talet på bebuarar med senil demente er aukande. Sjukeheimen har i dag ei skjerma eining med 10 plassar. Desse pasientane har eit omfattande tilsyns- og pleiebehov.

Seks av sjukeheimplassane blir nytta til rehabilitering og avlastning for heimebuande eldre. Brukarane av institusjonsplassane har eit svært omfattande hjelpebehov. Tidlegare var det mange langtidspasientar med fysisk funksjonshemming i institusjonen. Denne brukargruppa får i større grad bistand i heimesituasjonen, og vel å bu heime lengst mogleg. Hovudtyngda av bebuarane i institusjonen er aldersdemente, terminalpasientar og/eller pasientar med svært store og omfattande hjelpebehov.

Heimetenesta med aktivitetssenter disponerer 26- 28 dagplassar fordelt over 5 dagar i veka. Dagtilbodet ved aktivitetssenteret er i samarbeid med heimetenesta. Ein tilbyr og arbeidstrening ved arbeidsstova og i bukollektivet. Etterspurnaden etter dagplassar er aukande. Ein dagplass ved institusjonen kan vere avgjerande for kor lenge ein eldre kan bu heime.

Kommunen har i perioden 1997 til dags dato omklassifisert 13 aldersheimplassar til sjukeheimplassar, slik at ein no ikkje har aldersheimplassar i institusjonen. Bygginga av tilrettelagde bustader/omsorgsbustader i perioden har gjeve desse brukarane eit trygt butilbod.

Ny plan for pleie og omsorgstenesta er planlagt utarbeidd i løpet av 2004. Denne plana vil sjå nærare på andre måtar å drifte og definere omsorgstilboda på. Frå sentralt hold er det lagt opp til at den einskilde bebuar betaler meir av dei reelle bu- og levekostnadene. Dette vil leggje føringa for måla ein sett seg i plana når det gjeld utvikling av butilboda i det vidare.

Det bør avklarast korleis ein skal organisere tildeling av omsorgsbustadene for andre enn eldre. Med det tenkjer ein på brukarar med psykiske vanskar, ulike formar for funksjons-hemmingar, blanding av t.d rus, psykiatri og andre sosialt stigmatiserte. I dette ligg og tilbod om avlastingsbustad for funksjonshemma barn og unge.

Ved store funksjonshemmingar er det vanskeleg å finne egna private avlastingsheimar, og kommunen vil vere avhengig av å kunne tilby ein slik bustad i helgar, ferier og i andre kort eller lange periodar alt etter avlastingsbehova.

### **Om dei andre kartlagde - generelt**

Kartlegginga av dei vanskelegstilte i Midsund viste totalt 39 kartlagde. Av desse var halvparten eldre over 80 år. Den andre halvparten dekkjer dei vanskelegstilte i bustadmarknaden som følgje av at dei er psykiske sjuke, fysisk sjuke, sosialt stigmatiserte eller økonomisk vanskelegstilte.

Kommunene er liten og oversiktleg. Dette gjer at ein har få innbyggjarar med offentleg kjente problemar knytt til rusmisbruk, kriminalitet eller psykiske vanskar. Sosialt stigmatiserte personar og grupper har vanskar med å etablere seg, og bli buande. I den grad dei finn husvære, har dei vanskar med å verte akseptert i nabolaga over tid.

I høve opptrappingsplanen for psykisk helse vert det gjeve tilskot til bygging av 1 husvære per 2000 innbyggjarar i kommunen (tilsvarande tilskotsordning som til omsorgsbustader).

Tiltaksperioden var over i juli 2002, og kommunen har valt å ikkje gjere seg bruk av slikt tilskot. Dette grunna ingen etterspurnad etter slik bustad, samt at ein har gjort vurderingar på at framtidig etterspurnad kan dekkjast naturleg gjennom dei etablerte omsorgsbustadene på Bøen. I følgje gjeldande psykiatriplan har kommunen sagt at ved evt. framtidig tilbakeføring av yngre langtidspasientar innan psykiatri ser ein burettslag som eit mogleg bustadsalternativ.

### **Flyktningar**

Kommunen eig nær 20 bueiningar. Desse har i hovudsak vore nytta til rekrutteringsformål, men også nytta som bustader for vanskelegstilte som kommunen pliktar å hjelpe.

Erfaringane viser at flyktningane har behov for meir tilrettelegging rundt sine leigetilhøve i starten for å forstå rettar

og plikter som følgjer av husleigeavtalen. Einskilde flyktningar vil trenge lang opptrening av "buevne", og det vil vere ein kommunal oppgåve å gje dei slik trening.

I dei første to åra då kommunen eig inventaret er det og rimeleg at flyktningane har tilgang til rimelege, sentrale bustader med spesiell oppfølging for å gje dei ein god start i bustad-marknaden. Det har på bakgrunn av dette vore vanskeleg å leige bustader privat til dei. Kommunen har difor valt å avslutte private framleigeavtaler, og flytte dei inn i kommunale bustader.

Ein kan ikkje forvente at flyktningane i løpet av dei første åra i kommunen vil vere i stand til, eller villig til å kjøpe eigen bustad. Til det er samfunnet for lite, prisane høge og inntekta for liten. Husbanken har ingen særordning for flyktningar (men ei gunstig utlånsordning for kommunar til bustader for flyktningar). Flyktningar som skal etablere seg for første gong er å rekne som særleg vanskelegstilte, og gjevast prioritet i forhold til lån og tilskot i Husbanken. Det same gjeld ved søknad om bustøtte.

Kartlegginga viser at ca halvparten av dei kartlagde er personar med flyktningbakgrunn, med under 5 års butid i kommunen. Av desse er det mange barnefamiliar med lav inntekt og bustad med liten plass. Liten plass/ trongbudd er her definert som bustad med meir enn to personar på kvart soverom. Elles viser kartlegginga mange einslege ungdomar med flyktningbakgrunn mellom 16 og 23 år utan eigna bustad, og utan nære pårørande i Noreg som kan huse dei. Ei tilrettelegging av Ask kan avhjelpe dette.

## **Ungdomsbustader**

Midsund Boligselskap eig 12 små leilegheiter i sentrum til innskottfritt utleige til ungdom. I den grad det ikkje er ungdomar blant søkjarane, vert bustadene leiga ut til andre søkjarar. I dei åra dette tilbodet har eksistert har det vore eit jamt utleige til både ungdomar og andre. Ein del vanskelegstilte har og fått eit tilbod gjennom Boligselskapet opp gjennom åra.

Utover det tilbod Midsund boligselskap gjev til ungdom, og den tilrettelegging av rimeleg finansiering ein kan få med auka utlånsrammar av startlån gjennom Husbanken, finn ein ikkje å tilrå nye etableringar til denne gruppa i planen.

## **Informasjonsrutiner**

Det er grunn til å tru at kunnskap om bustadfinasiering i mange delar av befolkninga er liten eller mangelfull. Grunnane til dette kan vere mange. Finansieringsformene er mange og til dels lite oversiktlege, og endringane i krava for slik finansiering kan vere raskt skiftande. Også Husbanken sine finansieringsordningar er samansette og for mange vanskelege å sette seg inn i.

I Midsund kommune har ein gjennom åra hatt ulike formar for organisering av bustad-engasjementet til kommunen, og informasjon om dei kommunale og Husbanken sine ordningar. Ein har hatt og har framleis store investeringar innan pleie- og omsorgssektoren, ved sidan av engasjement i bygging av bustader til rekruttering av tilsette og nyetableringar for nyttilflytta. Alt dette har skjedd mens folketalet kryp stadig nedover.

Det er eit mål med denne planen å definerer kommunen sitt bustadpolitiske engasjement i det vidare, kva skal kommunen gjere, kvifor og med kva for målsetjing, samt korleis skal det finansierast. Som ledd i dette vil det bli viktig å utarbeide kriterier og rutinar for korleis dette engasjementet skal handhevast, og av kven. Eit ønskeleg tiltak er å samle informasjon om bustadspørsmål til ein person/ avdeling for grunnleggjande informasjon og klargjering av behov. Om det er behov for vidare hjelp og rettleiing sett ein personen i kontakt med rette faginstans i høve problemstillinga.

Kommunen sitt bustadengasjement og tilbod marknadsførast over kommunen sine internett-side, der oppdatering av informasjonen ligg til den personen som koordinerer bustad-informasjonen i første rekke. På kommunen si internett-side skal det vere ein link til kommunen sin side hjå Husbanken, jamfør [St@rtSys](mailto:St@rtSys) som verktøy gjennom Husbanken.

## **Utbyggingsavtaler**

Det vert stadig meir vanleg at kommunar inngår utbyggingsavtalar med private utbyggjarar, spesielt ved utbygging av bustadområder. Man kan i reguleringsplanar fatte vedtak om at planen ikkje kan setjast i verk for eit bestemt område før det ligg føre ein godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar. Kva slike avtalar kan innehalde er ikkje lovregulert, men utbyggjar kan ikkje påleggjast plikter av eit urimeleg omfang. Krava må tene til å fremje bustadpolitiske og utbyggingspolitiske mål.

Eit krav som kan vere aktuelt er å stille, og som truleg ville vere gyldig, er at ein viss del av husa i eit bustadfelt skal vere finansiert av Husbanken. I denne plana vil vi ikkje konkretisere kva for krav som det kan vere aktuelt å krevje i form av utbyggingsavtaler. Det bør vere aktuelt å vurdere om og på kva for måte slike utbyggingsavtaler kan verte brukt for å sikre ein bustadutvikling som stettar dei bustadsosiale pliktar kommunen har.

### **Rimelege tomter til bustadsosiale grupper**

Rimelege tomter ved bygging av bustader til grupper med svak økonomi kan vere eit viktig bidrag til å redusere samla bukostnader. Om kommunen legg slike bidrag inn i bygginga av sosiale bustadprosjekt, styrker det søknaden i Husbanken, og også høva til å få høgare del bustadtilskott til prosjektet. Dette kan med andre ord vere ein god måte å subsidiere eit bustadprosjekt på om målet er å redusere buomkastningane maksimalt, fordi det kan utløyse ekstra statleg tilskott.

Av denne grunn anbefaler vi i planen at man i prosjekter som baserer seg på bruk av kommunale tomter, og vurderer effekten av å tilby ein rimeleg eller gratis tomt. I dei tilfella dette vert tilbydd, skal verdien avskrivast i rekneskapan, slik at tiltaket kjem fram som ei reell subsidiering.

### **Refinansiering**

Ein del husstander mister bustaden grunna vanskar med å betale bustadgjeld. Nokre av desse sakene kan løysast ved å refinansiering av lånegjelda, gjerne i kombinasjon med faste innbetalingar til kemneren etter avtale. Startlånordninga opnar for ein slik praksis. Ved en auke i utlånsramma vil ein kunne hjelpe fleire husstander til å behalde bustaden gjennom ei fornuftig refinansiering.

Tvangssal av bustader har ikkje vore eit stort problem i Midsund, men ein kan ikkje sjå bort frå at dette vil kunne verte eit problem i planperioden.

Når plana skrivast våren 2004 er lånerenta historisk lav, og bankane átvarar forbrukarane som låner stadig meir av huskostnaden ved bygging og kjøp av bustad. Storleiken på husa er historisk stor i høve familiestorleik, og andelen lån av huskostnaden ofte mellom 80 og 100 % av totalkostnaden.



Ved ei renteauke, eller ei stor endring av energiprisane, kan ein tenkje seg at ein aukande del av huseigarane vil kunne få problemar med å svare for huskostnadene.

### **Rutiner for bruk av tiltaka**

Ulike evner med omsyn til å klare seg i eigen bustad krev ulike virkemiddel. Kartlegginga i Midsund viser svært ulike grader av funksjonsevne med omsyn til det å bu. Nokre treng mykje hjelp, andre treng litt, nokre har dette på plass, mens andre igjen treng å lære det.

Retningslinene for å gjere seg bruk av dei ulike bustadtiltaka må utformast slik at det vert samanheng mellom dei ulike tiltaka, og at alle kan kjenne til kva for kriteria som gjeld for å gjere seg bruk av dei.

Avdelingane som er i kontakt med innbyggjarane i høve spørsmål om å skaffe eller fortsette å bu i egna bustad får ansvar for å utforme ein tiltakskjede for å illustrere samanhengen og progresjonen mellom dei ulike tiltaka/ nivåa ut i frå omsorgs- og oppfølgingsbehov.

Tiltakskjeda skal vise korleis ein kan tenkje seg at dei ulike bustadpolitiske tiltaka i Midsund kommune heng samman i ei kjede som dannar eit heilskapleg tilbod. Definerings av ei slik tiltakskjede bør vere ein del av ny eldreplan.