



Vår ref.: 2020/2543-6

Dato: 09.06.2021

## Notat gjeld: Oversikt over kommunale bustadar

### Utleigebustadar i Kvinnherad kommune

Kvinnherad kommune har eit differensiert tilbod for utleige. Det er viktig at den einskilde leigetakar kan ta ansvar for sin eigen bustad i eit bumiljø som blir opplevd som trygt.

### Oversikt over kommunalt disponerte bustadar i Kvinnherad

Type bustad	For kven	Kor	Merknad
Tal omsorgsbustadar med heildøgerteneste			
7 bueiningar	Eldre	Husnestunet	Stor etterspurnad Organisert som bufellesskap
8 bueiningar	Eldre	Rosendalstunet	Melderskin bufellesskap Nær personalbase
12 bueiningar	Psykisk liding	Rosendal	Stor etterspurnad Organisert som bufellesskap i 2 etasjar. 1 leilegheit er tillaga for medlevarturnus
6 bueiningar	Psykisk liding	Valen	Bufellesskap med personalbase
3 bueiningar	Omsorgsbustad*	Herøysund	Bufellesskap med personalbase
9 bueiningar	Omsorgsbustad*	Herøysund	Bufellesskap med personalbase
10 bueiningar	Omsorgsbustad*	Husnes	Bufellesskap med personalbase
11 bueiningar	Omsorgsbustad*	Husnes	Bufellesskap med personalbase
11 bueiningar	Omsorgsbustad*	Uskedalen	Bufellesskap med personalbase, eine bustaden blir brukt som fellesområde for dei 10 andre.
4 bueiningar	Omsorgsbustad*	Rosendal	Bufellesskap med personalbase
5 bueiningar	EMF bustad	Herøysund	Bufellesskap med personalbase
16 bueiningar	Eldre med omsorgsbehov	Ølve Alderspensionat	Personalbase knytt til alderspensionatet
11 bueiningar	Eldre med omsorgsbehov	Halsnøy	Bufellesskap med personalbase

Type bustad	For kven	Kor	Merknad
Tal omsorgsbustad utan døgnteneste			
8 bueiningar	Eldre med funksjonssvikt	Rosendalstunet	Eigne leilegheitar som ligg tett på Rosendalstunet (heimetenester)
2 bueiningar	Eldre med funksjonssvikt	Halsnøy	Ligg tett opp til Halsnøytunet (heimetenester)
8 bueiningar	Eldre med funksjonssvikt	Husnes	Tilknytt Husnestunet 2 og 3 etasje (heimetenester)
6 bueiningar	Personar med behov for tilrettelagd bustad	Sunde	Eldrebustadane på Sunde (heimetenester)
1 bustad	Fysisk lidning	Halsnøy	Tilrettelagt spesielt (heimetenester)
2 Bueiningar	Personar med behov for tilrettelagd bustad	Uskedalen	Ligg i Korsneset
2 bueiningar	Personar med behov for tilrettelagd bustad	Ølve	Ligg i byggjefeltet, ikkje stor pågang. Har vore utleigd til sjukepleiarstudentar i sommar. (skal seljast)
7 bueiningar	Menneske med psykiske lidningar	Rosendal	For menneske med psykiske lidningar.
Tal bustadar for vanskelegstilte			
1 bustad	Flyktning	Rosendal	Burettslag
18 BRL bustad	Ulike utfordringar	Husnes	Burettslag
1 bustad	Ulike utfordringar	Valen	Einebustad- stor/ liten pågang stått ledig i lengre periodar
2 bueiningar	Ulike utfordringar	Rosendal	Leilegheiter
3 bueiningar	Universell utforma- Ulike utfordringar	Uskedalen	Har stått ledig innimellom.
2 bueiningar	Ulike utfordringar	Uskedalen	Små einebustadar
16 bueiningar	Ulike grupper	Rosendal (Lien)	12 stk. Universell utforma 4 stk to etasjar
2 bueiningar	Flyktning	Herøysund	Vertikaldelt 2-manns bustad
1 liten bustad	Ulike utfordringar	Sunde	

Type bustad	For kven	Kor	Merknad
4 små bustadar	Ulike utfordringar	Husnes	Vedlikehaldsvennleg. Eine huset vert nytta av NAV til akutt bustadlause
1 liten bustad	Ulike utfordringar	Sunde	Vedlikehaldsvenleg
6 bueiningar	Ulike utfordringar	Husnes	Ligg spreidd på Husnes
22 bueiningar	Eldre og andre	Husnes	Kvadraten
5 bueiningar	Eldre, yngre m.m.	Husnes	Heiamyro, 3 stk. er leige til eige kontrakt på, 2 stk er utleigd til bustadsosiale føremål
11 bueiningar	Universelt utforma	Husnes	Parkbygget, 9 stk. er leige til eige kontrakt på, 2 stk til ordinær utlege.
1 bueining	Flyktning	Uskedalen	
15 bueiningar	Ulike utfordringar	Husnes	Ulike storleikar

Totalt 263 bueiningar

\*)Utviklingshemma

### Geografisk plassering:

Med omsyn til offentleg kommunikasjon og enklare oppfølging frå tenestene ser vi at bustadar i sentrale strom (Husnes og Rosendal) er mest ettertrakta. Det å bu sentralt kan vera bra for privatøkonomien ved at ein slepp utgifter til transport. Dette er særst viktig for vanskelegstilte med barn som skal delta i fritidsaktivitetar.

Bustadar i Ølve, Uskedalen, Herøysundet, Utåker og Halsnøy er mindre attraktive og har lenger vakanstid enn bustadar i spesielt Husnesområdet.

### Kommunalt eigde bustadar vs. Innleigde bustadar

Opp gjennom åra har kommunen sin motivasjon for å eige kommunale bustadar i motsetnad til å leige bustadar variert. Det har vore ulike motiv for å leige, og økonomiske verkemiddel frå Husbanken har variert gjennom dei siste 10-15 åra. I tillegg har frivillige lag og organisasjonar i bygdene gjort stor innsats i form av dugnad og innsamling av midlar for å skapa bustad i bygdene. Slike bustadar har kommunen leigd og for nokre overteke eigarskap og drift. Nokre av desse bustadane har kommunen avslutta leigetilhøva til.

I 2021 har kommune innleigd og har tildelingsavtale med to bufellesskap; Borgjo Bufellesskap i Rosendal (13 bueingar) og Hagetunet i Uskedalen (11 bueingar). Kommunen har overteke drift, vedlikehald og alle finanskostnader for Ølve Alderspensionat (17 bueingar) som framleis er eigd av Ølve Bustadstifting. I tillegg leiger kommunen 6 enkelt bustadar av varierende storleik. Det har vore viktig for kommunen å ha eit variert tilbod og ein viss mengd med bustadar som ein buffer til f.eks stor tilflytting av flyktningar.

Bustadar tilknytt bufellesskap med personalbase slik som Borgjo, Hagetunet og Ølve kan det være fornuftig for kommunen å eiga sjølv. Dette vil gi meir føreseielege kostnader for kommunen, men og auka drifts- og finanskostnader.

## Oppsummering av no-situasjonen - kommunale bustadar i Kvinnherad kommune

Kvinnherad kommune har i dag 263 bustadar til disposisjon. Fordelinga av desse er vist i tabellen under.

Type/brukar	Halsnøy	Valen	Sunde	Husnes	Herøysund	Uskedalen	Rosendal	Ølve
Leilegheiter i tilknytning til sjukeheim	16			18			16	
Bufellesskap m/personalbase		6		28	13	11	13	17
Leilegheiter m/2+ soverom				26		5	13	
Leilegheiter m/1 soverom	2		8	44		1	9	
Einebustadar	1	1	2	2	2	1	7	
	19	7	10	118	15	19	58	17

Av desse bueiningane er 30 stykk leigd inn frå andre utleigarar, der 24 stykk er leilegheiter i bufellesskap med klausular frå Husbanken om bruk av bustaden.

Sidan 2018 har kommunen avslutta leigetilhøvet på over 20 bueiningar, og ein har teke i bruk 16 nye bueiningar (Parkbygget og Heiamyro) som ikkje er blitt selt.

### Vedlikehald:

Bustadmassen er til dels av eldre dato, og har nok ein høgare slitasje enn utleigebustadar generelt. Leigetakarar i kommunale bustadar har varierende buevne.

Kommunen har eit mål om å oppgradera leilegheitene når leigetakarar flytter ut, men dette er ikkje alltid mogleg å gjennomføra. Det er gjort enkle oppgraderingar i nokre bustadar i burettslaga, men desse er ikkje universelt utforma, og bør avhendast i eit 5-10 års perspektiv. Nokre leilegheiter bør seksjonerast og seljast. Dette er òg eit uttrykt ønske frå leigetakarar.

Herøysund kompetansesenter (Ole Bergets veg og Idrettsvegen) er lite funksjonelle både som bustadar og med tanke på effektiv drift. Her bør det byggjast nytt med ei god utforming i høve til effektiv drift og bukvalitet.

Leilegheitene i Kvadraten er populære, men her er det behov for oppgradering og nytt ventilasjonsanlegg. Med tanke på at leigetakarane vert eldre med gradvis svekka funksjonsevne og ein ikkje har gode bualternativ, må ein vurdere å auka brannklassen på desse bustadane som eit avbøtande tiltak for ei skjerpa risikovurdering.

Kommunen ønskjer å ha flest mogleg leilegheiter som er universelt utforma. Burettslagsleilegheitene (16 stk) frå 60 og 70 talet er ikkje det, og bør seljast. Sal til

leigetakarar bør prioriterast, og dette kan gjennomførast i ein Leige til eige kontrakt. Som erstatning for desse bør ein kjøpa frittstående rekkehus, einebustadar eller leilegheiter med universell utforming.