

# Boligpolitisk plan for Rindal kommune, 2018

Vedtatt av kommunestyret 20.6.2018

## Innledning

Rindal kommune har utarbeidet denne boligpolitiske planen for å sikre at kommunens intensjoner, rolle og målsetninger på boligområdet kommuniseres tydelig både til befolkningen, næringslivet og internt i kommuneorganisasjonen. Grunnlaget for denne planen er kartlegging og vurdering av areal- og reguleringsplaner, boligmarkedet, tilgjengelige kommunale boliger og befolkningens behov for tjenester.

## Arealplaner og regulering

Kommunens langsiktige planer peker på behov for videre satsing på tettstedsutvikling ved å etablere varierte boligtilbud tilpasset alle grupper. Dette gjelder ikke minst for unge i etableringsfasen og for eldre som trenger tilrettelegging for å kunne klare seg lengst mulig i egen bolig. Mye av boligutviklingen bør i så henseende skje i Rindal sentrum. Samtidig vil kommunen tilrettelegge for boligbygging utenfor sentrum for dem som ønsker det.

Kommunen rår over mange ledige boligtomter i alle deler av bygda. Viktigst er Seljebrekka nær Rindal sentrum med 24 ledige tomter, der prisen er 400.000 kroner per tomt. På flere utvalgte områder i sentrum åpner reguleringsplanen fra 2015 for mer konsentrert boligbygging. I desember 2017 inngikk kommunen avtale med Vibo Entreprenør AS om bygging av leiligheter for salg på Hov og Lykkja. Bygging på Lykkja starter sommeren 2018.

Trollheim er videreført i reguleringsplanen med både tre ledige eneboligtomter (to eies av kommunen) og tomter for mer konsentrert bebyggelse. I tillegg åpner planen for mer konsentrert bygging på områdene som er kalt Lykkja og Drivhuset. På Hov og et område på begge sider av fylkesvegen (ved krysset med Aldersheimsvegen) er det åpnet for kombinert bygging til bolig og næringsformål.

Torget med omkringliggende bebyggelse, samt et område på motsatt side av Rindalsvegen (Øvre Dalen, El-Co m.fl.) er regulert til sentrumsformål. Dette formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Reguleringsplan for Sunna er under sluttbehandling våren 2018, og innstillinga fra formannskapet viser seks nye eneboligtomter der. Ut over dette foreligger det ikke planer om ytterligere regulering eller opparbeiding noe sted i bygda. Det finnes reserver i felt som er regulert, men ikke ervervet eller opparbeidd. Rindal kommune ønsker å markedsføre de tomtene som allerede finnes, og sikre økt boligbygging i disse områdene i årene som kommer. Etter hvert kan det komme på tale å opparbeide flere av de regulerte tomtene på Moan.

Fra politisk hold framheves det at det fortsatt er viktig å legge til rette for spredt boligbygging rundt omkring i bygda. I denne planen er både utvikling av sentrum og mulighetene for mer spredt bebyggelse ivare tatt på en god måte. Bakgrunnen for dette er ulike behov hos forskjellige grupper av befolkningen.

Arealplanene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider. Ei liste over ledige tomter for boligbygging følger vedlagt i slutten av dette plandokumentet.

## Boligmarkedet

Nedenfor her er det tatt inn ei framskriving av folketallet i Rindal. Statistisk sentralbyrå leverer flere ulike prognoser, og her er det valgt å bruke det alternativet som bygger på lav nasjonal vekst, også benevnt som *LLML*.

	2016	2020	2025	2030	2035	2040
<b>0 år</b>	17	17	18	17	16	17
<b>1-5 år</b>	118	103	96	95	92	94
<b>6-12 år</b>	160	165	161	150	149	146
<b>13-15 år</b>	86	68	76	73	66	66
<b>16-19 år</b>	113	114	85	103	89	90
<b>20-44 år</b>	549	563	588	585	585	570
<b>45-66 år</b>	576	572	576	587	572	569
<b>67-79 år</b>	274	303	295	271	296	328
<b>80-89 år</b>	123	120	117	144	162	138
<b>90 år eller eldre</b>	20	26	32	31	30	42
<b>SUM</b>	2036	2051	2044	2056	2057	2060

*Framskrevet folkemengde i Rindal 1. januar 2016-2040, etter alternativet for lav nasjonal vekst (SSB)*

Det samla folketallet i Rindal vil trolig ikke vokse dersom det ikke blir en spesielt høy nasjonal vekst på grunn av innvandring, med tilhørende tilflytting til bygda. Prognosen ovenfor viser at det kan bli stor nedgang i tallet på barn i skolepliktig alder, stor økning i de eldste aldersgruppene, men stabilitet i tallet på folk i yrkesaktiv alder. Over tid skjer det ei viss flytting innen bygda ved at folketallet i sentrumskreten vokser på bekostning av de andre grunnkretsene.

Over mange år har kommunen sammen med andre aktører i bygda drevet et ganske omfattende arbeid for å stimulere bolyst og tilflytting. Visjonen «Rindal – tid til å leve» ble i sin tid skapt i samråd og samarbeid med det lokale næringslivet. Utgangspunktet har vært at innbyggertallet er viktig for å opprettholde både kommunal tjenesteyting, næringsaktivitet og kultur-/fritidsaktiviteter. Stedets attraktivitet med positiv tettstedsutvikling og gode boligtilbud anses som viktig for å få flere innbyggere. Visjonen har vært ledestjerne for arbeidet med kommuneplanen, både arealdelen og samfunnsdelen. Omdømmearbeidet «Tid til å leve» er også viet et eget kapittel i kommunens næringsplan fra 2017.

Selv etter bosetting av flyktninger de siste årene utgjør innvandrere og norskfødte barn av innvandrere en svært lav andel av folketallet i Rindal. Bosetting av flyktninger vil kunne påvirke behovet for enkle utleieboliger. Flyktningssituasjonen er så langt i stor grad løst ved å tilføre ny boligmasse under kommunens kontroll. Skulle flyktningssituasjonen igjen tilta, vil det kunne gi behov for utbygging av ytterligere boliger kommunen kan disponere i sitt bosettingsarbeid. Erfaringsmessig bør en slik trend møtes med boliger i sentrum, nært alle servicefunksjoner og offentlig transport.

Boligbehovet kan øke noe ved tilflytting av seniorer med tilknytning til bygda og ved at seniorer innen bygda flytter fra enebolig til leiligheter i sentrum. Denne tendensen er tydelig i mange andre nærliggende og sammenlignbare kommuner. Det er lite som tyder på at det vil komme noen stor tilflytting av folk i yrkesaktiv alder. Bygda har flere i aldersgruppa 45-54 år enn i andre tiårsgrupper, men også mange over 65 år. Det er mange i husholdstypen «godt voksne par». Dette bør hensyntas i fremtidig boligutvikling, særlig i sentrum.

Den registrerte arbeidsledigheten er svært lav. Dette kan være en av årsakene til at prisene ved salg av eneboliger har økt betraktelig de siste åra, delvis som en effekt av et varmt boligmarked i mer sentrale strøk. Omfanget av boligbygging har over de siste ti årene også vært svakt økende. Likevel er nesten alt av nybygg eneboliger. Gjennomsnittlig inntektsnivå i bygda tilsier ikke at det vil bygges særlig mange dyre boliger.

Likevel viser inntektsstatistikken at kjøpeevnen hos de ulike aldersgruppene ligger mellom 2,1 millioner og 2,3 millioner kroner, dersom man legger til grunn 3 ganger bruttoinntekt i beregningen. Dette skulle også kunne sies å være et godt grunnlag for fortsatt økende omsetning i markedet for brukte boliger i Rindal. Tilsvarende er gjelden blant befolkningen relativt lav. I aldersgruppen 35-66 år er gjennomsnittlig gjeld nede i noe i overkant av 600 000,-. For aldersgruppen 67 + er gjennomsnittlig gjeld nede i kun 30 000 kroner. I den yngste delen, de mellom 17 og 34 år, er gjelden kun 412 000 kroner i snitt. Kombinasjonen av lav gjeld og middels kjøpekraft skulle tilsi at det er store muligheter i markedet for alle aldersgrupper.

Unge i etableringsfasen vil kunne realisere eneboligdrømmen. Husholdninger som vil inn til sentrum i en leilighet som gir et lettere liv vil kunne investere i rimelige boliger, med god kvalitet og livsløpsstandard. Samtidig vil de i de eldste aldersgruppene kunne ha visshet om at kommunen vil kunne yte tjenester i hjemmet om behovet etter hvert skulle oppstå, og de kan dermed ha økt trygghet på at de får bo hjemme så lenge som mulig. Dette kan kunne bidra til økt investeringsvilje om kommunen, byggebransjens aktører og innbyggerne selv sammen tar samfunnsansvar og tilrettelegger for et godt sentrum med gode boliger og gode bomiljø.

God omsetning i bruktboligmarkedet og en positiv prisutvikling kan også sies å være positiv i den forstand at det bidrar til at de som selger får økt finansiell mulighet til å investere i nye sentrumsnære leiligheter. Med utgangspunkt i gjelds- og inntektssituasjonen til innbyggerne i Rindal kommune, kort skissert ovenfor, mener kommunen at det foreligger gode muligheter for å kunne realisere private utbyggingsprosjekter med salg av leiligheter. Da særlig i sentrum.

I den forbindelse er det viktig for kommunen å ha et godt samarbeid med private utbyggere som også har perspektiver ut over de rent finansielle og profittrelaterte aspektene. Samarbeid mellom kommunen, utbyggere og banker vil også kunne få stor betydning for å identifisere og realisere gode løsninger for innbyggere med ulike behov og preferanser, enten det gjelder de som må ha litt hjelp til å skaffe en bolig, de som ønsker å etablere seg for første gang eller de i øvre alderssjikt som kanskje kan tenke seg en leilighet i sentrum og en litt lettere hverdag.

De viktigste demografiske variablene tilsier likevel at det i tillegg til en del eneboliger vil bli behov for sentrumsnære leiligheter for aldersgruppene 60 +. Å lykkes med det kan få avgjørende betydning for

bygda i fremtiden. Årsaken er at det vil bli krevende for Rindal og andre kommuner å dekke fremtidens behov for omsorgsboliger og leiligheter med det store og økende antallet mennesker i de øvre aldersgruppene. Fremtidig investeringsbehov i offentlig eide omsorgsboliger vil kunne bli meget høyt, og i verste fall uoverkommelig for en presset kommuneøkonomi.

Et samarbeid mellom kommunen, byggebransjen og innbyggerne for å få til økt bygging av private leiligheter, der folk kan bo hjemme i hele livsløpet og motta tjenester i eget hjem, kan derfor bli helt avgjørende. Her bør det etter kommunens skjønn etterstrebes en miks av privat eide leiligheter der husholdningen bor selv, og privat eide boliger for utleie til de deler av befolkningen som ikke kan eller ønsker å investere store beløp i egen eid bolig. Dette, kombinert med økt utbygging av eneboligtomter som allerede ligger for salg, vil være et satsingsområde for Rindal kommune i årene som kommer.

Så langt har folk i Rindal vært avventende til å investere i ny bolig for egen alderdom eller andre endringer i livssituasjonen. En kan kanskje snakke om kulturelle og holdningsmessige hindringer, der det bør settes inn ulike holdningsskapende tiltak. Mer flytting til tilrettelagte boliger vil også være et godt forebyggende folkehelseiltak. I tiltaksdelen av denne planen er det lagt stor vekt på å stimulere folk til å gjøre tilpasninger i egen bolig slik at de kan bli boende der lenge og unngå å flytte til annen bolig.

Utviklingen i de viktige demografiske variablene i Rindal kommune tilsier at det vil være et årlig boligbehov på ca 5 boliger de kommende ti årene. I de første fem årene tilsier prognosen at det skal bygges for aldersgruppene 24-34 år, 45-54 år og 65-74 år. Dette kan bety at det vil være et behov for en miks av boligtyper, både eneboliger, småhus og leiligheter. I perioden de neste 6-10 årene endrer dette bildet seg litt. Det vil også da være behov for ca 5 boliger i året, men da i noe større grad for aldersgruppen 55-64 år og aldersgruppen 75+. Samtidig vil det alltid være viktig å legge til rette for at ungdom kan bygge eller kjøpe noe nytt. Rindal kommune mener disse utviklingstrekkene tilsier at det vil være behov for nye små og/eller større leilighetsbygg i sentrum.

En tilleggsdimensjon Rindal kommune ønsker å trekke frem, og som ofte ikke er behandlet eller omtalt i statistikk og prognoser, er kvaliteten og beliggenheten på deler av den eksisterende boligmassen som legges til grunn i beregningen av behovet for nybygg. Rindal kommune mener det kan argumentere for at deler av boligmassen er av en slik kvalitet eller slik plassert at den ikke innfrir befolkningens forventninger til det som kan anses som normal standard eller et ønskelig bomiljø. Det kan derfor tenkes at det kan argumenteres for at det reelle ny-boligbehovet er noe større enn det som kommer til uttrykk i offentlig tilgjengelig statistikk. Denne planen tar høyde for dette.

En kortfattet kartlegging og beskrivelse av de viktigste utviklingstrekkene med hensyn til demografi og boligmarkedet følger som vedlegg 2 i slutten av planen.

## **Kommunale boliger**

Rindal kommune har totalt 75 leiligheter og eneboliger til utleie. Ei fullstendig liste følger denne rapporten som vedlegg bakerst i planen. Det er til sammen 38 omsorgsboliger på Litjtunet, Midtgard, Austigard og Utigard. Det ble inngått langsiktige leieavtaler med private utbyggere i 2016 for åtte leiligheter og seks hybler. Disse er øremerket for flyktninger og andre vanskeligstilte.

Jevnt over er boligene utleid nesten hele tiden. Eventuell lediggang anses som et tilnærmet ubetydelig problem, selv om det etter hvert er større usikkerhet omkring tallet på flyktninger. Det er veldig variabel kvalitet på de kommunale boligene, fra gammelt og dårlig til det som er helt nytt og med gode bo og livsløpskvaliteter. Boligene av dårligst kvalitet er såpass dårlige at Rindal kommune

kan måtte iverksette dramatiske tiltak, potensielt med sanering av deler av den kommunalt eide boligmassen, jf. mål i planens måldel. Skulegata 9, Hov og Or i Ringvegen er blant de dårligste.

De seks utleieboligene på Jøåbakken er snart 30 år gamle, og tiltak for å bevare verdiene og en tilstrekkelig standard anses som høyst nødvendig. Flere av dem har leietakere som har bodd der lenge, og som ut fra vanlige kriterier gjerne kunne eie sin egen bolig. Ved oppussing vil husleia vanligvis gå opp, samtidig som det må finnes andre tilbud for leietakerne mens sjølve oppussinga pågår. Dette kan etter kommunens syn gi incentiver til at husholdningene vil eie egen bolig eller at de velger å flytte på permanent basis. Kommunen vil derfor kunne få et godt boligpolitisk spillerom her.

Det kan sies å være mange fordeler ved å selge så mange som mulig av disse boligene til leietakerne som er der i dag, eller til personer som har behov for å kjøpe billig for å klare å komme seg inn i boligmarkedet. Da vil de enten kunne kjøpe rimelig og nyoppusset bolig eller kunne stå for oppussinga sjøl. Sistnevnte kan kunne realiseres med tilgang til gunstig finansiering i form av startlån og andre ordninger i Husbanken. På den måten kan de bli ansvarlige eiere av egen og oppgradert bolig uten særlig større månedlige bokostnader enn de har for å leie i dag eller etter endt oppussing.

For å oppnå dette bør kommunen trolig etablere et samordna opplegg for rådgivning, inspirasjon, salg og lånefinansiering. Dette er nærmere omtalt under satsingsområdet Bosetting og tjenesteyting i tiltaksdelen av denne planen.

### **Tjenestebehov og ytelser til innbyggerne**

Innen eldreomsorgen vrir kommunen tilbudet fra institusjonsplasser til hjemmebaserte tjenester og omsorgsboliger. Det er ingen venteliste for langtidsopphold på institusjon, men det er flere som har søkt om kommunal omsorgsbolig. Vi ser konturene av en eldre generasjon som vil bo hjemme lengst mulig, og flere har økonomi til å bygge om egne boliger til livsløpsstandard. Noen kan også selge sin enebolig og kjøpe/bygge leilighet mer sentrumsnært.

Den nært forestående helse- og omsorgsplanen vil trolig foreskrive en institusjon med færre sengeplasser enn i dag for dem med størst omsorgsbehov. Det vil trolig også etterstrebes flere omsorgsboliger med heldøgns pleie for dem som har vedtak om mottak av tjenester fra kommunen, men som ikke har et så omfattende tjeneste og pleiebehov at de har behov for institusjonsplass.

Det bør også finnes et tilbud av omsorgsboliger uten heldøgns pleie, noe i kommunal regi, men gjerne også noe i regi av private utleiere eller boliger som beboerne selv kjøper.

Det er utfordringer knytta til at enslige kan oppleve ensomhet i egen bolig. Helse- og omsorgsplanen vil trolig si en del om bruk av ny velferdsteknologi som kan gjøre det lettere enn i dag å bo heime.

NAV skal finne et midlertidig botilbud til den som er i en akutt situasjon og ikke klarer dette selv. NAV er også ansvarlig for Husbankens bostøttetilbud. NAV samarbeider med flyktningetjenesten om boligtiltak for flyktninger.

Kommunen har også et ansvar for må bidra til å dekke boligbehov for personer med psykiske lidelser og/eller rusmiddelproblematikk. Dette er ei gruppe som for bare 20-30 år siden ofte hadde langvarige botilbud i institusjoner utenfor hjemkommune. I dag skal alle i denne gruppa ha et tilpasset botilbud i hjemkommunen. Inntrykket er at det er bedre tilgang på kommunale boliger for personer i denne gruppa nå enn for ti år siden, og de aller fleste har i dag en tilfredsstillende boligløsning, materielt sett.

Utfordringen er at en del kan ha behov for et forsterka botilbud med tilsyn og trygghetstiltak, og det er sannsynlig at den gruppa kan øke i årene framover. Andre unge med diverse psykiske og sosiale utfordringer kan også ha behov for støttetiltak i etableringsfasen. Rindal kommune skal etablere et oppfølgingsopplegg for disse ungdommene i samarbeid med dem selv og deres familier. Målet er å bidra til en så god overgang fra ungdomstid til voksenliv. Primært handler det om å sikre en fremtidig deltagelse i arbeidslivet, en god boligsituasjon, god helse og et godt sosialt liv.

Også andre grupper kan ha behov for ei viss boveiledning og oppfølging i etableringsfasen.

Det er tanken at helse- og omsorgsplanen skal beskrive alle disse ulike tjenestene.

Flyktningfamiliene i Rindal utgjør våren 2018 til sammen 40 personer. Boligbehovet er så langt dekt av kommunale boliger eller private boliger med kommunal tildelingsrett. Flere av disse er nybygde, mens noen er kommet til ved oppgradering av eldre bygningsmasse. En god del av flyktningene er enslige, og det kan være utfordringer knyttet til å bosette svært mange i bofelleskap.

Etter hvert flytter noen av flyktningene etter eget ønske til private boliger rundt i bygda. Kommunen har så langt ikke stilt garantier for slike private leieforhold, men det er nylig etablert ei ordning som gjør dette mulig i tilfeller der kommunen sjøl ser behovet for det. Tallet på flyktninger forventes ikke å stige nevneverdig i åra framover, og IMDi har ikke bedt Rindal om å bosette nye i 2018. Familiegjenforeninger kan tilsi flytting til større bolig for noen flyktningfamilier.

Husbankens økonomiske virkemidler anses av kommunen som sentrale virkemidler for å lykkes i bosettingsarbeidet og oppfølgingen av enkeltpersoner og husholdninger som av ulike årsaker har behov for oppfølging fra kommunen og tjenesteapparatet. Rindal kommune har over tid benyttet flere av de økonomiske ordningene som finnes, men i varierende grad fra år til år. De fleste av virkemidlene fra Husbanken retter seg mot enkeltpersoner, men forvaltes av kommunen. De mest sentrale virkemidlene er:

- Startlån
- Grunnlån
- Etableringstilskudd
- Tilpassingstilskudd
- Investeringsstilskudd
- Bostøtte

Det foreligger, slik kommune ser det, et stort potensial for økt bruk av de fleste økonomiske tilbudene Husbanken forvalter. I tillegg er det et meget stort potensiale for en mer helhetlig bruk av virkemidlene, der disse ses i sammenheng med hverandre når kommunen utvikler sitt boligarbeid. En mer systematisk tilnærming til dette med tettere dialog med Husbanken vil kunne styrke bosettingsarbeidet og tjenesteytingen i Rindal kommune.

### **Vedlegg til denne planen**

- Oversikt over ledige boligtomter
- Oversikt over kommunale boliger med beskrivelse av status
- Boligmarkedsanalyse utarbeidet av Boligforvalteren Norge AS, Eigir Moberg

## Satsingsområder

På bakgrunn av de kartleggingene og vurderingene Rindal kommune har gjort i oppstarten av arbeidet som har ledet til denne planen har kommunen definert tre satsingsområder som favner mye av det kommunen skal jobbe med på boligområdet. Dette skal sikre en helhetlig tilnærming til boligarbeidet. I tillegg ønsker kommunen å invitere til et samarbeid, for kommunen vil ikke kunne løse alle boligutfordringene i fremtiden alene. Det kan kun oppnås gjennom et samarbeid med private aktører, og ikke minst gjennom et samarbeid med dem denne planen er for, nemlig dagens og fremtidens innbyggere.

Samtidig er denne inndelingen i tre satsingsområder nødvendig for å kunne definere gode mål, strategier og tiltak på et mer detaljert nivå som sikrer et godt tilbud til alle innbyggerne, ulike grupper og hver enkelt husholdning og person. De tre satsingsområdene er:

- Organisering og samarbeid
- Boligbygging, kommunale boliger og eksisterende boligmasse
- Bosetting og tjenesteyting

### Satsingsområde 1

#### ***Organisering og samarbeid***

Kommunen ser et klart behov for å sette mål og identifisere tiltak når det gjelder organisering og samarbeid på boligområdet. Mye av boligarbeidet i kommunen og i privat regi fungerer bra, men det kan likevel sies å være et behov for mer koordinering, tydeligere kommunikasjon om mer kontinuitet i arbeidet. Utfordringsbildet skissert i planens innledning viser også at det er viktig med godt etablerte samarbeidsformer, tydelige roller og god kommunikasjon og dialog for å kunne sikre en god boligutvikling i Rindal kommune.

Dette være seg internt i kommunen, men også i forhold til andre interessenter og befolkningen. I denne planen vil det derfor gis føringer for å få tydeliggjort kommunens rolle, hvordan vi ønsker å jobbe for å sikre en god bolig- og tjenesteutvikling, behovet for samarbeid og forventningene til andre aktører og innbyggere.

### Satsingsområde 2

#### ***Boligbygging, kommunale boliger og eksisterende boligmasse***

Bygging av nye boliger, omsetningen på bruktboligmarkedet, tilgangen på egnede kommunale boliger og graden av oppgradering av den eksisterende boligmassen har variert betraktelig. Rindal kommune mener derfor det er hensiktsmessig å se på sammenhengen mellom disse forholdene, slik at man kan definere mål som sikrer en helhetlig og god tilgang på boliger til hele befolkningen. Dette vil også bidra til å tydeliggjøre kommunens rolle, næringslivets rolle og innbyggernes ansvar, samt behovet for samarbeid for å løse de boligutfordringene Rindal står overfor.

Visjonen «Rindal – tid til å leve» ble i sin tid skapt i samråd og samarbeid med det lokale næringslivet og legger grunnlaget for et aktivt omdømmearbeid med sikte på å få flere innbyggere i bygda. Boligutvikling er en naturlig del av dette.

Kommunen har valgt å definere boligbygging, eksisterende boligmasse og kommunale boliger i en helhet der det er behov for å sette mål på flere områder. Samtidig er det naturlig å se disse målene i sammenheng med hverandre. Kommunen har derfor gjort dette til et eget satsingsområde, der målene skal være realistiske og så konkrete og målbare som mulig.

### **Satsingsområde 3**

#### ***Bosetting og tjenesteyting***

Rindal kommune skal legge til rette for tilstrekkelig og god boligutvikling, samt bidra med fremskaffelse av egnede boliger til en del av innbyggerne. Likevel er de kanskje viktigste oppgavene til kommunen å yte et variert, godt og tilpasset tjenestetilbud til Rindals varierte befolkning, bestående av mennesker i ulike livsfaser, fra ulike steder, med ulik bakgrunn og med forskjellige forutsetninger for samfunnsdeltagelse. Denne jobben tar Rindal kommune på alvor, og vi ønsker å se tjenestetilbudet i sammenheng med boligutviklingen. Sistnevnte bestemmer hvor og hvordan vi i Rindal skal bo i fremtiden, og det er der kommunen skal yte sine tjenester.

Vi ønsker derfor å knyttet tjenestene opp til vårt ansvar på boligområdet, selv om det foreligger flere planer der kommunens tjenester er omtalt og beskrevet. Årsakene er at en del av tjenestene Rindal kommune yter mottas i boliger kommunen eier. Andre mottar tjenester i eget hjem. Men boligen er ofte rammen for tjenesteytingen. I tillegg er det slik at mange av de kommunen bistår med å skaffe bolig til ofte har behov for tjenester eller en dialog med kommunen i tillegg til at de har behov for en bolig og et hjem. Den boligsosiale delen av vårt arbeid blir sosial først når vi yter noe mer enn bare formidling av et husrom. Bosetting og tjenesteyting er derfor et eget satsingsområde i denne planen.

## **Mål og tiltak i boligarbeidet**

### **Satsingsområde 1:**

#### **Organisering og samarbeid**

#### **Mål**

Rindal kommune skal aktivt jobbe med målene i denne planen på en helhetlig måte ved å:

- Sikre god koordinering av boligarbeidet internt i kommunen
- Etablere et bredt og tett samarbeid med befolkningen, byggebransjen lokalt, banker og frivillige organisasjoner
- Etablere arenaer og sikre at boligspørsmålene og boligarbeidet formidles til og utvikles i samarbeid med kommunens innbyggere og næringslivsaktører
- Øke boligkompetansen i kommunen og hos samarbeidspartnere
- Innhente informasjon og kunnskap om boligbehovet i kommunen, særlig for aldersgruppene over 65+

#### **Tiltak**

1. Etablering av ei boliggruppe
  - a. Rindal kommune v/rådmannen oppretter i.a. første halvår i 2018 ei fast boliggruppe med representanter fra ulike tjenesteområder som jobber med boligrelaterte spørsmål (ergoterapeut, Nav, teknisk, ledergruppa, helse/omsorg)
  - b. Det utnevnes en koordinator for gruppas aktiviteter, ikke som ei egen ny stilling, men ved at en bestemt person får ansvar for å fordele oppgaver og oppmuntre de andre
    - i. Ansvar: rådmannen
    - ii. Frist 30.6.2018
2. Mandat for boliggruppa
  - a. Det utarbeides et kortfattet mandat for gruppas arbeid



- b. Dette mandatet godkjennes av rådmannen og legges fram til orientering når kommunestyret vedtar den boligpolitiske planen
      - i. Ansvar: rådmannen
      - ii. Frist 20.6.2018
- 3. Møtestruktur og dokumentasjon
  - a. Det etableres en fast møtestruktur for gruppa, med 3 møter i året, der oppgavene i denne planen gjennomgås og oppdateres
  - b. Det skal utarbeides agenda og referat fra møtene
    - i. Ansvar: gruppekoordinator
    - ii. Frist: 30.6.2018
- 4. Boligkonferanse/ boligseminar
  - a. Rindal kommune vil arrangere en boligkonferanse/ boligseminar annethvert eller tredjehvert år
  - b. Målet er å samle relevante aktører til et arrangement knyttet til bolig og boligutvikling i Rindal fram mot 2030, der faglige perspektiver fra kommuneadministrasjonen, folkevalgte, næringslivet, husbanken og interesseorganisasjoner m fl. presenteres
    - i. Ansvar: gruppekoordinator og rådmannen
    - ii. Første arrangement oktober 2018
      - 1. Noen hovedtema på første arrangement
        - a. Boligpolitisk plan for Rindal kommune
        - b. Behovet for samarbeid lokalt, herunder samarbeid om en boligkampanje
        - c. Framtidig boligbygging i Rindal
- 5. Informasjon og kompetanse
  - a. Boliggruppa skal aktivt formidle informasjon og kunnskap om boligspørsmål og boligplanene i Rindal kommune til befolkning og samarbeidspartnere
  - b. Kontaktinformasjon til boliggruppas ansatte skal formidles og ligge lett tilgjengelig
  - c. Informasjon om status på boligarbeidet skal formidles etter møter og arrangementer
  - d. Eksterne aktører skal inviteres inn i møter der det er relevant
  - e. Kommunen skal jobbe med å få redaksjonell omtale av 4 boligsaker årlig
    - i. Ansvar: gruppekoordinator
    - ii. Frist – løpende, men senest en uke etter arrangement
- 6. Undersøkelse til aldersgruppe 65+
  - a. Rindal kommune skal senest i første halvår 2019 gjennomføre en spørreundersøkelse blant befolkningen i aldersgruppen 65+, for å avdekke bosituasjonen i dag, preferanser for framtida og hvilke boligbehov Rindal som lokalsamfunn faktisk står overfor
    - i. Ansvar for igangsetting, gjennomføring og rapportutarbeidelse: gruppekoordinator
    - ii. Frist for ferdigstilling: juni 2019
- 7. Boligkampanje – muligheter i Rindal 2018
  - a. Rindal kommunal skal i løpet av 2018 ta initiativ til en kampanje sammen med lokalbanken, utbyggere og andre relevante aktører for å presentere og markedsføre pakker med tomt, boligløsning og finansiering. Dette gjelder særlig for Seljebrekka, men andre tomter kan også være aktuelle.
    - i. Ansvar: gruppekoordinator

- ii. Frist: desember 2018

## **Satsingsområde 2:**

### **Boligbygging, kommunale boliger og eksisterende boligmasse**

#### **Mål**

Rindal kommune skal gjennom planverk, aktivt samarbeid og bruk av sine økonomiske verktøy på boligområdet bidra til å sikre at:

- Sentrum i Rindal utvikles på en god og hensiktsmessig måte for å møte framtidens utfordringer og for å ivareta en god framtidig tjenesteyting til innbyggerne
- Det bygges nok og riktig type boliger til de ulike aldersgruppene
- Den kommunale boligmassen kontinuerlig oppgraderes, forbedres og fornyes
- Flere som i dag leier, men har økonomi til å eie, får etablert seg i egen eid bolig
- Boligutviklinga tar høyde for sentrale demografiske utviklingstrekk, særlig økningen i antallet eldre og innbyggere med behov for tjenester fra kommunen
- Det finnes boliger som gjør det attraktivt for nye innbyggere å etablere seg i Rindal
- Nye boliger utstyres med smart-teknologi

#### **Tiltak boligbygging**

1. Det skal bygges minst 35 boliger i bygda i den kommende femårsperioden i privat regi, og kommunen skal samarbeide tett med private aktører i plan- og reguleringsarbeid, i tomtespørsmål, i bruk av Husbankens økonomiske virkemidler og i informasjonsformidling både til lokalbefolkninga og mulige tilflyttere
  - a. 20 eneboliger
  - b. 15 leiligheter
    - i. Ansvar: boliggruppa
    - ii. Frist: løpende
  - c. Som en del av punkt b skal det i 2018 igangsettes bygging av minst 4 leiligheter på kommunens tomt Lykkja
2. Kommunen skal bidra til økt utleieaktivitet i privat regi gjennom inngåelse av tilvisningsavtaler med Husbanken
  - a. 5 leiligheter i løpet av 5 år
    - i. Ansvar: gruppekoordinator og enhetsleder teknisk
    - ii. Frist for igangsetting: september 2018
    - iii. Søknad på grunnlån fra privat aktør innen Husbankens frister 2019 eller 2020

#### **Kommunale boliger**

1. Gjennomgangsboliger
  - a. Ikke behov for å bygge nytt nå, men spørsmålet om behovet for nybygg avklares etter vurdering av salg og sanering, jf. under
  - b. Kommunen kan selge inntil 6 boenheter ila 2018 og 2019, og boligene i Jøåbakken kan være blant dem som er aktuelle for salg, primært til dem som bor der
  - c. Kommunen skal rive inntil 4 boenheter i perioden
    - i. Utredning om riving av de 8 boligene i Skulegata 9, Ringvegen 1, Hov
      1. Ansvar: enhetsleder teknisk
      2. Frist: 31.12.2018

- ii. Saksframlegg på grunnlag av utredninga, som vedtakssak i folkevalgt organ
      - 1. Ansvar: enhetsleder teknisk
      - 2. Frist: juni 2019
    - iii. Riving/sanering av inntil 4 boenheter
      - 1. Ansvar: enhetsleder teknisk
      - 2. Frist: 31.12.2020
  - d. Kommunen skal søke tilskudd for rehabilitering av inntil 2 kommunalt eide boenheter som er i så dårlig forfatning at de ikke kan bebos
    - i. Utredning i punkt c ovenfor her ligger til grunn, men andre boliger kan også være aktuelle
      - 1. Ansvar: enhetsleder teknisk, gjerne med ekstern bistand
      - 2. Frist som over: 31.12.2018
    - ii. Saksframlegg for vedtak i folkevalgt organ om søknad om lån og tilskudd
      - 1. Ansvar: enhetsleder teknisk
      - 2. Frist som over: juni 2019
    - iii. Rehabilitering av 2 boliger
      - 1. Ansvar: enhetsleder teknisk
      - 2. Frist: 31.12.2020
- 2. Omsorgsboliger og helsetun (helsehus)
  - a. Det skal bygges/rehabiliteres omsorgsboliger og helsehus, men antall omsorgsboliger **og institusjonsplasser** vil fremgå av pågående utredningsarbeid omkring ny helse- og omsorgsplan
    - i. Kommunen sikrer at det er samsvar mellom boligplanen og planen for helse/omsorg
      - 1. Ansvar: gruppekoordinator og enhetsleder for Helse og omsorg
      - 2. Frist: 28.02.2019
  - b. Kommunen skal med utgangspunkt i den forventede økningen i antallet eldre utrede eierskap til fremtidige omsorgsboliger, i forbindelse med planen for helse/omsorg
    - i. Til grunn for denne vurderingen legges både demografisk statistikk, kommunens erfaringer og eksisterende boligmasse
      - 1. Ansvar: gruppekoordinator og leder for Helse og omsorg
      - 2. Frist: 28.02.2019

### Fra leie til eie

- 1. Det kan trolig være opp mot et titalls husholdninger i kommunale boliger og i andre leide boliger som kan og vil tjene på å eie sin egen bolig, og kommunen vil jobbe aktivt med informasjon og rådgivning til disse for å vurdere mulighetene for å eie bolig
  - a. Kommunen kartlegger hvem i kommunale boliger dette kan være aktuelt for
    - i. Ansvarlig: boliggruppa
    - ii. Frist: desember 2018
  - b. Det utarbeides et saksfremlegg til kommunestyret
    - i. Ansvarlig: gruppekoordinator
    - ii. Frist: 31.03.2019
  - c. Utarbeidelse av rådgivningstilbud
    - i. Ansvarlig: ei egen gruppe, «husbankgruppa», for mer målretta bruk av husbankvirkemidler (med ergoterapeut, bygningskyndig vaktmester, en fra Nav og økonomisjefen)
    - ii. Frist: juni 2019

- d. Aktivt arbeid med leie til eie mot utvalgte husholdninger
  - i. Ansvarlig: husbankgruppa og enhetsleder teknisk, gjerne med ekstern bistand
  - ii. Når: i 2019 og 2020

### **Eksisterende boligmasse, privat**

1. Rindal kommune skal bidra til at 3 husholdninger hvert år får tilpasset bolig slik at de kan bli boende hjemme så lenge som mulig
  - a. Utredning og identifisering av aktuelle innbyggere
    - i. Ansvar: husbankgruppa
    - ii. Frist: løpende
  - b. Bistå søkere i arbeidet med søknad på startlån og tilskudd
    - i. Ansvarlig: husbankgruppa
    - ii. Frist: løpende

### **Bosetting av enkelte med bistandsbehov i privat leid bolig**

1. Rindal kommune bidrar til å stille garanti eller depositum for flyktninger som leier bolig i det private leiemarkedet, og det utarbeider forslag til retningslinjer som legges fram for formannskapet til godkjenning
  - a. Dette er allerede utført, og det er bare aktuelt å stille garanti når kommunen sjøl mener at det er behov for slik privat leie

### **Satsingsområde 3:**

#### **Bosetting og tjenesteyting**

#### Mål

Rindal kommune skal se tjenesteyting og bolig i sammenheng i arbeidet med boligutvikling i Rindal i fremtiden, og følgende føringer skal etterstrebnes:

- Nye boliger i sentrum skal utvikles med hensyn til at innbyggere i alderen 55+ skal kunne bosette seg sentralt
- Boligene som bygges bør utformes slik at mennesker kan bo hjemme hele livet
- Tjenester fra kommunen skal kunne ytes i hjemmet, og det skal derfor legges til rette for bygging av leiligheter i sentrum
- Bolig og boforhold skal være med som tema i oppfølgingen og tjenesteyting til unge
- Flyktninger skal fortrinnsvis bo i kommunale boliger i introduksjonsperioden
- Kommunen skal ha en aktiv og helhetlig bruk av Husbankens virkemidler i sitt bosettingsarbeid
- Kommunen skal stimulere private næringslivsaktører til å benytte Husbankens virkemidler knyttet til boligbygging
- Kommunen skal tilby boveiledning og annet boligsosialt arbeid

#### **Tiltak tjenesteyting**

1. Tjenestetilbudet til eldre og andre med vedtak om mottak av tjenester vil framgå av kommende Helse- og omsorgsplan

2. Tjenester til unge med ulike utfordringer
  - a. Det utarbeides en oppfølgingsplan for hver enkelt, der man legger opp til en helhetlig tilnærming for å sikre en god overgang fra ungdom til voksenliv. Her må man planlegge for deltagelse på skole, fritidsaktiviteter, fritid, bosituasjon og helsetilbud
    - i. Ansvar: koordinerende enhet – referanse til helse og omsorgsplan
    - ii. Frist: løpende
  
3. Tjenester til flyktninger
  - b. Flyktninger i Rindal kommune skal få tilbud om kommunal bolig i introduksjonsperioden, kombinert med boretting og andre tilhørende tjenester knytta til det å bo
    - i. Ansvar: flyktningstjenesten, teknisk leder
    - ii. Frist: løpende
  - c. Følge opp boligene og bruken av dem, slik at de blir tatt godt vare på
    - i. Ansvar: flyktningstjenesten, teknisk leder
    - ii. Frist: løpende

### **Tiltak knyttet til Husbankens økonomiske virkemidler**

1. Startlån
  - a. Rindal kommune skal benytte startlånet mer aktivt slik av flere med varige etableringsproblemer får muligheten til etablere seg i egen eid bolig
    - i. Det skal gis inntil 5 lån årlig
    - ii. Utlån skal ses i sammenheng med etableringstilskudd, jf. nedenfor her
      1. Ansvarlig: husbankgruppa og økonomisjefen
      2. Frist: løpende
  
2. Grunnlån
  - a. Rindal kommune skal søke grunnlån for bygging av omsorgsboliger og helsehus, samt investeringstilskudd, jf. punkt 6 nedenfor her
  - b. Rindal kommune skal informere og stimulere private utbyggere til å søke grunnlån til bygging av private utleieboliger, jf. omtale under satsingsområde nummer 2 ovenfor her
  - c. Skulle det oppstå behov for nye boliger i kommunal eie, skal det søkes grunnlån til dette, samt tilskudd til utleieboliger, jf. punkt 6 nedenfor her
    - i. Se mål om antall boliger med tilvisningsrett under satsingsområde nummer 2 ovenfor her
    - ii. Antall omsorgsboliger defineres i kommende Helse- og omsorgsplan
      1. Ansvar: gruppekoordinator og enhetsleder helse og omsorg
      2. Frist: samtidig med Helse- og omsorgsplanen, innen februar 2019
  
3. Tilskudd til kommunale utleieboliger
  - a. Rindal kommune skal bare søke tilskudd til utleieboliger dersom det blir behov for nye boliger i kommunal eie
  - b. Kommunen skal undersøke muligheten for tilskudd til oppgradering av kommunale boliger, jf. satsingsområde nummer 2 ovenfor her
  - c. Dersom det blir behov for utleieboliger i privat eie der kommunen skal ha tildelingsrett, skal kommunen bidra til at privat aktør søker tilskudd
    - i. Det defineres nye mål om behovet oppstår
      1. Ansvarlig: gruppekoordinator og enhetsleder teknisk
      2. Frist: løpende vurdering

4. Tilskudd til etablering
  - a. Rindal kommune skal søke Husbanken om tilskudd til etablering hvert år i årene som kommer, og tildele disse midlene videre til kommunens innbyggere som trenger dette for å etablere seg i egen eid bolig
  - b. Aktuelle husholdninger kartlegges i forbindelse med arbeidet under punktet fra leie til eie, jf. satsingsområde nummer 2 ovenfor
    - i. Behov dokumenteres i søknaden til Husbanken
      1. Ansvarlig: gruppekoordinator, enhetsleder teknisk og husbankgruppa
      2. Frist: løpende
5. Tilskudd til tilpasning
  - a. Rindal kommune skal søke Husbanken om tilskudd til tilpasning hvert år i årene som kommer, og tildele disse midlene videre til kommunens innbyggere som trenger dette for å kunne bo så lenge som mulig i egen eid bolig, over hele bygda. Små investeringer medfører litt økte boutgifter, men mye mindre enn ved å leie eller kjøpe annen bolig.
  - b. Kommunen kartlegger og følger opp innbyggernes behov for tilpasning av egen bolig
    - i. Mulige behov kartlegges fortløpende i et samarbeid med ulike brukertjenester, kanskje også feieren
      1. Ansvarlig: husbankgruppa
      2. Frist: løpende
    - ii. Samla behov dokumenteres i den årlige søknaden til Husbanken
      1. Ansvarlig: husbankgruppa og økonomisjefen
      2. Frist: januar hvert år
    - iii. Kommunen oppsøker boligeiere med rådgivning og hjelp til å skrive søknad om tilskudd
      1. Ansvarlig: husbankgruppa
      2. Frist: løpende
    - iv. Søknader behandles etter hvert som de kommer inn
      1. Ansvarlig: økonomisjefen
      2. Frist: løpende
6. Investeringsstilskudd
  - a. Rindal kommune søker investeringsstilskudd etter at vedtak om bygging av omsorgsboliger og helsetun er vedtatt
    - i. Helse- og omsorgsplanen ligger til grunn
      1. Ansvarlig: rådmannen
7. Informasjon om økonomiske virkemidler fra Husbanken
  - a. Rindal kommune skal årlig annonsere virkemidlene lokalt etter at Husbanken har bevilget midler
  - b. Rindal kommune skal jobbe for redaksjonell omtale av positive saker som er løst med Husbankens virkemidler
  - c. Kommunen skal aktivt informere samarbeidspartnere om mulighetsrommet med Husbankens økonomiske ordninger
  - d. Kommunen skal til enhver tid ha oppdatert informasjon om dette på sine nettsider og aktivt bruke sosiale media i markedsføringen av de økonomiske ordningene
    - i. Det lages en kortfattet formidlingsplan med mulige saker
      1. Ansvarlig: gruppekoordinatoren
      2. Frist: desember 2018

## Vedlegg 1:

### **Ledige boligtomter**

Lista nedenfor viser ledige boligtomter pr juni 2018. Med ett unntak eier kommunen alle tomtene. For alle tomtene kommer kostnader til oppmåling/tinglysing og tilkoplingsavgifter for vatn og kloakk i tillegg.

#### **Seljebrekka**

24 ledige tomter, prisen er 400.000 kroner.

#### **Trollheim**

Tomtene 19/3 og 18/435 er ledige. Prisen er 400.000 kroner for hver av dem.

Tomta 18/434 er også ledig, eies av Vibo Prosjektutvikling AS.

#### **Nordre**

Fire tomter er ledige og gratis.

#### **Moan Øst**

11 ledige tomter pluss fem tomter som vi ikke kan selge ennå fordi det må bygges vei først. Pris i 2017 var 96 kr/m<sup>2</sup>, indeksreguleres.

#### **Moan (Vest)**

Fire ledige gratistomter og ei tomt som vi tar betaling for, med samme pris som for Moan Øst.

#### **Løset/Glennhaug**

Tre ledige tomter. Pris i 2017 var 75 kr/m<sup>2</sup>, indeksreguleres.

#### **Sunna**

Ei ledig tomt, Pris i 2017 var 96 kr/m<sup>2</sup>, indeksreguleres.

Ny reguleringsplan fra 2018 åpner for seks nye tomter.

#### **Løfall Øst**

Seks ledige tomter pluss mange som ikke er opparbeidd ennå. Pris i 2017 var 60 kr/m<sup>2</sup>, indeksreguleres.

#### **Tiset, Lomundsjø, Lomunda, Løfall Vest**

Ledige tomter i alle felta, alle er gratis.

## Vedlegg 2:

### Oversikt over kommunale boliger

Navn/adresse	Byggeår	Størrelse	Antall rom	Boligtype	Antall	Teknisk stand	Status
Friborg, leid bolig	1948	65/75 m2	3 og 4 roms	Bolig for vanskeligstilte	4 leiligheter	God tilstand, nylig rehabilitert	10 års leieavtale
Hov	1949	45/90 m2	2 og 4 roms	Ordinær utleie	2 leiligheter	Dårlig tilstand	Bør rives
Jøåbakken 1A og 1B	1989	58 m2	2 roms	Ordinær utleie	2 leiligheter	Middels tilstand	Vedtatt rehabilitert
Jøåbakken 3A og 3B	1989	58 m2	2 roms	Ordinær utleie	2 leiligheter	Middels tilstand	Vedtatt rehabilitert
Jøåbakken 5A og 5B	1989	58 m2	2 roms	Ordinær utleie	2 leiligheter	Middels tilstand	Vedtatt rehabilitert
Litjtunet	2002	72/78 m2	2 roms	Pu-boliger	4 leiligheter	Ok tilstand	
Meieriet, leid bolig	2017	12,5 m2	1 roms	Flyktningsboliger	6 hybler	God tilstand, nylig rehabilitert	10 års leieavtale
Midtgard	2011	50/64/70 m2	2 roms	Pu-boliger	4 leiligheter	God tilstand	
Norlivegen 2	2016	65 m2	3 roms	Ordinær utleie	2 leiligheter	God tilstand	
Austigard	2000	53/56 m2	2 og 3 roms	Omsorgsboliger	20 leiligheter	Ok tilstand	
Ringvegen 1	1971	53 m2	2 roms	Ordinær utleie	2 leiligheter	Dårlig tilstand	Bør rives
Ringvegen 9	1967	95 m2	4 roms	Ordinær utleie	Enebolig	Ganske dårlig tilstand	
Sjukeheimsvegen 1	1976	120 m2	4 roms	Ordinær utleie	Enebolig	Ganske dårlig tilstand	
Skulegata 7	1977	55 m2	2 roms	Flyktningsboliger	4 leiligheter	Dårlig tilstand	Bør rives



Skulegata 9, leid bolig	2017	65 m2	3 roms	Bolig for vanskeligstilte	4 leiligheter	God tilstand	20 års leieavtale
Utigard	1997	56/69 m2	2 roms	Omsorgsboliger	10 leiligheter	Ok tilstand	
Øvre Dalen	2014	38/65/75 m2	1, 2 og 3 roms	Ordinær utleie	4 leiligheter	God tilstand	