



BOLIGPOLITISK PLAN FOR SURNADAL KOMMUNE





Innhald

1.	Innleiing	3
1.1	Formål.....	3
1.2	Mål frå samfunnsdelen.....	4
1.3	Demografi og boligmarknad	5
1.4	Arealplan og tomter	8
1.5	Kommunale boligar	10
2	Mål i planperioden	15
2.1	Organisering og samarbeid	15
2.1.1	Mål 1 - Styringsgruppe	15
2.1.2	Mål 2 – Boliggruppe.....	15
2.1.3	Mål 2 – Møte og informasjonsutveksling	16
2.1.4	Mål 3 – Samarbeid med næringsliv og innbyggere	16
2.2	Generell boligutvikling.....	17
2.2.1	Mål 1 – Kommuneplan og tomteutvikling	17
2.2.2	Mål 2 - Regulering	17
2.2.3	Mål 3 - Boligbygging	18
2.3	Kommunale boligar, bosetting og tjenesteyting	18
2.3.1	Mål 1 – Kommunale boligar	19
2.3.2	Mål 3 – Husbanken sine verkemiddel	20



1. Innleiing

1.1 Formål

Surnadal kommunestyre vedtok i møte 10.11.16 ein boligpolitisk plan. Denne versjonen er ei lettare rullering av opprinneleg plandokumentet.

Kommunen sin tidlegare “Boligsosiale handlingsplan” vart frå 2016 teke inn som ein del av Boligpolitisk plan, og dette er også vidareført i denne planen.

Boligpolitisk plan skal gjere det enklare å styre boligutviklinga i kommunen.

Planen skal vise

- korleis kommunen skal bidra til å legge til rette for boligbygging
- kommunen sin boligsosiale rolle
- kommunen sin rolle som eigar og forvaltar

I tillegg ønsker Surnadal å utarbeide ein plan som bidreg til at ein får mest muleg ut av dei statlege økonomiske verkemidla og at ein får utnytta det boligpolitiske spelerommet som ligg føre.

Nasjonale mål i den sosiale boligpolitikken

Regjeringa la i desember 2020 fram ein nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) - Alle trenger et trygt hjem. <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosial-strategi/id2786896/>

Regjeringa skriv på sine heimesider:

- De fleste i Norge bor godt. Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig. Samtidig er om lag 179 000 personer vanskeligstilte på boligmarkedet - 78 000 av disse er barn og unge under 20 år.

I den nye strategien bygger regjeringa vidare på erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som er utviklet under Bolig for velferd (2014-2020). Flere skal kunne eie sin egen bolig - og leie skal være et trygt alternativ.

Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder: Ingen skal være bostedsløse. - Barn og unge skal ha gode boforhold. - Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.



1.2 Mål frå samfunnsdelen

Hausten 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling fram mot 2030. Surnadal kommune har vedteke å legge FN sine bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanlegginga.

Bærekraftsmåla ser miljø, økonomi og sosial utvikling i samanheng. Frå samfunnsdelen har vi henta følgjande mål for korleis vi ønsker å ha det i 2032 og som vil vere bestemmande for boligpolitikken vår:

Miljømessig bærekraft

- Vi bidreg til reduksjonar av klimagassutsleppa gjennom vår rolle som samfunnsutviklar, planmyndigheit, eigedomsbesittar, arbeidsgivar, innkjøpar og tenesteleverandør.
- Vi har eit klimatilpassa samfunn som skal kunne takle ekstreme verendingar, geofarar, flom og havstigning.
- Vi har bruka kommunen sine rollar som byggherre og eigedomsutviklar til å stimulere til nye og rehabiliterte klimavennlege bygg og infrastruktur.
- Vi stiller strenge klimakrav ved kommunale innkjøp, og stimulerer slik marknaden for klima- og miljøvennlege bygg, anlegg, produkt og tenester.

Sosial bærekraft

- Vi har lagt til rette for at innbyggjarane kan ha aktive liv og bu trygt i eigen heim så lenge som muleg, mellom anna ved å legge til rette for nye buformer for eldre.
- Vi har offentlege bygg, anlegg og uteområde som er universelt utforma.

Økonomisk bærekraft

- Vi er nærmare eit likevektssamfunn og ein sirkulærøkonomi der kvar enkelt av oss bidreg.

Samarbeid for å nå måla:

- Samarbeid med Husbanken om strategisk boligsosial utvikling

Arealstrategi

Mål for arealbruken

- Arealplanlegging er eit av dei viktigaste verkemidla for å redusere klimagassutslepp, hindre tap av natur og sikre naturmangfald og kulturvern.

Strategiar:

- Vi skal arbeide for ei natur-, klima- og miljøvennleg utvikling av kommunen, og ruste kommunen for klimaendringar. Risiko- og sårbarhetsanalysar må ligge til grunn for arealplanlegginga.
- Vi skal sikre god bokvalitet og gode oppvekstvilkår for barn og unge.



- Vi skal styrke kommunesentrum til ein attraktiv tettstad, med fleire boligar og utvikle arbeidskraftintensive arbeidsplassar. Arbeidet med ny reguleringsplan for sentrum blir viktig for framtidig sentrumsutvikling.
- Vi skal tillate planmessig spreidd busetting for at bygdene skal utviklast til gode stader å bu.
- Vi skal tilrettelegge for næringslivet gjennom eksisterande og nye areal.

1.3 Demografi og boligmarknad

Surnadal kommune hadde 1. januar 2021 5 872 innbyggjarar, der omlag 3500 bur rundt kommunesenteret. Det har vore ei tilflytting til Skei og nedre Surnadal dei siste 40-50 åra. Kommunen har 1373 fritidsbustader.

	Hovedalternativet (MMMM)				
	2020	2030	2040	2050	
1566 Surnadal					
0 år		56	47	45	41
1-5 år		290	259	247	231
6-12 år		425	384	365	349
13-15 år		205	183	161	156
16-19 år		298	231	211	207
20-44 år		1 634	1 483	1 322	1 206
45-66 år		1 786	1 600	1 441	1 441
67-79 år		885	948	995	852
80-89 år		282	453	534	593
90 år eller eldre		59	79	147	191

SSB sine prognosar fram mot 2050

Folketallet har hatt ein nedgang dei siste 25 åra. Prognosane framover viser eit folketal 5 267 i 2050. Det er ein nedgang på 605 personar. Dette er ei framskriving av utviklinga slik den har vore dei siste åra og tala er derfor svært usikre. Da er det lettare å lage gode prognosar for talet på eldre. Talet på eldre over 80 år har vore synkande dei siste åra, men vil i åra framover auka frå 341 personar i 2020 til 784 i 2050.

Prognosane viser at skal vi sikre nok framtidig kompetanse og arbeidskraft er vi avhengig av å auke tilflyttinga. Tilflytting av personar utan bakgrunn frå distrikta krev ein velfungerande boligmarknad. I kommunen har vi ein boligmarknad prega av relativt låge boligprisar og svak prisvekst. Byggekostnadane kan gjerne vere høgare enn boligverdien, noko som kan føre til at folk ikkje ønsker å oppta eller ikkje får lån til boliginvesteringar. Når ein først har kjøpt seg bolig, blir det vanskelegare å flytte på seg. Sjølv om eineboligen fortsatt står sterkt, har folks boligønske endra seg. Mange eineboligar og få mindre boeiningar for kjøp eller leige gir utfordringar for unge menneske som ønsker å bo og jobbe i kommunen, men ikkje er klar for ei langsiktig etablering. Det er derfor viktig å ha ein god boligpolitikk, slik at vi kan lykkast med å bygge nye boligar for utleige i samarbeid med det private.



Dårleg tilgang på eigna boligar og begrensa moglegheit til å selge eksisterande bolig fører til at eldre i stor grad må bli i eineboligar som ikkje er tilrettelagt for bevegelseshemmingar. Mange av desse boligane ligg også usentralt til. Det kan gjere eldre lite sjølvhjulpne og redusere deira livskvalitet. Løysinga til no har ofte vore at kommunane må ta ansvar for botilbodet til eldre som ikkje klarar seg sjølv. Framover kan ikkje dei eldre støtte seg til at kommunane tar dette ansvaret. Dei må i større grad ta ansvar for eigen alderdom og sørge for at dei bor i ein bolig kor dei kan klare seg utan hjelp frå det offentlege. Kommunane må planlegge for ein meir sentralisert bosetting i nærheita av tenester. Dette kan igjen redusere kommunens ressursbruk i heimetenesta. Truleg vil fleire etterspørre sentrumsnære, lettstelte boligar, eventuelt bofellesskap med høgt servicenivå.

I kommuneplanen sin arealdel er det lagt til rette for tilgjengelege boligområde i heile kommunen. Eineboligar blir bygd i heile kommunen, medan leiligheter for det meste blir bygd i Nedre Surnadal. Sjølv om folketalet har gått nedover dei siste 25 åra og mange vel å flytte inn i sentrumsleiligheter, er det stadig ein etterspørsel etter eineboligtomter. Ledige hus blir anten seld eller går over til å bli bruka som ferieboligar.

Vi ser at det er behov for ein meir mangfaldig boligmarknad enn det vi finn i dag, sjølv om eineboligen dominerer som ønska boform. Det gjelder både kommunale boliger til flyktninger og andre med særskilte behov, rimelege boligar for ungdom/unge vaksne i etableringsfasen og leiligheter til eldre. For å legge til rette for tilflytting og rekruttering er det serleg behov for små boligar som eignar seg for førstegangsetablerarar og dei som ikkje heilt veit om dei vil etablere seg i kommunen.

	Boliger (bebodde og ubebodde)				
	2015	2016	2017	2018	2019
K-1566 Surnadal					
Enebolig	2 315	2 325	2 335	2 308	2 317
Tomannsbolig	249	251	250	243	242
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	121	120	125	122	119
Boligblokk	103	103	107	136	138
Bygning for bofellesskap	32	32	36	42	45
Andre bygningstyper	34	34	33	38	37

SSB sine tal for bebodde og ubebodde boligar.



	Boliger bygd				
	2015	2016	2017	2018	2019
Einebolig	8	19	8	13	24
Tomannsbolig	0	2	0	0	0
Rekkehus	0	0	4	4	0
Boligblokk	0	0	4	29	2
Bofellesskap	0	0	4	0	0

Med eit stadig aukande tal eldre reknar vi med ein fortsatt stor etterspørsel etter sentrumsleiligheiter. Vi reknar også med ein fortsatt etterspørsel etter eineboligtomter, sjølv om det også er stor etterspørsel etter hus som kjem til sals.

Eineboligar står fortsatt sterk når det gjeld kva dei unge ønsker seg. Ei naturleg forklaring er at det først og fremst er eineboligar som blir tilbydd lokalt, og det er den boligformen folk her er vant med og dei unge har vakse opp med, og følgeleg har det ikkje vore alternativ. Vala har i stor grad stått mellom eldre eineboligar i etablerte boligfelt eller å bygge sjølv, anten på arva tomt eller i nytt felt. Tilgjengelege leilegheiter har stort sett vore private utleigeboligar i sokkeletasjar i eineboligar, noko som ikkje blir sett på som gunstig eller attraktivt for unge familiar i etableringsfasen. Sjølv om det er viktig å nyansere mellom den yngste gruppa som er i startfasen av å etablere seg og dei unge tilbakeflyttarane som har bodd andre stader, ser vi ikkje store variasjonar i ønska frå tilflyttarar og tilbakeflyttarar.

Om folketalsutviklinga følge prognosane framover, kan det vere grunn til å stille spørsmål ved framtidig behov for eineboligtomter. Vidare er det og eit spørsmål i kva grad eineboliger vil fortsette å stå sterkt når det gjeld boligdrømmen til nyetablerarar. For kommunen vil det derfor knytte seg stor usikkerheit til framtidig behov for nye eineboligtomter og forventa utbyggingstakt i nye felt. Det må gjerast grundige vurderingar i forkant av kjøp av areal til nye kommunale felt, da med omsyn til kostnader knytt til erverv av areal og til å bygge ut infrastrukturen opp mot framtidige inntekter ved tomtesal.

Det er på denne bakgrunn vanskeleg å stipulere framtidig boligbehov, men innafor ein femårsperiode meiner vi at det er muleg å gjere nokolunde presise overslag over forventa behov, som vist i tabellen under.

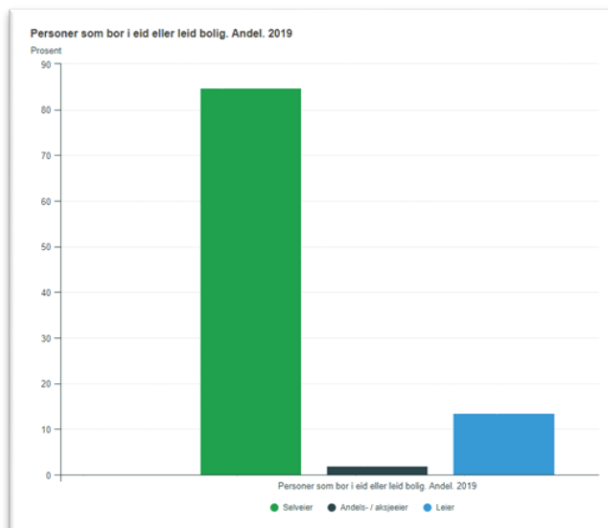
Boligtype	Stipulert behov neste 5 år – årleg snitt antall boenheter
Einebolig	8-10
Småhus/rekkehus/kjedebolig	2-4
Leilighet	8-10

Tabell: Stipulert boligbehov 2021 - 2025



Bilde 1 Rekkehus og einebolig i Svartvassområdet

Eid eller leigd bolig



Primærboligen har vore nordmenns føretrukne spareform. Dette har vore gunstig gjennom skattesystemet gjennom blant anna frådragsrett for gjeldsrenter, moderat formuesbeskatning og fråvær av gevinstbeskatning. Som grafen over viser er det 85% som eig sin eigen bolig. Det er også viktig å ha eit velfungerende leiemarked. I mange livsfasar er det å leie ein bolig nødvendig, og utleiemarknaden har ein viktig rolle for mobiliteten i arbeidsmarknaden. Det er 14% som leier bustad i kommunen, mens 2% er andels- eller aksjeeigar.

1.4 Arealplan og tomter

Kommuneplanen sin arealdel i Surnadal kommune er frå 2017. I kommuneplanen er det vist fleire framtidige boligområde fordelt over heile kommunen. Desse områda er ikkje er regulert.

Oversikt over ledige boligtomter er samla på kommunens nettsider

<https://www.surnadal.kommune.no/tenester/plan-bolig-og-eigedom/kjope-boligtomt/boligfelt-oversikt/> Der finn du kart over ledige tomter og skjema for kjøp av tomt.



Ledige byggeklare boligtomter pr mars 2021:

Navn	Antall tomter ledig
Øygarden Nordvik	11 eneboligtomter, 1 tomt for leiligheter
Gjerdahaugen – Bæverfjord	12
Holbrekkå - Flathauan Todalen	2
Tromyrvegen – Stangvika	2
Steinbergsvegen – Melhus	5
Stobakkvegen – Holtamoan	3
Nedre Surnadal	
Nybrottsvegen (Grytå 2)	9
Beinvegen	9 (7 tomter til redusert pris)
Krokvegen	1
Nistutrøa	3
Damvegen	9 (5 tomter til redusert pris)
Hjortvegen	3 (redusert pris)
Mongsøyvegen	1
Korsvegen	1 (redusert pris)

I tillegg er desse områda aktuelle som framtidige boligområde (ikkje i prioritert rekkefølge):

- Øvre Surnadal:
 - På Holtamoan kjøpte Surnadal kommune i 2020 grunn til 3 regulerte tomter som utviding av eksisterende bustadfelt. Adkomstveg og teknisk infratraktur til desse tomtene er planlagt bygd i 2021.
 - Høgmoen. Kommunen eig eit areal i tilknytning til boligane på Høgmoen. Det er ikkje utarbeida reguleringsplan for området, men arealet er vist som boligformål i kommuneplana.
- Stangvik:
 - Tromyrhauan 2. Utviding av eksisterande felt.
- Kvanne:
 - Nystubakken øvre. Initiativ frå grunneigar om å selge areal til kommunen. Prosjektet er lagt på vent.
- Todalen:
 - Vidareutvikling og utviding av Flathaugane bustadfelt - Skisse på veg og tomteinndeling er utarbeidd i samråd med grunneigarar.
 - Fleire frittstående tomter er avsett i gjeldande arealplan.
- Bøfjorden:
 - Bølandet – reguleringsplan for 4 boligtomter er vedtatt. Arbeid med infrastruktur vil settast i gang så snart det er konkret interesse for tomter.
- Nedre Surnadal:



- Øyagardslia / Høgberget / Heståsen: Det pågår ein tidlegfase planlegging av eit boligfelt i dette området, der ein er i dialog med aktuelle grunneigarar (intensjonsavtale om grunnerverv). Oppstart av reguleringsarbeid er realistisk i 2021. I økonomiplanen for 2021-2024 er det avsett 10,5 mill. kr for grunnerverv og infrastruktur i dette feltet.
- Stormyra 3 – nytt boligområde sør for Stormyra 2. Reguleringsplanen må takast opp til ny vurdering med tanke på tomteinndeling og fordeling einebolig, småhus, rekkehus.

Private boligområde:

I tillegg til dei kommunale boligfeltene er det og private boligtomter til salgs, som til dømes [Kråkhaugen](#) på Kvanne og Svartvassområdet i nedre Surnadal.

Sentrumsutvikling

Surnadal sentrum Skei skal bli ein stad med landsbyen sine kvaliteter, det vil seie at det vert tilrettelagt for at Skei skal bli ein attraktiv stad å opphalda seg på for folk i alle aldrar. Universell utforming må ligge til grunn for all planlegging, slik at vi formar eit sentrum for alle. Det skal etablerast gode og trygge offentlege møteplassar som blir viktige treffpunkt for innbyggjarar og besøkjande. Skei skal fortettast med nye attraktive boligbygg som grunnlag for auka aktivitet i sentrum. Innanfor regulert sentrum skal det leggest til rette for tett utbygging med leilegheiter. Det skal utarbeidast ein fortettingsstrategi for sentrumsområdet.

1.5 Kommunale boligar

	Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	Kommunalt eide boliger (antall)	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall disponerte kommunale boliger (prosent)	Innleide boliger (antall)	Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett (antall)	Brukereide boliger med kommunal disposisjonsrett (antall)	Antall utleide boliger per 31.12 (antall)	Kommunale boliger tilgjengelige for rullestolbrukere (antall)	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)	Boliger samlet, tildelt uten behovsprøving (antall)
	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
1566 Surnadal	120	20	81	68	38	1	0	118	61	51	1

Surnadal kommune har mange utleieboligar som blir leigd ut til personar som har utfordringar med å kome inn på boligmarknaden. Grunnar til dette kan vera nedsett funksjonsevne, økonomi, helse eller sosiale utfordringar. Boligane blir òg nytta til kommunale arbeidstakarar og personar som er del av introduksjonsprogrammet for flyktningar. Mange boligar er uendra sidan dei vart bygd og fleire er av den grunn ikkje tilrettelagt for bruk av oppvaskmaskin. Det er få av bustadane som er tilpassa gruppa unge og vanskelegstilte med rus og psykiske utfordringar. Kommunen har ikkje nok bustadar i gruppa 1-roms el 2-roms, sentrumsnært, som er tilrettelagt for denne gruppa samt i eit prisnivå som kan vere realistisk for disse. Leigekontrakt bør utformast på ein slik måte at vilkår om oppfølging/tilsyn blir teke med.



Det føreligg ikkje tidlegare prinsippvedtak for fastsetting av husleige i kommunale boligar i Surnadal. Det private utleigemarkedet er begrensa.

I Surnadal er prisane justert ut i frå historiske fastsette prisar, der ein er usikker på kva som vart lagt til grunn. Prisane har vorte framskrive kvart år i samband med budsjettarbeidet.

Ved fastsetting av leieprisar framover finn ein at det vil vere rett å legge vekt på boligen sin standard/tilstand, kor boligen ligg og areal. Husleiga må og ligge innafør det som husleigelova legg i begrepet «gjengs leige». Gjengs leige er eit representativt gjennomsnitt av det leigenivået som allereie er etablert på staden ved leige av bustad med liknande leigevilkår. I tillegg bør prinsippet om kostnadsdekkande husleige, der husleiga skal dekke alle kostnader til boligen, inkludert vedlikehald som sikrar god bygningsmessig standard, også leggast til grunn.

I tillegg bør følgjande prinsipp gjelde som hovudregel:

- I leigeperioden blir husleiga regulert basert på utviklinga i konsumprisindeksen.
- Betaling for energi skal i utgangspunktet ikkje være inkludert i husleiga. Viss boligen ikkje har eigen målar for energi, betaler leigetakar eit fast beløp for sitt energiforbruk.
- Det blir ikkje stilt krav om depositum eller husleigegaranti ved utleige av kommunale boligar.

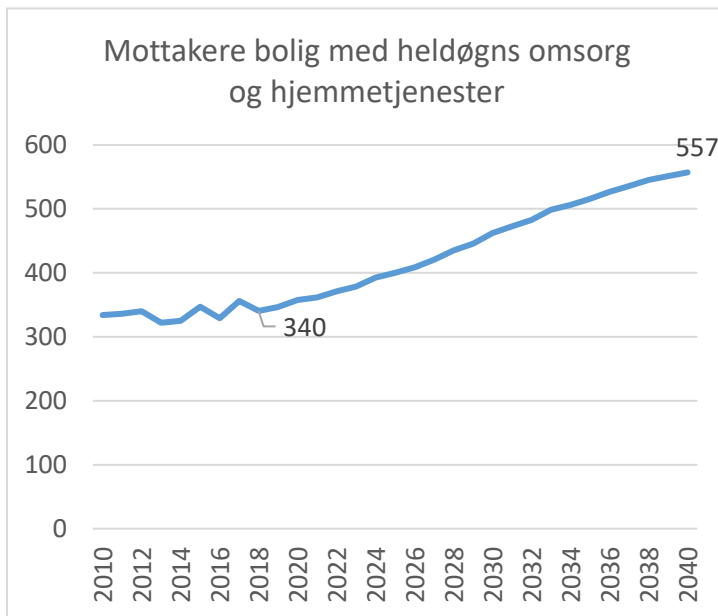
Boligkategori	Antal
Ordinære utleieboligar (eigd av kommunen)	26
Ordinære utleieboligar, inkludert borettslag (leigd for framleige)	34
Boligar for leigetakarar med spesielle behov (bu- og aktivitet)	14
Omsorgsboligar	26
Pensjonærboligar	16
Sum	116

Surnadal Helsehus 2030

Surnadal kommunestyre fatta i møte den 05.02.2020, sak 2/20, vedtak om at arbeidet med planlegging og dimensjonering av eit framtidig «Surnadal Helsehus 2030» på Bårdshaugen skal halde fram, med både gjennomføring av byggeprosjekt på kort sikt og meir langsiktige utviklingsplaner. I det vidare arbeidet skal heile Bårdhaugsområdet (med noverande bygningsmasse og mulege nybygg) vere er ein del av løysinga. Her ser ein for seg samlokalisering av sjukeheim, omsorgsbustader, heimeteneste og andre tilknytta helse- og omsorgstenester. Neste trinn i arbeidet med Helsehus vil vere å etablere ei overordna plan og byggenemnd som skal føre arbeidet fram til mål.



Framtidig behov for heildøgns omsorgsplassar og heimetenester jf. utkast til Helse og omsorgsplan Framskrivingsverktøyet omsorgsbehov 2040 illustrerer framtidig behov for heildøgns omsorgsplassar og heimetenester. Verktøyet er utvikla av Helseøkonomisk Analyse AS på oppdrag frå KS. Framskrivingsverktøyet tek utgangspunkt i statistiske analysar av KOSTRA-data og befolkningsframskrivingar frå SSB. Legg ein SSBs framskrivingsalternativ MMMM og 2 prosent reduksjon i behovet for heildøgns omsorgsplassar innan 2040 til grunn, (reduksjon i talet omsorgsplassar fører til tilsvarende auka behov for heimetenester), blir framskrivinga sjåande slik ut:



Tabellen syner ein stor auke i behovet for bolig med heildøgns omsorg og heimetenester fram mot 2040. Totalt ein auke på 217.

Deler ein opp tala er det forventa ein auke i mottakarar av bustad med/heildøgns omsorg på 108 og mottakarar av heimetenester på 109 i perioden fram til 2040.

Ser ein på behovet for bustad med heildøgns omsorg under 66 år viser modellen ein auke på 14 fram til 2040, og ein auke på 93 for dei over 66 år.

Slik situasjonen ser ut no vil det vere meir aktuelt å satse på vidare utbygging av omsorgsboligar, enn å byggje fleire sjukeheimsplassar. Behovet for nye omsorgsboligar fram til 2030 er estimert til rundt 50. Ei oppdatering av eksisterande boligmasse, t.d. pensjonærboligane vil ikkje føre til ein auke i talet boligar, men vil auke standarden på dei boligane vi allereie har og bli tilgjengeleg for fleire grupper. Dei nye omsorgsboligane vi byggjer ved Surnadal sjukeheim vil sjølvstekt komme godt med når dei står klare. Det vil i løpet av 2022 stå ferdig 17 omsorgsboligar, der 5 av dei er del av eit bukollektiv. Behov for fleire omsorgsbustader må og vurderast fortløpande i takt med privat utbygging av sentrumsnære, tilrettelagte bustader og ny velferdsteknologi. Ser ein bort i frå andre faktorar bør det byggjast ut opp imot 30 nye omsorgsboligar dei neste 10 åra, og ytterlegare opp imot 50 nye i tiåret etter. Omsorgsboligar bør byggast sentrumsnært. Når det gjeld talet på omsorgsboligar er det tidlegare estimert til ca. 50 i perioden fram til 2030. Skal ein nå dette målet må ein byggje ut 20 - 30 nye boligar i planperioden, utover dei som allereie er under bygging. I tillegg til kommunal utbygging i eigen regi skal ein ha aktivt samarbeid med private utbyggjarar, og bruk av Husbanken sine finansierings- og tilskotsordningar vil vere viktig for dekke behovet.



Bilde 2 Omsorgsboligar under oppføring vinteren 2021

Småhus/leiligheter for andre grupper

Tenestene signaliserer at det er behov for 8 - 12 små leiligheter/hyblar med tilgang til fellesareal/bemannning for gruppa innan psykisk helse/rus. Desse bør ligge i sentrum nær heimetenesta og legesenter, t.d. kan Bårdshaug-området egne seg. Det er derfor behov for å avklare kva som skal skje med dei eineboligane som er der i dag og evt. omregulere området til småhusbebygging.

Fram mot 2030 kjenner kommunen til fleire barn og unge med ulik grad av utviklingshemming som truleg skal etablere seg i egne bustader. Kommunen har i dag nokre bufelleskap med heildøgnsbemannning som kan vere aktuelle som samlokaliserte bustader i framtida, men vi ser at det kan bli behov for fleire. Kommunen bør gå i dialog med aktuelle føresette for å høyre kva tankar dei har om framtidig bustad. Alternativa kan vere mange, frå at kommunen bygger og leiger ut til at dei bygger eller kjøper privat. Det bør vurderast om det er aktuelt med samlokaliserte bustader. Alle har rett ein eigen heim, og tenester vil vere basert på individuelle behov. Her er det viktig å dra nytte av Husbanken sine tilskotsordningar.

Universell utforming og velferdsteknologi

Ved oppstart av planarbeidet for nye boligprosjekt skal graden av universell utforming / tilgjengelighet og velferdsteknologi vurderast grundig som eit eige tema. Dette gjeld både for kommunale og private boligprosjekt.

Det er ønskeleg å legge til rette for leilighetsbygg i framtidige bustadfelt, slik det er gjort til dømes i Kråkhaugen bustadfelt og på Nordvik.

Surnadal kommune har per januar 2021 busett ca 100 flyktningar. Av desse bur 2/3 i boligar kommunen eig eller leiger. I busettingsarbeidet skal heile kommunen takast i bruk, men kommunen bør til ei kvar tid ha tilgang til minst 20 plassar i sentrum for dei minst mobile flyktningane. Sluttdato



for leigekontrakt skal samsvare med sluttdato for introduksjonsprogrammet. Kommunen har per i dag dekning for dei som er vedteke busett, men innvandringa til landet er sterkt redusert dei siste åra, og det er knytt noko usikkerheit til behovet framover.



2 Mål i planperioden

2.1 Organisering og samarbeid

Surnadal kommune skal ha ei fast boliggruppe i administrasjonen, som drøfter og legg fram aktuelle forslag innan temaet boligutvikling. Denne gruppa skal dekke fagområde / tema innan organisering og samarbeid, generell boligutvikling og boligforvaltning, bosetting og tenesteyting. Styringsgruppe for arbeidet består av politisk og administrativ leiing.

2.1.1 Mål 1 - Styringsgruppe

Det blir oppretta ei styringsgruppe for arbeidet som skal ha eit overordna ansvar for oppfølging av kommunen sin boligpolitikk i tråd med tiltaka i plana, i samspel mellom den administrative boliggruppa og politiske organ.

Tiltak 1:

Styringsgruppa består av:

- Ordførar (leiar)
- Leiar i hovudutval miljø, areal og teknikk (MAT)
- Leiar i hovudutval helse og omsorg (HHO)
- Kommunedirektør
- Ass. kommunedirektør

Tiltak 2:

Gruppa skal ha møter ved behov, minst to gonger årleg, og rapporterer til formannskapet.

2.1.2 Mål 2 – Boliggruppe

Kommunen har etablert ei administrativ boliggruppe, som er ansvarleg for kommunen sin aktivitet både internt og eksternt (innbyggjarar, grunneigarar, entreprenørar mv) og iverksetting av dei tiltaka som kjem fram i plandokumentet.

Tiltak 1:

Boliggruppa består av:

- Kommunalsjef næring og utvikling (leiar)
- Plansjef
- Einingsleiar Teknisk drift
- Einingsleiar Areal- og naturforvaltning
- Kontorleiar/gruppeleiar NAV Surnadal
- Einingsleiar for Heimetenesta
- Einingsleiar for Helse- og familie



Viktige tema i arbeidet for denne gruppa vil vere:

- Generell boligutvikling
- Boligsosiale forhold
- Forvaltning av kommunale boligar
- Organisering av aktivitetar og tiltak

2.1.3 Mål 2 – Møte og informasjonsutveksling

Boliggruppa skal ha regelmessige møte for å sikre tilstrekkeleg med informasjonsutveksling og samarbeid.

Tiltak

Administrativ boliggruppe skal ha 4 møte i året, innan 31.3, 30.6, 30.9 og 31.12. Det skal skrivast referat frå møter i gruppa, og som blir lagt fram som referatsak til formannskapet og hovudutvalet.

2.1.4 Mål 3 – Samarbeid med næringsliv og innbyggere

Surnadal kommune skal ha dialog med aktørar i byggebransjen og privatpersonar med mål om å sikre tilstrekkeleg og riktig boligbygging

Tiltak 1:

Det skal gjennomførast ein årleg boligdag i kommunen der boliggruppa, kommunetilsette i alle sektorar, byggebransjen, privatpersonar og andre relevante aktørar blir invitert. Relevante tema i 2021 kan vere boligpolitisk plan, arealplan og sentrumsplan. Boligdagen i 2021 er planlagt gjennomført som eit webinar.

Ansvar: Boliggruppa

Tiltak 2:

Kvart tredje år skal det gjennomførast ei kartlegging blant gruppa 62 + for å avdekke boligbehov og boligpreferansar.

Ansvar: Boliggruppa

Tiltak 3:

I slutten av introduksjonsprogrammet skal det gjennomførast ein samtale med dei som går ut av programmet for å avklare framtidig boligbehov.

Ansvar: Einingsleiar integrering.

Tiltak 4:



Leie til eige: Årleg gjennomgang av kommunens eigedomsmasse for å vurdere om det skal selgast boligar. Dialog med aktuelle bebuarar i kommunale boligar til boligrådgiving for å avklare muligheita for vidare boligkarriere.

Ansvar: Einingsleiar teknisk drift

2.2 Generell boligutvikling

Surnadal kommune skal nytte dei boligpolitiske verkemidla slik at det blir bygd tilstrekkeleg med boligar i kommunen. Boligutviklinga skal gå føre seg både i sentrum og i bygdene. Bærekraftig boligutvikling og bygging av rett type boligar skal stimulere til auka bosetting.

Kommunen skal bli tydelegare på kva for område og enkelttomter som er klare for å bli bygd ut. Kommunen skal sørge for at denne informasjonen blir presentert og gjort tilgjengeleg for boligbyggjarar og eigedomsutviklarar.

Nye og eldre boligar for eldre må tilpassast behova, både gjennom fysiske endringar av boligen og gjennom å legge til rette for bruk av velferdsteknologiske løysingar.

Kvar enkelt av oss må tenke gjennom kor og korleis vi vil bo når vi blir eldre. Vi må ta ansvar for eigen alderdom ved å vurdere om eigen bolig er eigna for våre framtidige behov, om den kan bli tilpassa eller om vi må flytte til ein meir eigna bolig.

2.2.1 Mål 1 – Kommuneplan og tomteutvikling

Kommuneplanen sin arealdel skal angi kva for tomter kommunen ønsker utbygd, i kva for rekkefølge og med kva for boligar. Reguleringsplanen for sentrum skal vise korleis sentrum skal utviklast og kva for område som skal nyttast til boligformål. Den skal og vise kva for type boligar som skal byggast i sentrum og kva for kvalitetar desse skal ha.

Tiltak 1:

Kommuneplan - synleggjere og formidle informasjon om boligområda til grunneigarar, tomtekjøparar og utbyggjarar.

Ansvar: Einingsleiar areal og naturforvaltning

Tiltak 2:

Surnadal kommune skal i løpet av 2022 ha vedteke reguleringsplanen for Skei.

Ansvar: Einingsleiar areal og naturforvaltning

2.2.2 Mål 2 - Regulering

Surnadal kommune skal bidra til at det blir utarbeidd reguleringsplanar som sikrar at ein når måla om antall nye boligar innan perioden. Kommunen skal utvikle eit godt samarbeid med byggebransjen slik at utbyggingsområda blir regulert og gjort klar til utbygging.

Tiltak 1:



Kommunen skal ha tett dialog med aktuelle utbyggerar i reguleringsarbeidet, og følge opp boligprosjekta.

Ansvar: Einingsleiar areal og naturforvaltning

Tiltak 2:

I uregulerte område utanfor sentrum vil kommuneplanbestemmelsen om fritak frå plankrav og bruk av dispensasjonar vere eit verkemiddel for å oppnå ønska boligbygging.

Ansvar: Einingsleiar areal og naturforvaltning

2.2.3 Mål 3 - Boligbygging

Kommunen skal legge til rette for at talet på boligar som skal byggast i perioden blir nådd. Aktiv bruk av dei økonomiske verkemidla skal bidra til at det blir bygd tilstrekkeleg med boligar i perioden.

Tiltak 1:

Det skal leggjast til rette for at det minst skal kunne byggast 16-24 boenheter per år i løpet av dei neste 5 åra.

Ansvar: Einingsleiar areal og naturforvaltning

Tiltak 2:

Boligforvaltaren skal kjenne til dei ulike støtteordningane som kan nyttast i samband med dei ulike boligprosjekta.

Ansvar: Einingsleiar teknisk drift

2.3 Kommunale boligar, bosetting og tjenesteyting

Kommunen skal i planperioden sikre at kommunen har eit tilstrekkeleg antall kommunale boligar for:

- personar som har utfordringar med å kome inn på boligmarkedet
- personar med behov for omsorgsbolig
- Midlertidig botilbu (lovpålagt lov om sosiale tjenester i arbeids-og velferdsforvaltningen § 27)

Surnadal kommune skal i alle boligprosjekt løpande vurdere om kommunen sjølv skal stå som eigar eller om prosjektet kan vere eit offentleg og privat samarbeid der kommunen inngår leigeavtalar med privat utbygger.

Kommunen skal sørge for at utviklinga av kommunale boligar bidrar til ei effektiv og god tjenesteyting i framtida. Kommunen skal til ei kvar tid sørge for at den kommunale boligmassen er slik samansett at ein er i stand til å bosette dei gruppene som treng bistand for å skaffe ein trygg og god bolig.

Med utgangspunkt i dei demografiske utviklingstrekk må kommunen også iverksette tiltak for at privatpersonar sjølv tar grep for å skaffe eller tilpasse bolig slik at dei kan bli boande heime så lenge som muleg. Kommunale boligar skal ligge i nærheita til butikk, legekantor og andre



sentrumsfunksjonar. Kommunale boligar skal byggast med fleksible løysingar slik at dei kan tilpassast framtidige behov.

Surnadal kommune har behov for å utvikle dagens kommunale boligmasse. Ein del av boligane skal behaldast og leigast ut som i dag. Ein del beboarar skal få hjelp til den vidare boligkarrieren, ein del boligar skal i planperioden oppgraderast og enkelte boligar skal selgast, slik at frigjort kapital kan reinvestrast i nye kommunale boligar.

2.3.1 Mål 1 – Kommunale boligar

Surnadal kommune skal til ein kvar tid ha nok eigna kommunale gjennomgangsboligar og omsorgsboligar.

Tiltak 1:

Arbeide vidare med planane for Helsehus og realisere utbygging av omsorgsbustader i samband med dette. Neste trinn i arbeidet med Helsehus vil vere å etablere ei overordna plan og byggenemnd som skal føre arbeidet fram til mål. Det må utarbeidast eit mandat for nemnda som seier noko om omfang og avgrensing til andre område.

Ansvar: Oppnemnt plan og byggenemnd (når den er på plass)

Tiltak 2:

Planlegging og bygging av 12 - 16 små leilegheiter/hyblar med tilgang til fellesareal/bemanning for grupper som treng litt ekstra hjelp i kvardagen. Desse bør ligge i sentrum nær heimetenesta og legesenter. Utbygginga kan skje trinnvis, med utbygging av 4-6 einingar per trinn. Fordelt på 2 eller fleire bygg då det er ulike grupper som har behov.

Boligane skal vere fleksible, slik at dei kan ombyggast til større einingar dersom det blir behov for det i framtida. Det skal takast høgde for behovet for akuttbolig i samband med denne utbygginga. Det er mål om få desse med i økonomiplana frå 2022.

Ansvar: Kommunalsjef helse og omsorg

Tiltak 3:

Surnadal kommune skal aktivt tilby beboarar som har økonomisk kapasitet til det å kjøpe boligen dei bor i. For å lykkast med dette skal det utarbeidast eit boligrådgivningskonsept som skal bli tilbydd utvalte beboarar etter dialog med NAV og andre tjenesteområde. Husbanken sine verkemidlar er viktige i denne samanheng.

Surnadal kommune skal selge minst 2 kommunale boliger per år. Frigjorte midlar skal reinvestrast i nye boligar.

Ansvar: Einingsleiar teknisk drift

**Tiltak 4:**

Utgreie og planlegge framtidig bustadbehov for barn og unge som har behov for varige tenester.

Ansvar: Kommunalsjef helse og omsorg

Tiltak 5:

Surnadal kommune skal i løpet av 2021 revidere retningslinjene for tildeling av kommunale boligar.

Ansvar: Kommunalsjef helse og omsorg

Tiltak 6:

Surnadal kommune skal utarbeide klare retningslinjer for kontraktsoppfølging og forvaltning av den kommunale boligmassen. Her vil ei vurdering av leige til eige og prissetting vere sentralt.

Ansvar: Einingsleiar teknisk drift

Tiltak 7:

Midlertidig botilbud/akuttbolig. Kommunen er forplikta til å finne midlertidig botilbud for dei som ikkje klarar det sjølv.

Ansvar: NAV

2.3.2 Mål 3 – Husbanken sine verkemiddel

Surnadal kommune skal jobbe aktivt for å få til ein auka bruk av alle Husbankens økonomiske verkemiddel.

Tiltak 1:

Vurdere moglegheitene innanfor Husbanken sine økonomiske verkemiddel:

Tilpassingstilskot

Surnadal kommune skal i planperioden ha som mål at minst 10 hushaldningar får tilpassa sin bolig for å kunne bli buande heime. Tilpassingstilskotet skal brukast i kombinasjon med startlån. Dette kan motivere dei, som likevel brukar midlar på å pusse opp bustaden sin, til å gjere spesielle tiltak som gjer at dei framleis kan bu heime ved seinare sjukdom, funksjonsnedsetting eller generell alderdomssvekking.

Tilpasningstilskot (2021: kr 391.000) blir utbetalt til kommunen som ein del av det ordinære rammetilskotet kvart år. Beløpet bør settast av til formålet i økonomiplanen under den årlege budsjettprosessen.

Målgruppa er:

- eldre heimeboande personar som ønskjer å få utført forebyggande tilpasningstiltak for å tilretteleggje bustaden sin for alderdomen.
- menneske med funksjonsnedsettingar eller annan diagnose som krev tilpassing av bolig.



Tiltak 2:

Surnadal kommune får årlig tilskot til tilpasning og tilskudd til etablering overført frå Husbanken som eit rammetilskuddet. Det inneber å vere i forkant av behovet for ein tilrettelagt bolig.

Sosiallån

Hovudregel er at sakene skal sendast til innfordring for vurdering om inndrivning eller avskrivning. Reglar for saker som kan bli avskrive før tyngre innfordring vert sett i verk.

Avskrivning kan skje:

- I samband med forhandlingar ved utanomrettslege gjeldsforhandlingar
- Låntakar er varig ute av stand til å betene lånet
- Når sosiale vurderingar i medhald av lov om sosiale tenester tilseier dette
- Saker under gjeldsordningslova der namsretten har avsagt ein dom /kjennelse
- Avtaler med skyldnar om delvis sletting av gjeld

Reglar for saker som kan avskrivast etter innfordring

Avskrivning kan skje:

- Etter same reglar som for de fire første prikkpunktane ovanfor
- Ein kan inngå nedbetalingsavtaler med låntakar. Vert ikkje avtalane overhalde, forfell heile lånet til betaling. Det må vurderast om det er grunnlag for å gjennomføre ei dekning av kravet gjennom namsmannen. Om dette ikkje er tilfelle må heile lånesummen avskrivast.

Startlån

Surnadal kommune skal i planperioden bruke startlånet aktivt for å busette hushaldningar som ein kan sjå på som økonomisk vanskelegstilte. Prioriterte grupper er barnefamiljar, unge som kan definerast som vanskelegstilte, unge med varige trygdeytningar og innvandrarar.

Startlån skal også brukast aktivt som verkemiddel i arbeidet med å få leigetakarar i kommunal bolig til å kunne bli eigar av boligen.

Startlånet skal i tillegg nyttast som eit verkemiddel for å få tilpassa eksisterande boligmasse, gjerne i kombinasjon med tilpasningstilskot. Målgruppa er folk med funksjonsnedsettingar og eldre vanskelegstilte som har behov for tilpassing av bolig for å bli boande heime. Startlånet skal også brukast som verktøy for å realisere leie til eige konseptet skissert over.

Retningsliner for tildeling av startlån

Formål

Startlån skal medverke til at husstandar med boligetableringsproblem skal få høve til å etablere seg og bli boande i nøkterne og gode husvære.

Husstandar med etableringsproblem er husstandar som har behov for heil eller delvis finansiering frå kommunen. Finansieringa skal gi husstanden stabile boforhold.



Kven kan få lån

Husstandar som ikkje oppfyller bankenes/-boliglånforskriftas krav til beteningsevne og eigenkapital kan få startlån. Dersom søkjar har låg inntekt og manglar eigenkapital er startlån normalt einaste moglegheit for å få finansiert kjøp av bolig.

Ved handsaming av søknadar skal det setjast krav om betalingsevne. Kravet til betjeningsevne for startlånet inneber å så langt råd er sikre at låntakar kan betale dei framtidige buutgiftene.

Berre privatpersoner kan få startlån. Det er ikkje krav om at søkjaren skal ha norsk statsborgarskap for å få lån. Personer med permanent opphaldsløyve vurderast på lik line med norske søkjarar.

Saksbehandlar i kommunen behandlar søknader og treffer vedtak i dei enkelte lånesøknadane (jfr eigen veileidar for handsaming av søknadar hos Husbanken)

Kva kan det gjevast lån til

Kommunen kan gi lån til:

- a. kjøp av bolig
- b. utbedring og tilpasning av bolig
- c. oppføring av ny bolig
- d. refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Boligen skal være egna for husstanden, nøktern og rimeleg sammenlikna med lokalt prisnivå.

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gjev grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering er oppnåeleg.

Bostøtte

Kommunen skal utvikle ein god saksbehandlingspraksis som bidreg til at dei som er berettiga bostøtte søker om dette. <https://husbanken.no/person/bostotte/>

Lån til utleigeboligar

Surnadal kommune skal søke om husbanklån i alle byggeprosjekt der det skal byggast kommunale boligar. Dersom kommunen skal leie nye bygg skal kommunen oppfordre til at utbygger og eigar søker lån i Husbanken. <https://husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/utleieboliger>

Tilskot til kommunale boliger

Surnadal kommune skal søke tilskot til kommunale boligar for alle boligar som blir bygd, kjøpt eller tilpassa. Det gjeld også dersom private aktørar skal stå som eigarar og leige ut til kommunen eller hushaldninger. <https://husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/tilskudd-utleieboliger>

Investeringstilskot

Surnadal kommune skal utvikle omsorgsboliger som tilfredsstillar alle Husbanken sine krav til investeringstilskot. I planperioden er målet å få 45 % tilskot på alle kommunale omsorgsboligar.

Ansvar: Alle som arbeider med boligspørsmål i kommunen.