



Bustadpolitisk plan 2024 - 2032



Innhald

1. Planføresetnader.....	2
1.1 Kva er bustadpolitisk plan	2
1.2 Bustadpolitisk arbeid.....	2
1.3 Arbeid med planen	2
1.4 Nasjonale forventningar.....	2
1.5 «Alle trenger et trygt hjem»	3
1.5.1 Folkehelseinstituttet	3
1.6 Regionplan Agder 2030	5
2. Nosituasjon og utviklingstrekk.....	6
2.1 Bustadmarknaden.....	6
2.2 Bustadfelt	7
2.3 Folketalsutvikling.....	7
2.4 Kommunale utleigebustader	8
2.5 Kjøp av sentrumsnært tomteareal og vidaresal for bustadbyggjing.....	10
2.6 Administrasjon av utleige og husleigekontraktar.....	10
2.7 Startlån som verkemiddel	11
3. Mål og strategiar frå kommuneplanen	12
3.1 Kommuneplan – samfunnsdelen 2016 - 2028	12
3.2 Heilskapleg plan for pleie og omsorg 2022 - 2030.....	13
4. Delmål for planen.....	14
5. Handlingsplan.....	14



1. Planføresetnader

1.1 Kva er bustadpolitisk plan

I planstrategien som vart vedtatt i september 2024 i kommunestyret er «Bustadpolitisk plan» oppført i oversikta for temaplanar og sett til å ferdigstillast i 2024.

Bustadpolitisk plan er eit styringsverktøy for kommunens administrasjon og politikarar. Formålet med planen er å etablere ein heilskapleg bustadpolitikk for Valle kommune som skal sikre at bustadutviklinga i heile kommunen blir heilskapleg, målretta og effektiv.

Å skaffe seg bustad er i hovudsak eit privat ansvar, men der vil alltid vere mennesker som av ulike grunnar treng hjelp til å skaffe seg eigen bustad.

Bustadpolitisk plan har ansvar i høve fleire lover, inkludert boligsialloven, sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven og plan- og bygningsloven. Boligsosialloven blei vedtatt, og trådte i kraft 1. juli 2023. Denne lova pålegg kommunane å gje individuelt tilpassa bistand til vanskelegstilte på bustadmarknaden. Dette inkluderer blant anna å gje råd og rettleiing om økonomi, hjelp til å søkje støtteordningar, og bistand i konkrete kjøps- eller leigeprosessar.

Kommunen har og ansvar for å planleggje og organisere bustadtilbodet, inkludert å sørgje for tilstrekkeleg tilgong på byggjeklare tomter og samarbeid på tvers av sektorar for å møte behovet for vanskelegstilte.

Bustadpolitisk plan skal også gjenspegle mål og strategiar for området som er vedtatt i overordna planar.

1.2 Bustadpolitisk arbeid

Bustadpolitisk arbeid omfattar alt frå kommunens innsats for å framskaffe og tildele bustader, og til tenester og enkeltvedtak som kan betre den enkelte si forutsetning for å meistre sin bu- og livssituasjon. I tillegg kjem bustadpolitisk arbeid for å framskaffe bustader og tomter for å dekke behovet for nye bueiningar i kommunen. Dette inneber at ein må sjå bustad, sosiale tiltak og samfunnsutvikling i samanheng. Kommunen bestemmer omfanget av kommunal aktivitet og kva rolle kommunen skal ha i bustadutviklinga.

1.3 Arbeid med planen

Som eit ledd i planarbeidet var bustadpolitikk tema på innbyggjarverkstaden i 2023.

Planarbeidet er ført i pennen av Henri Tore Viki, rådgjevar økonomiavdelinga. Representantar frå Teknisk avdeling, Pleie- og omsorg og Velkomstsenter har bidratt med innspel til planen.

1.4 Nasjonale forventningar

Regjeringa legg kvart fjerde år fram forventningar til regional og kommunal planlegging for å fremje bærekraftig utvikling i heile landet. Fylkeskommunane og kommunane skal følgje opp dei nasjonale forventningane i planstrategiar og planar.

Den 23.6. 2023 vart planen «**Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027**» vedtatt. I det vidare vil innhald frå kapittel 3 «Trygge og inkluderande lokalsamfunn» vektleggjast i denne plansammenheng. Innhald i kapittel 3 har mellom anna fokus på levande



byer, tettstader og bygder, nok og varierte bustader, gode fysiske rammer for kvardagslivet, betre levekår og folkehelse og varierte møteplassar og tilbod. Oppsummert i punkt 19 – 23 er regjeringa sine forventningar til kommunen følgjande:

19. Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.

20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.

21. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.

22. Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.

23. Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.

1.5 «Alle trenger et trygt hjem»

Den nasjonale strategien for den sosiale bustadpolitikken **«Alle trenger et trygt hjem» (2021 – 2024)** fokuserer på å sikre at alle i Noreg har tilgang til trygge og gode bustader. Strategien har fleire hovudmål:

1. Ingen skal vere bustadlause: Det blir lagt vekt på å redusere bustadløyse og sikre at alle har ein stad å bu.
2. Gode buforhold for barn og unge: Barn og unge skal ha stabile og trygge buforhold som fremjar deira utvikling.
3. Likestilling for personar med nedsett funksjonsevne: Personar med nedsett funksjonsevne skal ha moglegheit til å velgje kvar og korleis dei bur, på lik linje med andre.
4. Auka bustadeigarskap: Fleire skal få moglegheita til å eige sin eigen bustad, samstundes som leige skal vere eit trygt og godt alternativ.

Strategien byggjer vidare på erfaringar frå tidlegare initiativ og samarbeid med ulike aktørar for å oppnå desse måla.

1.5.1 Folkehelseinstituttet

Innhald nedanfor er henta frå nettsida til Folkehelseinstituttet, artikkelen **«Bomiljø og folkehelse»** frå 2023 som er eit samarbeid mellom FHI, Helsedirektoratet og Husbanken. Delar av artikkelen er tatt med i innhald under, og er gjengitt i form av sitat:

«En egnet bolig i et godt bomiljø er et fundament for helse og livskvalitet (Helsedirektoratet 2021). Kommunene kan med sine virkemidler bidra til at alle innbyggerne bor slik at de kan leve gode liv.»

«I Norge er det et mål at alle skal bo trygt og godt (Husbanken 2021). Boligen må være tilpasset den enkeltes behov og være i et bomiljø som gir mulighet for å delta i samfunnet, knytte kontakt med andre og å utvikle og utfolde seg.»

Nærmiljøkvaliteter:

«En rekke kommuner vil i årene fremover få flere og en økende andel eldre. Dette må kommunene planlegge for. Kvaliteter ved boligene og nærmiljøet som gjør det godt å leve i for eldre, er også godt for andre. Å utvikle et aldersvennlig samfunn kan derfor være et nyttig prinsipp i samfunnsutviklingen generelt.»

Tilgjengelighet til goder og ressurser:

«Nærhet til hverdagsarenaer og tilgjengelige tilbud og tjenester kan bidra til opplevelse av tilhørighet og god bo-opplevelse i alle faser av livet»

«Boligområder som utvikles ved knutepunkt med kort avstand til hverdagsarenaer bidrar til redusert transportbehov»

Stabile og varierte bomiljøer – en verdi i seg selv:

«Et stabilt bomiljø gir trygghet og mulighet for å knytte kontakt og delta aktivt i nærmiljøet (Husbanken 2018). Forhold som kan ha betydning for stabiliteten i et bomiljø er befolkningssammensetning, andel som leier bolig, variasjon i boligtyper, fysiske og sosiale miljøfaktorer og hvor attraktivt området er (Husbanken 2018, Andersen, Gerell et al. 2021).»

«I områder med et variert boligtilbud er det ofte enklere å bytte bolig, og dermed kunne bli boende i samme område, når behovet endrer seg gjennom livet – som når en får barn, blir alene eller får behov for tilrettelagt bolig (Husbanken 2018). At selve boligen er egnet for, eller kan tilpasses ulike livsfaser, vil også bidra til at en kan bli boende når livet endrer seg.»

«Variasjon i boligsammensetningen kan bidra positivt til at ulike grupper av befolkningen kan bosette seg i området (Schmidt 2014).»

Utfordringer i distriktskommuner:

«De fleste distriktskommuner har «tynne boligmarkeder». Det vil si lite omsetning, lave boligpriser og lite nybygging (Hatling and Dahl 2020). Dette gir utfordringer både med å finne en egnet bolig og å få solgt nåværende bolig til en pris som gjør det mulig å kjøpe en ny. Byggekostnadene er ofte høyere enn boligverdien, noe som gjør nybygging lite attraktivt. Det kan også være utfordringer med ensartet boligmasse med mange usentralt plasserte eneboliger og mangel på egnede boliger for eldre (Norman, Bønå et al. 2020). I slike områder er tilpasning av bolig et ekstra viktig tiltak i boligpolitikken.»

Kommunens virkemidler:

«Kommunen kan legge til rette for egnede boliger og helsefremmende bomiljøer gjennom sin rolle som tomteeier og tjenesteyter, og gjennom en overordnet og langsiktig samfunns- og arealplanlegging. Oversikt over befolkningssammensetning, boligsammensetning, boligmarked og behov for ulike type boliger, er et viktig utgangspunkt for at kommunen, gjennom sin samfunns- og arealplanlegging, kan møte alle innbyggernes boligbehov.

For mange vil det være utfordrende å skaffe seg og beholde en egnet bolig på grunn av økonomiske forhold. Det finnes ulike ordninger som kommunen kan formidle til innbyggerne. Bostøtte og startlån til å kjøpe bolig, tilpasse boligen eller refinansiere boligen, er eksempler på slike ordninger. Disse ordningene kan for eksempel bidra til at

en barnefamilie kan få en stabil og trygg bolig, eller at en person med nedsatt funksjonsevne får mulighet til å tilpasse boligen sin.»

1.6 Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder har aktuelle framtidsbilete – som då også er aktuelle for Valle kommune i bustadpolitisk samanheng. I det vidare blir det synt fram innhald frå kapittelet om **«Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter»** Innleiingsvis står det følgjande:

«I 2030 er Agder en attraktiv region å bo i, jobbe i og besøke. Byene, tettstedene og bygdesentrene er trygge og attraktive steder med identitet og innovasjonskraft. Stedene er kompakte, tilrettelagt for alle, uansett funksjonsevne, og ivaretar behovene som både minoritetsgrupper og en stadig økende andel eldre har. Bolig-, handels-, kultur- og tjenestetilbudet er variert og tilpasset innbyggernes behov.»

Vidare blir måla skildra, men og vegen til målet. Nedanfor er dei mest aktuelle vegane i høve bustadpolitikk for kvart mål gjengitt:

Mål:

Det er attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder.

Veien til målet:

- Utvikle samarbeidsarenaer for lokal steds- og næringsutvikling mellom offentlig sektor, akademia, næringsliv og innbyggere.

Mål:

Byer, tettsteder og bygdesentre er utviklet kompakt og med kvalitet. Stedene har gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser

Veien til målet:

- Lokalisere nye boliger og tjenestetilbud slik at flest mulig har gang- eller sykkelavstand til daglige gjøremål.

Mål:

Kommune-sentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste- og opplevelsestilbud

Veien til målet:

- Utvikle steder med funksjonsblanding av boliger, arbeidsplasser og tjenestetilbud som er universelt utformet.

Mål:

Flere har tilgang på bolig og bomiljø tilpasset livssituasjon

Veien til målet:

- Øke kunnskap om utvikling av nye boligtyper, boformer og bomiljø.
- Planlegge for et aldersvennlig samfunn.
- Utvikle boliger med tilgang til utvendige og innvendige felles møteplasser.
- Utvikle inkluderende og trygge boliger og bomiljø som ivaretar varierte behov knyttet til husholdningsstørrelse, alder, funksjonsvariasjon, kjøpekraft og livssituasjon.

2. Nosituasjon og utviklingstrekk

2.1 Bustadmarknaden

Boliger (prosent), etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år					
4221 Valle	Andel boliger (prosent)				
	2020	2021	2022	2023	2024
Enebolig	69	70	70	70	70
Tomannsbolig	14	14	14	14	13
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	3	3	3	3	3

SSB Tabell 12 941

Som ein ser av tabellen over er bustadmarknaden i Valle dominert av einebustader spesielt, men og nokre tomannsbustader og rekkjehus – tilsaman utgjer desse ein prosentandel på heile 86 % av den totale marknaden. Dei resterande 14 % er karakterisert som bufellesskap og andre typar bustad derav eit fåtal leilegheiter.

Majoriteten av bustader i Valle er altså einebustader. Det er og slik at dei aller fleste av bustadene er karakterisert som sjølvveigarbustad – det vil seie at folk eig sin eigen bustad. Det gjeld for øvrig for dei fleste typar av bustad i kommunen. Ut frå tabellen over kan ein som nemnd ovanfor då og registrere at der er kun ein liten andel av bustadmassen i Valle som er leilegheiter.

Boligbygg, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år						
K-4221 Valle		Igangsettingstillatelser boliger				
		2019	2020	2021	2022	2023
	111 Enebolig	0	4	2	2	7
	112 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	0	1	0	0	2
	141 Store frittliggende boligbygg på 2 etasjer	0	0	0	0	0
	142 Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer	0	0	0	0	0
	143 Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	0	0	0	0	0
	144 Stort sammenbygd boligbygg på 2 etasjer	0	0	0	0	0
	145 Stort sammenbygd boligbygg på 3 og 4 etasjer	0	0	0	0	0
	146 Stort sammenbygd boligbygg på 5 etasjer eller over	0	0	0	0	0

SSB Tabell 05940

Statistikken over syner at der ikkje har blitt bygd andre typar av bustad enn einebustad frå 2019 og fram til i dag – 3 av desse einebustadene har blitt bygd med hybelleilegheit/sokkelleilegheit. Dei siste 4 åra har der blitt gjeve tillating til å setje opp 18 nye einebustader. Frå 2024 yt og kommunen blant anna kr. 500 000 til nyggjing av einebustad. Dette blir blant anna gjort for å stimulere til nybyggjing blant kommunens folkeregistrerte innbyggjarar, og potensielle tilflyttarar. Per i dag er der ingen slike insentiv for kjøp av leilegheiter.

Når det gjeld utleigemarknaden er private stort sett fråverande, og kommunen er den dominerande aktøren. Dette vil bli meir omtalt nedanfor.

2.2 Bustadfelt

Tilgangen på ledige tomter i bustadfelt i kommunen er framleis tilfredstillande. Der er både kommunale og private bustadfelt i ulike delar av kommunen med ledig tomtekapasitet. I Valle kommune er der tilbod om tomter i fylgjande bustadfelt:

Kommunale tomteområde	Private tomteområde
Leite	Mykjedalen
Åsan	Uppstad
Brokke	Øyne
Helle	
Flateland	
Øyne (under regulering)	

2.3 Folketalsutvikling

Folketal – aldersgrupper

Tabellen/prognosa viser folketal per år inndelt etter aldersgrupper - 25 år fram i tid

	2024	2029	2034	2039	2044	2049
0 - åringer	17	10	11	11	10	10
Barnehage (1-5 år)	63	60	60	60	58	56
Grunnskole (6-15 år)	108	113	127	123	120	120
Videregående (16-19 år)	61	46	41	52	47	48
Voksne (20-66 år)	671	657	638	608	597	578
Eldre (67-79 år)	215	225	194	179	192	186
Eldre (80-89 år)	61	76	101	126	105	93
Eldre (90 år og eldre)	9	11	18	21	30	43
Total	1 205	1 198	1 190	1 180	1 159	1 134

Prognosa søkjer å sjå 25 år fram i tid.

Folketalet ser ut til å avta noko over tid, prognosa spår at me kan bli omlag 71 færre innbyggjarar i Valle kommune dei neste 25 åra med dei føresetnadene som er sett for denne prognosa.

I denne prognosa ser ein at ein kan forvente auke i aldersgruppa 80 - 89 år fram mot 2029 - ei auke på 15 personar, medan auken i denne aldersgruppa blir på heile 40 personar fram mot 2034. Det vil og bli ei auke for aldersgruppa 67 - 79 år i perioden fram mot 2029 - ein auke på 10 personar før den avtar i alle år etter 2029. Over tid vil også gruppa 90 år og eldre auke, men slik det er framstilt i prognosa vil ikkje det skje før omkring 2034 og frametter. I 2049 teiknar det til å bli over 4 gonger så mange eldre over 90 år som i 2024. Prognosa syner at der vil vere 43 personar som er 90 år eller eldre i 2048 mot 9 i 2024.

Den store eldrebølga, om ein tar utgangspunkt i denne prognosa, og aldersgruppene 80-89 år og eldre over 90 år, vil slå inn rundt 2034 og framover. Den største toppen vil bli rundt 2044. I 2024 er der 70

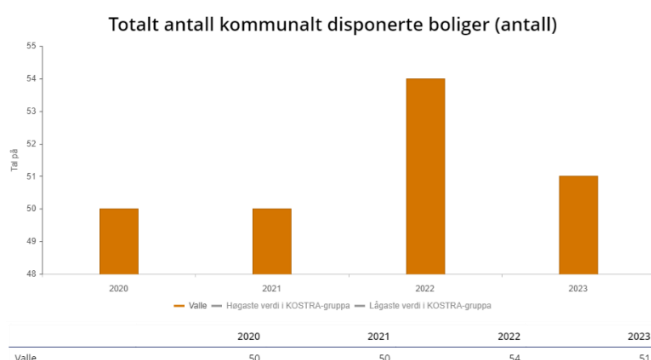
personar som er 80 år eller eldre, i 2029 vil denne aldersgruppa telje 87 personar, i 2034 vil denne aldersgruppa telje 119 personar, i 2039 vil denne aldersgruppa telje 147 personar - altså over 2 gonger fleire enn i dag.

Prognosa syner og at over tid er trenden i høve folketalsutviklinga negativ - altså at det blir færre innbyggjarar i Valle i framtida. I 2049 er der stipulert at det blir omlag 71 færre innbyggjarar enn der er i dag.

Folketalsprognosa synt ovanfor fortel at det vil bli betydeleg fleire eldre i Valle enn der er i dag. Både overordna nasjonale planar og strategiar, samt lokalt planverk syner at det er behov for fleire sentrumsnære leilegheiter – spesielt for eldre som ynskjer det.

2.4 Kommunale utlegebustader

Kommunalt eigde og disponerte bustader i 2023 utgjer totalt 51 bustadeiningar, ref. tabell under. Dette omfattar både omsorgsbustader og ordinære bustader for utleige for tilsette og andre. Oppdaterte tal for 24 syner at der er 49 bustadeiningar totalt, av desse er 19 bustadeiningar for ordinært utleige, medan der er 30 omsorgsbustader inklusiv dei 4 bustadene som er tilknytta Bygdeheimen, ref. vedlegg 1.



Tabellen under syner at berre 47 % av utlegebustadene i Valle er tilpassa rullestolbrukarar. Det er kjent at omsorgsbustadene er utforma etter den tids krav om universell utforming. Det betyr vidare at meir enn halvparten av dei resterande bustadene ikkje har slik utforming, og er då heller ikkje eigna for utleige for den/dei som treng slik tilpasning. Over noko tid bør kommunen tilstrebe ein høgast mogleg andel av alle utlegebustader har universell utforming som vil kunne vere eigna for alle, om leigar treng tilpasning eller ikkje.

Kommune	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)
Valle	47

SSB Tabell 12008

Dei 19 utlegebustadene som er disponible for ordinært utleige fordeler seg slik etter type bustad:

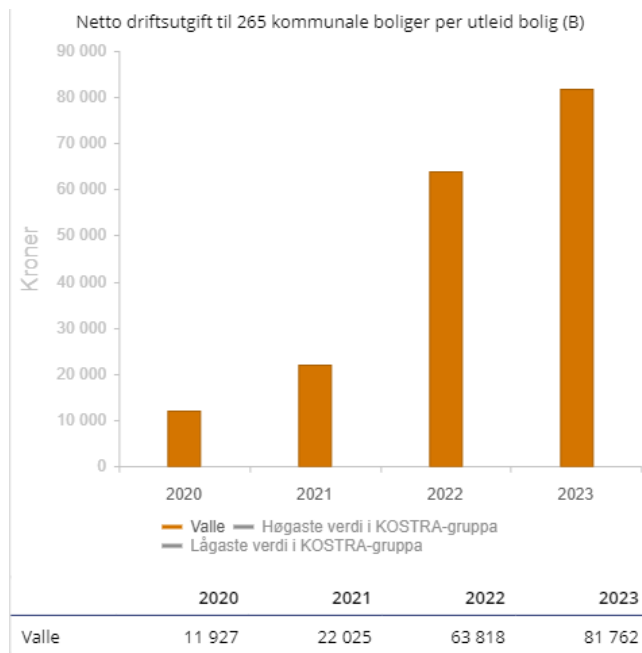
Type bustad	Antal
Einebustad	6
Tomannsbustad	10
Leilegheit	3

Utlegebustader etter antal og type (ikkje omsorgsbustader)

Vidare er omsorgsbustadene fordelt slik at somme er av type tomannsbustad, andre er rekkehus og atter andre er leilegheiter.

Status for omsorgsbustadene er slik at somme er totalrenoverte, medan dei resterande også treng omfattande renovering.

I reine driftsutgifter nytta Valle kommune i 2023 kr. 81 762 pr. utleigd bustad. Driftsutgiftene har auka dramatisk siste fire åra, frå 11 927 i 2020 til over 81 000 i 2023 – og likevel er der eit stort etterslep i høve oppgradering av bustader, både ordinære utleigebustader og omsorgsbustader. Tilsaman utgjer denne driftskostnaden, med 49 utleigeobjekt altså rett i overkant av 4 millionar kroner.



Vedlegg 1 gjev eit oversyn over kva inntektene i høve utleigebustader var i 2023. Summen på kr 2 896 992 i utleigeinntekter er på langt nær tilstrekkeleg for å finansiere driftsutgiftene som var på dryge 4 millionar – ein skilnad på over 1 million kroner.

Av vedlegg 1 ser ein og at der ikkje er nemneverdig forskjell i utleigepris på omsorgsbustader som er renoverte og dei som ikkje er renoverte. Utleigeprisane er relativt låge. I og med at kommunen er største aktør på utleigemarknaden, er også kommunen den aktøren som set marknadspris i den private utleigemarknaden.

Av innhald over ser ein at der er eit behov for ein gjennomgang av utleigeprisane for både omsorgsbustader og bustader for den opne marknaden. Der bør vere ei målsetjing over eit visst tidsrom at leigeprisen er nærare kostpris inkl. utgifter knytt til renter og avdrag av total investering av utleigeobjektet enn den er no. Det er problematisk med låge kommunale utleigeprisar både for den den nærast ikkje-eksisterande private marknaden og for kommunens eigen økonomi, der dette fører til unødige høge driftsutgifter til oppgradering/vedlikehald. Låge kommunale utleigeprisar gjev heller ingen signal til private utbyggjarar om at det vil vere lønsamt å byggje utleigebustader, korkje i liten eller større skala. Det bør vere eit mål ved justering av dei kommunale utleigeprisane at «gjengs leige» blir innført.

Status på dei 19 einingane for ordinært utleige er at storparten av einingane er av eldre årgang, lite påkosta i form av oppussing/oppgraderingar og difor langt frå har ein standard ein kan forvente i nyare bustader. Ein må erkjenne at det er eit stort behov for oppgradering av

bustadene. Oppgradering av kommunale bustader for den opne marknaden vil medføre store kostnader for kommunen, og vil måtte bety store påplussingar i driftsbudsjettet.

Sal av dei eldre bustadene for den opne marknaden vil vere det mest økonomisk gunstige for kommunen. Då vil ev. nye eigarar oppgradere etter eige behov, i eige tempo og forutsetningar. Oppsummert bør det utarbeidast ein plan for sal av alle eldre bustader, og då spesielt einebustader og tomannsbustader, samstundes som denne planen og bør omfatte kva behov kommunen har i høve ordinære utleigebustader. Ein må ved slik gjennomgang av behov også inkludere kva behov kommunen har for flyktningebustader og sosiale bustader. Ved definert behov bør kommunen søkje å dreie utleigebustadene mot leilegheiter – og då gjerne i burettslag der ein kjøper bueiningar av private utbyggjarar. Grunngeving for denne dreinga er at vedlikehaldskostnadene for ei leilegheit i eit burettslag er dramatisk mykje lågare enn for ein einebustad. For å stimulere private aktørar til bygging av større sentrumsnære leilegheitskompleks bør det også ei ny vurdering av retninglinene for «Tilskot til bustadbygging og renovering» Det vil ikkje vere ubetydeleg for både eventuelle kjøparar av leilegheiter og for utbyggjar om der var tilsvarande tilskot til kjøp av leilegheit som der no er for bustadhus. Likeins vil kommunen, når private utbyggjarar byggjar nye bustadkompleks, kunne setje seg opp på kjøpsopsjon på til dømes 2 bustadeiningar, til ein når det nye reviderte målet om antal utleigeobjekt. Dette vart blant anna resultatet i vedtak i kommunestyresak 105/24 «Bustadprosjekt – Setesdalstunet AS».

2.5 Kjøp av sentrumsnært tomteareal og vidaresal for bustadbygging

Kommunen vil og kunne ha ei viktig rolle i den strategiske utviklinga av sentrum og sentrumsnære bustader. Det gjeld både som planmyndigheit og tomteeigar. Ved kjøp sentrumsnære tomter for vidaresal vil kommunen kunne selge desse rimeleg vidare til private utbyggjarar. Ved å gi utbyggjar gode føresetnader ved overtaking av sentrumsnær tomt for bygging av leilegheiter, kan kommunen stille vesentlege betingelsar i bustadsamheng. Døme på slike betingelsar kan vere at einingane skal vere universalt utforma og at desse skal kvalifisere for låneopptak i Husbanken samt at det skal opprettast burettslag i bukomplekset. Vidare kan kommunen også stille krav om x antall 2 - 3 - eller 4-roms bueiningar i prosjektet. Ved at slike førestnader blir inngått ved tomteovertaking kan kommunen få dekke eigne behov i høve til oppsett plan. Om ein ser dette tiltaket saman med eventuelle andre tiltak som eit eventuelt nytt bustadtilskot til kjøp av leilegheit og at kommunen i rette høve kjøper 1-2 leilegheiter i eit tenkt bustadprosjekt, vil ein auke sjansen monaleg for at slike prosjekt blir realisert.

Sentrumsplanane i både Valle og på Rysstad er etterkvart av eldre dato og der vil vere behov for å revidere desse planane blant anna for å setje av tilstrekkeleg areal til bustadformål.

2.6 Administrasjon av utleige og husleigekontraktar

Bustadkontoret i Valle kommune er ei tverrfagleg gruppe administrert av leiar for Velkomstsenteret, samt driftsleiar på teknisk og leiar for pleie- og omsorg. Bustadkontoret administrerer utleige av dei aller fleste bustadene i Valle kommune. Når det gjeld tildeling av bustad etter boligsosialloven er dette delegert til leiar for pleie- og omsorg.

Ved vurdering av tildeling av bustad er det per i dag slik at all informasjon om bustaden ikkje er samla på ein stad, og dette gjer vurderingane i høve tildeling meir krevjande enn det strengt tatt hadde trengt å vere. Det er behov for eit system som samanfattar mest mogleg informasjon om kvar bustad, så som byggjeår, storleik, type bustad, antall soverom, universell utforming, kva

som er utført av vedlikehald og når dette er gjort. Det hadde og vore ein fordel om samme system kunne medverke til å både søkje om bustad, tildelebustad og følgje opp brukar/leigetakar. Husbanken sitt system «Kobo digital tjeneste for boligsosialt arbeid» ivaretar alle dei nemnde punkta ovanfor, og det må vere eit mål å kunne nytte dette systemet i det administrative arbeidet med utleige av bustader. Husbanken skriv dette om systemet «Kobo» på heimesida si:

Mye av arbeidet i kommunene skjer i dag med bruk av regneark, papir og e-post som verken legger til rette for samhandling med boligsøkere eller ivaretar krav til personvern og informasjonssikkerhet.

Kobo vil lette prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger, samt følge opp beboere og skaffe datagrunnlag.

Målet er at det skal bli enklere å søke kommunal bolig for de som trenger det. En boligsøker skal få lettere og raskere søknadsprosess, innsyn i egen sak, trygg behandling av personopplysninger, mer egnet bolig og bedre oppfølging.

For kommunen skal det bli enklere å fatte vedtak, finne og tildele egnet bolig, sikre rett oppfølging og administrere leieforholdet. Med god oversikt og data over søkere, boliger og leietakere, kan kommunen planlegge ut fra behov og utnytte boligmassen bedre.

Vidare ser ein at praksis i Valle kommune har vore å nytte «tidsubestemte kontraktar» i all type utleige. «Senter for bolig- og velferdsforskning – BOVEL» utgav i 2023 rapporten **«Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023»** peikar blant anna på at det klart vanlegaste i Noreg er å inngå tidsbestemte husleigeavtalar av tre års varigheit. Sitat frå rapporten s. 32:

«Dette er husleielovens minimumslengde så fremt ingen av unntaksbestemmelsene gjelder. Hele 57 prosent av kommunene oppgir at de alltid eller nesten alltid inngår tidsbestemte husleieavtaler av tre års varighet»

Ein bør nok sjå for seg at ein ikkje heilt kjem bort frå tidsubestemte husleigeavtalar, til dømes i omsorgsbustader, men for dei resterande bustadene bør ein framover vere meir restriktiv med å nytte tidsubestemte avtalar. Tidsubestemte avtalar gjev leigar høve til å bu i bustaden livet ut, såfremt ikkje bustaden skal selgjast. Dette er til ulempe for utleigar i høve behov for renovering, og ein får heller ikkje tildelt bustaden til andre som eventuelt måtte ha eit større behov. Eit anna ulempe ved tidsubestemte leigeavtalar der husleiga er relativt låg, er at det gjev ingen insentiv til leigetakar for å eige sin eigen bustad – det er «billegare» å bu billig kommunalt enn å kjøpe eigen bustad. I Valle er det ynskjeleg at så mange som råd eig eigen bustad.

2.7 Startlån som verkemiddel

Startlån er eit bustadlån som blir tilbydd av kommunen i samarbeid med husbanken. Det er spesielt retta mot personar som har problem med å få lån i vanlege bankar, for eksempel på grunn av låg inntekt eller manglande eigenkapital.

I Valle er det økonomiavdelinga som handsamar søknader om startlån, og Formannskapet som gjer vedtak i saker om startlån. I 2023 og 2024 har kommunen sett ei øvre ramme på 2 millionar i høve tildeling av startlån. Denne ramma vart ikkje nytta fullt ut i 2023 og ser heller ikkje ut til å bli brukt fullt ut i 2024.

Dei som vendar seg til kommunen i høve startlån er i første rekkje NAV på vegne av personar som kan ha eit behov for startlån. Andre gonger kan der komme førespurnader direkte til kommunen utan av NAV er involvert.

NAV er eit interkommunalt samarbeid med hovudkontor i Vennesla, og sakshandsaminga føregår i Valle. Dette i seg sjølv kan vere krevjande i høve både informasjonsflyt internt og ikkje minst informasjon ut til innbyggjarane i høve kva moglegheter dette gjev for potensielle brukarar. I gjennomgang av innhald på heimesida til kommunen ser ein at der ikkje er nokon informasjon å finne i høve startlån.

Innhald ovanfor syner at ein bør vurdere om organiseringa av arbeidet med startlån er den mest tenelege, samstundes må ein og vurdere korleis ein får ut naudsynt informasjon til innbyggjarane i kommunen på ein adekvat måte. Det bør vurderast å leggje ut relevant informasjon både på heimesida og i Bygdenytt om ordninga med startlån. Andre kommunikasjonskanalar bør og vurderast. Vidare bør kommunen vurdere å auke ramma på 2 millionar. Flest mogleg som er kvalifiserte bør få ta del i ordninga med startlån

3. Mål og strategiar frå kommuneplanen

3.1 Kommuneplan – samfunnsdelen 2016 - 2028

Samfunnsdelen i kommuneplanen gjev ei rekke føringar/problemstillingar som er relevante for det bustadpolitiske arbeidet. Følgjande innhald blir her trekt fram:

4.3 Bustadutvikling

Einebustaden er dominerande bustadtype i Valle. Sidan 1990 har det vore ein jamn vekst på i snitt 6-7 nye bustader i året. I 1990 var 91 % av alle bustader i Valle einebustader. I 2013 var talet redusert til 85 %. Medan det vert fleire eldre og fleire som bur aleine, vil det på sikt vere behov for fleire mindre, enkle og lettstelte bustader.

5.1 Folketal og levekår

Framskrivingane syner at folketalet er nede i ein bølgedal i 2025, og at ein kan vente at det vil auke svakt fram mot 2040. Dette vert forklara med at talet på eldre innbyggjarar vil auke. Ein får mange som går ut av arbeidslivet og lever lenger. Ein får dermed eit massivt generasjonsskifte i arbeidslivet, noko som og kan gje positive utfordringar.

- Ein må handtere dei velferdsmessige utfordringane som kjem av fleire eldre.*
- Det vert viktig å sikre god rekruttering til arbeidslivet etter dei som vert pensjonert.*

Valle har eit høgt tal av hushald med låg inntekt. Dette er ei problemstilling ein må sjå nærare på i folkehelsearbeidet.

09 Bukvalitet

9.1 Mål

Valle kommune skal vere ein attraktiv og trygg stad å bu med gode oppvekstvilkår og omsorgstilbod for alle.

For å vere ein attraktiv stad å bu må Valle kommune tilby attraktive bustadområde med attraktive omgjevnader. Kommunen må arbeide for at innbyggjarane trivst og opplever eit trygt og inkluderande miljø, og at nye innbyggjarar kjenner seg velkomne. Ein må satse på barn og unge sitt lærings- og oppvekstmiljø. Funksjonar og tilbod i sentrumsområda er

viklige for utviklinga av sterke lokalsamfunn og gir grunnlag for utvikling av gode møteplassar.

9.2 Strategiar

9.2.1 Bumiljø

- stimulere til utvikling av tilrettelagte, varierte og sentrumsnære bustader
- sikre gode leikeareal og godt utemiljø i bustadområde og områda knytt til banehage og skule
- styrkje og legge til rette for levande sentrum med uformelle møtestader
- sikre rett kompetanse i personalet i barnehage og skule

Kommentar:

Kommuneplan for Valle kommune – Samfunnsdelen er frå 2016, difor vil delar av innhaldet ikkje lengre vere likerelevant. Likeins vil og delar av innhenta statistikk som kjem fram i Samfunnsdelen ikkje lengre vere gyldig. Døme på dette er setninga der det blir omtalt at «Valle har eit høgt tal av hushald med låg inntekt» Ny statistikk syner at denne setninga ikkje lengre er valid.

3.2 Heilskapleg plan for pleie og omsorg 2022 – 2030

s. 18:

5.1 Eit aldersvenleg Noreg

For å vere ein meir aldersvenleg kommune, er hovudutfordringa til Valle egna bustader og transport til tenester/aktivitetar. Ei anna side av eit aldersvenleg Noreg, er at innbyggjarane sjølve må planlegge for alderdomen sin, og ta grep medan dei enno har energi og mogelegheit til det.

Bustader

Bustadmarknaden i Valle har same utfordringar som mange andre distriktskommunar: Einsarta bustadtype (hovudsakeleg einebustader), få bustader på marknaden, låge eigendomsprisar, og ofte høgare byggekostnad enn marknadsverdi på bustaden¹. Svak folketalsutvikling gjev svak bustadmarknadsutvikling.

Dersom eldre ønskjer å flytte frå ein relativt dårleg tilrettelagt einebustad til ein mindre bustad, møter dei to hovud- utfordringar: 1) Det finst få bustader som er egna å flytte til (som leilegheit på eitt plan i sentrum av bygda), og 2) Om egna bustad er tilgjengeleg, kan det vere vanskeleg å få nok midlar frå sal av einebustaden til å kjøpe leilegheita.

I innbyggjarworkshopen 12.10, lanserte ei av gruppene forslag om 'burettslag for eldre'. Det kunne vere aldersvenlege bustader med kort veg til ulike tenester, t.d. i begge sentrum. I tillegg til praktiske fordelar, kunne det gje eit sosialt fellesskap å bu nær andre på same alder. Gruppa skisserte at kommunen kunne sikre bygginga av burettslaget, og at bebuarane kjøpte leilegheitene på ordinært vis.

Stortingsmelding 15:2020 'Det handlar om Norge' understrekar kommunanes ansvar for å stimulere til et fungerande bustadmarknad, i tillegg til bruk av verkemidlar frå Husbanken:

«Kommunens rolle som helhetlig planlegger, aktiv tilrettelegger og kobler er avgjørende for realiseringen av boligsatsinger i distriktene. En aktiv kommune bidrar til å løse ut kompetanse, engasjement og ressurser blant lokale utbyggere og private aktører. Det

forutsetter at kommunen selv prioriterer å bygge opp boligstrategisk kompetanse, og jobbe med boligutvikling på tvers av fag og sektorer. Særlig avgjørende synes likevel det statlige engasjementet gjennom Husbankens virkemidler og kompetanse å ha vært. Det handler både om midler og om kompetansen og legitimiteten slike satsinger gir.»

4. Delmål for planen

1. Valle kommune skal legge forholda til rette for ein velfungerande bustadmarknad. Kommunens bustadforvaltning skal samordnast med privat bustadmarknad. Det er ei målsetjing at busette i Valle kommune eig eigen bustad.
2. Prisnivå i bustadmarknaden, både leigeprisar og omsetjingsprisar, må påverkast til å bli heva til eit nivå som gjev økonomiske føresetnader for bygging av både utleigebustader og privat eigde bustader. Kommunen skal vere ein aktiv pådrivar for å utnytte finansieringsløyser gjennom husbanken.
3. Bustadaktørar i Valle skal gjevast forutsigbare og tilrettelagde bestemmingar som fremjar utbygging av bustader. Leilegheitsbygg lokalisert i sentrum på Rysstad og i Valle blir prioritert.
4. Bustadmarknaden i Valle skal ha ein naudsynt variasjon i typer bustader, tilpassa behova for alle grupper som søker bustad.

5. Handlingsplan

Handlingsprogram 2024 – 2032

Aktivitet	2025	2026	2027	2028
Gjennomgang/revisjon av kommunale utleigeprisar og kontraktar	X			
Revidere kommunale retningslinjer for bustadtilskot for å stimulere til fleire leilegheitsbygg i sentrumsområda	X			
Revisjon av framtidsbehov for antal, og type kommunale bustader/plan for sal av kommunale bustader inkl omsorgsbustader		X		
Vurdere om noverande organisering av teneste for naudbustad er teneleg.		X		
Kjøpe sentrumsleilegheiter i private utbyggingsprosjekt for å dekke kommunalt bustadbehov	X	X	X	X
Utgjeie behov for eit leige før eige prosjekt, Valle/Rysstad 2026	X			



Utarbeide retningliner/reglement som skildrar kva utbyggjar kan forvente i høve kommunal tilrettelegging ved bygging av nye bueiningar for sal og utleige.	X			
Vurdere behovet for kommunalt kjøp av attraktive sentrumstomter med formål bustadbyggjing	X	X		
Revidere sentrumsplanane i Valle og på Rysstad		X	X	
Søkje om auka midlar til startlånordninga og marknadsføre ordninga betre	X			

I samband med handlingsplan over skal innhald under bli ivaretatt:

Valle kommune ser på løysingar for å byggje livsløpsbustader. Det er viktig at ein kan bu i same bustad heile livet. Dette gjer at folk kan klare seg lenger heime og avlaste pleie- og omsorgstenesta.

- Revisjon av handlingsplan minimum kvart fjerde år.
- Det skal gjerast ei årleg vurdering av prioritering av tiltak i handlingsprogrammet i samband med budsjett og økonomiplan

Bustadpolitisk plan 2024 - 2032



Valle
i Setesdal

Valle kommune
Postboks 4
4746 Valle

Sentralbord: +47 37 93 75 00
E-post: post@valle.kommune.no
www.valle.kommune.no
