

Boligpolitisk plan

2025

Høringsutkast



Innhold

1.	Innledning.....	3
1.1.	Formål og målsetting.....	3
1.2.	Nåværende plan	3
1.3.	Føringer	3
1.4.	Kommunens rolle i bolig- og samfunnsutvikling	4
2.	Situasjonen i Tydal i dag	5
3.	Utfordringer.....	6
3.1.	Mangel på små boliger til ferievikarer, lærlinger, studenter, praktikanter o.l.	6
3.2.	Mangel på lettstelte, sentrumsnære boliger.	6
3.3.	Eldre eier boliger med for lav verdi.....	6
3.4.	Eldre bor i ikke egnede boliger.....	7
3.5.	Lang avstand mellom tjenestemottakere og helsetjenester.	7
3.6.	Unge og tilflyttere har få muligheter som ikke innebærer stor risiko.	7
3.7.	Kommunen har en uhensiktsmessig stor andel av utleiemarkedet.	7
3.8.	Lite kjennskap til tilskudd og ordninger.	7
3.9.	Befolkningsnedgang.	8
4.	Tiltak	9
4.1.	Ombruk av tidligere sykehjem.	9
4.2.	Stimulering til bygging av boliger for salg/utleie.	9
4.3.	Etablering av flere lettstelte, sentrumsnære boliger.....	9
4.4.	Utfasing av utleie til ikke vanskeligstilte.	10
4.5.	Salg av kommunale boliger.	10
4.6.	Opprette boliggruppe.....	10
4.7.	Årlige informasjonsmøter om boligrelaterte temaer.	11
4.8.	Evaluerer tilskudd for boligbyggere.....	11
4.9.	Prøvebo	11
5.	Konklusjon og kilder	12

1. Innledning

1.1. Formål og målsetting

Formålet med planen er å belyse boligpolitiske utfordringer i Tydal kommune, samt se på mulige tiltak som på sikt kan motvirke disse. Planen er utformet slik at den lett kan brukes som et verktøy i dette arbeidet.

Det kortsiktige målet er at de foreslåtte tiltakene iverksettes så snart planen er vedtatt. Det langsiktige målet er at tiltakene bidrar til at de belyste utfordringene letner, og at negative trender snur.

1.2. Nåværende plan

Sist vedtatte boligpolitiske plan var Plan for boligbygging i Tydal kommune, datert 2008. Her ble boligsituasjonen gjennomgått, og det ble innhentet innspill fra næring, lag og foreninger. På grunnlag av dette ble følgende tiltak vedtatt:

- Bygging av boliger på Lundskogen
- Øvre grense for startlån økes
- Ansvarlig prispolitikk fra kommunens side ved salg av bolig
- Opparbeidelse av boligtomter i Søliåsen

Denne planen er fortsatt gjeldende, og skal ifølge Planstrategi i Tydal kommune 2024-2027 revideres i 2024-2025.

1.3. Føringer

Den boligpolitiske planen er forankret i kommuneplanens samfunnsdel, som er kommunens overordna plan for samfunnsutvikling i et langsiktig perspektiv.

Enhver kommune har, i henhold til boligsosialloven, et ansvar for å bidra til at alle har et trygt sted å bo. Da de fleste innbyggere har mulighet til å skaffe sin egen bolig, gjelder dette i praksis alle som betegnes som vanskeligstilte. Vanskeligstilte er definert i boligsosialloven som personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig. Kommunen har også et krav til å sette av arealer til boliger, noe som oppnås med kommuneplanens arealdel. I dette arbeidet er det viktig å ha en helhetlig og fremtidsrettet strategi, som gir et variert boligtilbud som dekker alles behov.

Hvis man ser bort fra vanskeligstilte, er det å skaffe sin egen bolig et privat ansvar. Likevel er det hensiktsmessig for samfunnet at kommunen tar en ledende rolle i boligutviklingen. Dette for å sikre at utviklingen går i en retning som gir lokalsamfunnet, og at den gir oss en helhetlig og bærekraftig boligsituasjon. For å kunne arbeide målrettet og strategisk må det foreligge en overordnet plan, og det er dette som er formålet med den boligpolitiske planen. Planstrategi Tydal kommune 2024-2027 sier følgende:

Boligpolitisk plan skal sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Planen skal samle kommunens innsats mot boligmarkedet og sikre et mangfold i tilbudet. Bolig og boligtiltak trekkes frem som et viktig virkemiddel for å rekruttere og beholde innbyggere.

Økonomiplanen for 2025-2028 har definerte mål som er relevant for, og nært beslektet med, målene for den boligpolitiske planen:

- Økt bolyst for innbyggerne i kommunen
- Økt tilflytning som krever tilgang på boliger
- Rekruttering av kvalifisert kompetanse til Tydal kommune og næringslivet i Tydal
- Gjøre kommunen mer attraktiv for nye innbyggere

1.4. Kommunens rolle i bolig- og samfunnsutvikling

Kommunen har flere roller: samarbeidspartner, tilrettelegger og planlegger.

Samarbeidspartner: Kommunen skal være en nyttig samarbeidspartner med utbyggere, gjennom løpende dialog og tilpassede avtaler.

Tilrettelegger: Kommunen skal sørge for:

- følge opp lovpålagte oppgaver innenfor bolig for vanskeligstilte
- tilby tilpassede tilskudd og ordninger
- sørge for god informasjonsflyt om hvilke muligheter som finnes

Planlegger: Kommunen skal ha en aktiv rolle i samfunnsutviklingen, gjennom regulering og planlegging av boligprosjekter tilpasset de løpende boligpolitiske behovene.

Kommunen har også hatt en betydelig rolle som tilbyder av boliger. Denne planen tar derimot sikte på å begrense/utfase dette, da det på sikt skal styrke det private markedet. Dette vil med stor sannsynlighet føre til at Tydal får et mer robust og selvgående boligmarked.

2. Situasjonen i Tydal i dag

- Demografi:
 - Stort sett fødselsunderskudd de tre siste tiår
 - Befolkningsnedgang i samme periode
 - Økende eldre befolkning, dette fører til økt tjenestebehov.
- Arbeidsmarked:
 - Lav arbeidsledighet
 - Løpende behov for arbeidskraft fra utenfor kommunen
 - Tydal Data Center har bidratt til flere arbeidsplasser
 - Mange dagpendlere, både inn og ut av kommunen
- Boligsituasjon:
 - Få boliger som legges ut for salg
 - Mangel på lettstelte, sentrumsnære boliger
 - Mange boliger med oppgraderingsbehov
 - De fleste utleieboliger er i kommunens eie
 - De fleste boliger er eneboliger

3. utfordringer

Tydal har, som mange andre små distriktskommuner, flere utfordringer knyttet til boligpolitikk. Noen utfordringer har kommet som en følge av tidligere handlinger og prioriteringer, mens andre er en konsekvens av at tidene endrer seg. Noen er kompliserte å få oversikt over, mens andre er enklere å sette fingeren på. Det som er fellestrekkene med alle er at de har utviklet seg over lang tid, og at de alle henger sammen med hverandre. Dette medfører at det ikke nødvendigvis er så effektivt å løse enkeltutfordringer, i hvert fall ikke på lang sikt, men at det helst bør foreligge en helhetlig plan som har til hensikt å møte alle utfordringene samlet. Nedenfor er de enkelte utfordringene identifisert og beskrevet, så godt det lar seg gjøre.

3.1. Mangel på små boliger til ferievikarer, lærlinger, studenter, praktikanter o.l.

Dette er i stor grad beboere som har lave krav til størrelse, ofte er det pris og tilrettelegging som er avgjørende. På tross av dette kan personer i denne gruppen i dag bli plassert i større boliger, på grunn av mangel på riktig type bolig. Dette gir en dårlig utnyttelse av boligmassen. Flere av disse beboerne er her på korttidsopphold, helt ned i noen få dager.

3.2. Mangel på lettstelte, sentrumsnære boliger.

Mange eldre opplever at en stor enebolig ikke er godt nok tilrettelagt for alderdom og et eventuelt svekket funksjonsnivå, og at lang avstand til helsetjenester og butikk kan være upraktisk. I tillegg kan det å bo alene og usentralt føre til ensomhet og en følelse av utrygghet. Det er også en del unge som ønsker å etablere seg i Tydal, men som ennå ikke har behov for en stor enebolig. For begge disse gruppene ville lettstelte, sentrumsnære boliger vært et godt alternativ.

3.3. Eldre eier boliger med for lav verdi.

Eldre som ønsker å flytte til noe mindre og mer sentrumsnært, har ofte boliger med oppgraderingsbehov. Dette gjør at de ikke har stor nok verdi i eksisterende bolig til å

kunne kjøpe seg noe nytt. De vegrer seg også for å ta opp boliglån, mye på grunn av holdninger om at man ikke skal ha gjeld i livets siste fase.

3.4. Eldre bor i ikke egnede boliger.

Mange eldre vil bo hjemme lengst mulig, men boligen er ofte ikke tilpasset deres behov. Manglende planlegging gjør det vanskelig å tilpasse boligen senere, både praktisk og psykososialt. Flytting kan gi lignende utfordringer. Dette fører til tidligere behov for helsetjenester som hjemmehjelp eller sykehjem, og belaster kommunens tjenester unødvendig

3.5. Lang avstand mellom tjenestemottakere og helsetjenester.

Tydals innbyggere er spredt over et langstrakt areal, med 4 mil fra Hilmo i nordvest til Stugudal i sørøst. Dette gjør at helsepersonell må bruke mye tid på kjøring. Gjelder både matleveranser og hjemmebesøk.

3.6. Unge og tilflyttere har få muligheter som ikke innebærer stor risiko.

Å bygge ny bolig i distriktene kan medføre en risiko, siden byggekostnaden ofte er høyere enn markedsverdi. Dette kan føre til at boligbygger må eie boligen i mange år før et eventuelt salg kan ha positivt resultat, og for mange vil risikoen da bli for stor. I Tydal er det heller ikke mange egnede boliger på markedet, hverken for leie eller salg. Disse faktorene gjør at unge vegrer seg for å etablere seg i Tydal.

3.7. Kommunen har en uhensiktsmessig stor andel av utleiemarkedet.

Tydal kommune eier mange utleieboliger, og har i mange år operert med lave leiepriser. Leietakere er alle typer innbyggere. Dette er en medvirkende årsak til at det er utfordrende å bygge utleieboliger, siden markedsprisen på leie ikke kan forsvare byggekostnadene.

3.8. Lite kjennskap til tilskudd og ordninger.

Mulighetene for tilskudd og ordninger er mange, både fra Tydal kommune og andre organisasjoner som Husbanken, Enova o.a. Lite kunnskap om hvilke muligheter som finnes gjør at prosjekter potensielt kan skrinlegges eller bli dyrere enn nødvendig.

3.9. Befolkningsnedgang.

Dette er noe de fleste små distriktskommuner sliter med, og er den minst konkrete utfordringen på denne listen. Den er allikevel tatt med, siden det er en utfordring som har vært reell de siste 25 årene.

4. Tiltak

Mange av tiltakene som foreslås her har et langsiktig perspektiv, og det er en fordel om de fleste utføres i samspill med hverandre for å få ønsket effekt. Tiltakene er ment å bremse og motvirke de utfordringene som er presentert i forrige kapittel, og flere av tiltakene samsvarer med flere utfordringer.

4.1. Ombruk av tidligere sykehjem.

Eksisterende boenheter brukes som hybler/leiligheter. Dette skal dekke tjenestenes behov for å plassere vikarer, pendlere og personer med lavere krav til areal. Det er potensiale for 12-16 enheter i 1. etasje, samt 6 enheter i sokkel. Enhetene i sokkel kan tilbys til personer utenfor organisasjonen.

4.2. Stimulering til bygging av boliger for salg/utleie.

Sørge for kontinuerlig dialog mellom utbyggere, innbyggere og kommunen, gjennom bl.a. boliggruppe (se punkt 4.6.) og boligkonferanse (se punkt 4.7.). Dette skal bidra til mindre risiko for utbygger, gjennom f.eks. kartlegging av behov og forhåndssalg. Dette kan etablere et godt samspill, der alle parter samarbeider for å få realisert de mest egnede boligene.

4.3. Etablering av flere leiligheter, sentrumsnære boliger.

- Sette tydelige rammer på boligtype på nye tomter i sentrum, som livsløpsstandard og størrelse. Dette kan man hensynta i nye reguleringsplaner, og rutiner for dispensasjoner må bli strengere i sentrum for å kunne oppnå dette.
- Bygging av borettslagsboliger i sentrum. Små eneboliger med både innendørs og utendørs fellesarealer. Dette kan være en fin mulighet for eldre som har behov for en mindre bolig og et rikere sosialt liv. Kommunen er en førende part, med privat aktør som utbygger. Dette er boliger som kan kategoriseres som omsorgsboliger, noe som utløser muligheter for investeringstilskudd fra Husbanken. Det vil igjen føre til lavere byggekostnad, og muligheter for en

lavere salgspris. Dette tiltaket forutsetter at kommuneplanens arealdel setter av areal som egner seg til et slikt prosjekt.

4.4. Utfasing av utleie til ikke vanskeligstilte.

Dette vil motivere leietakere til å eie egen bolig, samt at det begrenser kommunens dominerende rolle i leiemarkedet. Treårskontrakter blir ikke fornyet. Kontrakter som har kort tid igjen kan forlenges ved behov, slik at beboere for tilstrekkelig tid til å finne noe annet. Alternativt kan leie-til-eie-avtale inngås, se punkt 4.5.

4.5. Salg av kommunale boliger.

Med unntak av de boligene det er fordelaktig at kommunen eier. Overflødige boliger som blir stående tomme legges ut for salg fortløpende, og salgsprisen skal ikke bidra til å svekke boligmarkedet (altså må den følge markedet, og ikke dumpes bare for å få solgt raskt). Unntakene er:

- Korttidsleie til vikarer, studenter o.l.
- Vanskeligstilte
- Akuttboliger
- Rekrutteringsboliger

Salg gjennomføres enten som direktesalg eller leie-til-eie.

Leie-til-eie gjøres på følgende måte: 5-årig leiekontrakt opprettes mellom husstand og kommunen, med en klausul om at husstanden har en mulighet til å kjøpe boligen når som helst i løpet av 3 år. Kjøpspris fastsettes når kontrakten inngås, og det avtales en leiepris som tillater at husstanden kan spare til egenkapital. Hvis finansiering gjennom vanlig banklån ikke er mulig, kan Husbanken tilby startlån gjennom kommunen. Husstanden har ikke anledning til å leie bolig av kommunen etter at kontrakten har gått ut.

4.6. Opprette boliggruppe.

Her kan innbyggere få informasjon om alt som har med bolig å gjøre, som f.eks. tilskudd/ordninger, tilgjengelige utleieboliger og hjelpemidler til/tilpasning av boliger. Det vil også være et bindeledd mellom de forskjellige partene. Boliggruppen vil være en tverrsektoriell gruppe.

4.7. Årlige informasjonsmøter om boligrelaterte temaer.

Et lavterskeltilbud med temamøter om ulike temaer relatert til bolig, som f.eks.:

- Tilpasninger av boliger for eldre
- Finansielle muligheter for boligkjøpere og -byggere i alle aldre
- Boligprosjekter
- Tilskudd og ordninger

4.8. Evaluere tilskudd for boligbyggere

Denne ordningen videreføres, men evalueres for å se om den kan tilpasses. I dag er det mulig for utbyggere å utnytte dette, slik at fortjenesten ikke går til den som bygger. Dette vil vi prøve å unngå.

4.9. Prøvebo

Kommunen tilbyr bolig til tilflyttere som ønsker å prøve ut Tydal som bosted. Boliger tilbys til rimelig leie i en fastsatt tidsperiode, og etter leieperioden kan leietaker(ne) velge å kjøpe boligen til en forhåndsavtalt pris. For å kunne benytte seg av prøvebo må leietaker(ne) ha enten tilbud om fast stilling, vikariat i minst 1 år, eller være selvstendig næringsdrivende. Dette er et tiltak som bør markedsføres godt utenfor kommunen, gjennom f.eks. messer eller lokale/regionale tidsskrifter.

5. Konklusjon og kilder

Innholdet i planen er utarbeidet ved hjelp av informasjon fra ansatte i kommunen, eksisterende planer/rapporter og uttalelser fra innbyggerne.

Ansatte i kommunens administrasjon sitter på mye informasjon om den boligpolitiske situasjonen, og har førstehånds kjennskap til hvilke virkninger denne situasjonen har på drift og samfunnsutvikling. Ved å isolere og konkretisere de forskjellige utfordringene får man en god oversikt over det helhetlige bildet, og et godt utgangspunkt for å utarbeide motvirkende tiltak. Tiltak som gjøres i andre distriktskommuner har også vært brukt som inspirasjon.

For at denne planen skal være et godt verktøy over lengre tid, bør den evalueres med jevne mellomrom, og revideres ved behov. Dette vil bidra til å holde den stadig aktuell, inntil en ny plan eventuelt blir utarbeidet. Det foreslås en årlig evaluering av utfordringer og tiltak.

Denne planen inneholder noen tiltak som vil føre til økonomiske utlegg/risikoer for Tydal kommune. Vurderingen er at dette kan forsvares fra et kost-nytte-perspektiv, da det er snakk om tiltak som på sikt skal bidra til at Tydal får en bærekraftig boligpolitikk. En bærekraftig boligpolitikk er en viktig faktor for at Tydal kommune skal fortsette å være en attraktiv kommune å bo i.

Kilder:

- Ansatte i Tydal kommunes administrasjon
- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2028
- Planstrategi Tydal kommune 2024-2027
- Plan for boligbygging i Tydal kommune 2008
- Årsbudsjett 2025 og økonomiplanen 2025-2028
- Boligundersøkelse 2024
- trondelagitall.no