

Boligpolitisk plan

2022-2025



Engerdal kommune
helt naturlig

Vedtatt i kommunestyret, den xx.xx.xx i sak: xx/xxxx

BOLIGPOLITISK PLAN

2022-2025

Type plan

En boligplan er en temaplan og skal være retningsgivende innenfor det boligpolitiske området. Planen skal danne grunnlag for helhetlig tenkning, prioriteringer og strategier innenfor boligområdet.

Planen bygger videre på kommuneplanens samfunnsdel 2018-2029 som har følgende delmål innen boligpolitikk;

- Økt bostedsattraktivitet
- Økt aktivitet i boligmarkedet
- Utvikle gode bomiljø

Hensikt

Boligpolitisk plan skal være et plandokument for den generelle og sosiale boligpolitikken. Planen med tilhørende målsettinger skal ha perspektiver innen planperioden og ha handlingsrettede tiltak som evalueres årlig slik at tiltak kan innarbeides i årsbudsjett og økonomiplan.

Kommunale planer kan ofte være omfangsrike og fylt med mye tekst. Engerdal kommune ønsker at planene skal være lettfattelige og enhetlige slik at leseren enkelt kan sette seg inn i planens hovedmål. Alle temaplaner starter derfor med en oppsummering hvor hensikten er å gi leseren innblikk i hovedpunktene i planen.

Nasjonale føringer

Regjeringens mål er at alle skal bo trygt og godt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg bolig og beholde denne. Å ha et godt sted å bo er en forutsetning for god helse, utdanning, arbeid, integrering og samfunnsdeltagelse

Kommunens rolle

Kommunen har flere virkemidler for å tilrettelegge for boligutvikling i egen kommune

- Kommunen som planmyndighet
- Kommunen som grunneier
- Statlig finansiering
- Kommunal ressursbruk

SAMMENDRAG

Innhold

Boligpolitisk plan i Engerdal kommune består av 3 hovedmål:

1. Generell boligutvikling
2. Boligsosiale forhold
3. Organisering og boligforvaltning.

Hvert av disse målene inneholder bakgrunnsinformasjon i form av faktaopplysninger, statistikk, politiske vedtak m. m hvor hensikten er å gi leseren innblikk i nå-situasjonen. Til hvert hovedmål følger en handlingsplan som beskriver arbeidet kommunen skal prioritere fremover.

Dette vil Engerdal kommune gjøre:

Mål 1: Generell boligutvikling

- Vurdere hvordan kommunale utleieboliger skal forvaltes og hvorvidt disse skal være eid av Engerdal kommune eller være objekter for å hjelpe vanskeligstilte eller andre inn på boligmarkedet.
- Fleksibel tilnærming til spredt boligbygging og utarbeidelse av tomteområder slik at tilflyttere i større grad kan velge selv hvor de ønsker å bygge
- Tilrettelegge for at flere private aktører kan bygge boliger gjennom tilvisningsavtaler og lån fra Husbanken.
- Bygge boliger for eldre i tilknytning til helse- og omsorgssenteret, butikk, kafe og nærmiljø
- Legge til rette for boligpolitiske forhold i kommunens arealdel
- Markedsføringstiltak for økt tilflytting
- Gjøre kommunale boligtomter mer attraktive

Mål 2: Boligsosiale forhold

- Jmf. pkt 1 i Generell boligutvikling, samt hvordan man kan hjelpe folk til å eie egen bolig fremfor leie.
- Tilrettelegge for at ulike virkemidler innen boligpolitisk arbeid synliggjøres for innbyggerne på hjemmeside, i Varden, Facebook og andre kanaler.
- Gi eldre økt informasjon om velferdsteknologi og hvordan dette kan tilrettelegge for egen bosituasjon
- Fortsette arbeidet med utbygging av fiber-bredbånd.
- Informere frivillige organisasjoner, Eldreråd, Rådet for likestilling av funksjonshemmede om hvilke virkemidler som finnes

Mål 3: Organisering og forvaltning

- Se på muligheter for å tilrettelegge organisasjonen for å sikre mer helhetlig boligpolitisk innsats, herunder etablering av Boligkontor eller tilsv.
- Jevnlig dialog med Husbanken for bruk av virkemidler i egne kommunale prosjekter og i samråd med innbyggere som ønsker dialog.
- Invitere lokale utbyggere til jevnlig informasjonsmøter for i fellesskap å se på utfordringer og muligheter.

MÅL 1: GENERELL BOLIGUTVIKLING

«Handler om den generelle boligutviklingen hvor målsetting er økt boligbygging og at utviklingen følger befolkningens behov»

Innledning

Boligutviklingen skal følge Engerdal- befolkningens boligbehov med tanke på antall boliger, typer boliger som bygges og lokalisering av nye boliger. Boligutviklingen skal bidra til gode bomiljø og underbygge et folkehelseperspektiv og en helhetlig og bærekraftig areal-, miljø- og transportplanlegging.

Befolkningsutvikling

Engerdal har de siste årene hatt en negativ befolkningsutvikling. Pr. 31.12.2020 var det ifølge Statistisk sentralbyrå 1250 innbyggere i Engerdal, men nå pr. oktober 2021 er man 1280 innbyggere. Ser man på befolkningsframskriving frem mot år 2040 reduseres innbyggertallet med 32 (-2,5%). I utviklingen vil aldersgruppene 6-66 reduseres, mens aldersgruppene fra 67 og oppover øker. Den forholdsvis store veksten blant eldre, relateres til de store etterkrigskullene som blir eldre, samtidig som levealderen øker.

| Innbyggere | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2020-2040 Endring ant. | 2020-2040 Endring % |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|---------------------------|
| 0-5 år | 54 | 56 | 56 | 57 | 57 | 3 | 5,5% |
| 6-15 år | 118 | 111 | 117 | 114 | 113 | -5 | -4,2% |
| 16-19 år | 71 | 59 | 45 | 51 | 48 | -23 | -32,3% |
| 20-44 år | 271 | 265 | 270 | 261 | 252 | -19 | -7,0% |
| 45-66 år | 419 | 398 | 365 | 335 | 321 | -98 | -23,3% |
| 67-79 år | 242 | 256 | 244 | 265 | 270 | 28 | 11,5% |
| 80-89 år | 78 | 97 | 136 | 136 | 132 | 54 | 69,2% |
| Over 90 år | 15 | 18 | 21 | 28 | 43 | 28 | 186% |
| SUM | 1268 | 1260 | 1254 | 1247 | 1236 | -32 | - 2,5% |

Kilde: SSB prognose – hovedalternativ, 2021

Boligmarkedet i Engerdal

Engerdal kommune er en arealstor kommune på 2197 km² med spredt bosetting. Sett bort fra en stor andel fritidsboliger er det eneboliger Engerdal har flest av, med 31% av den totale boligmassen. Disse fordeler seg ut over hele kommunen og med arealmessig store tomter. Totalt er det 44,3% som bor på landbrukseiendom¹.

Fritidsboliger står naturligvis også for den største andelen antall nybygg de senere år. Samtidig ser man en positiv utvikling de senere år innenfor nybygg av eneboliger. I perioden

¹ Eiendommer som har minst 5 dekar eid jordbruksareal og/ eller minst 25 dekar produktiv skog.
Kilde: SSB

2018-2020 er det bygd 6 nye boliger i kommunen og hittil i 2021 er det gitt igangsetningstillatelse til 5 boliger.

Attraktive bomiljø

I begrepet ligger å bygge sosiale møtesteder og legge til rette for økt sosialt liv. Et sosialt liv utenfor boligen er en vesentlig faktor for å trives, slå rot og en forutsetning for å skape bærekraftige sosiale forhold. Fortetting er ofte et begrep som brukes i byer og sentrumsnære strøk, men er også gjeldende i distriktet. Å samle og konsentrere aktiviteter et sted, gir økt grobunn for mer sosialt liv, handel og kulturaktiviteter.

| Type bolig | Husstand | Prosent |
|-----------------|----------|---------|
| Enebolig | 772 | 31% |
| Tomannsbolig | 32 | 1,2% |
| Rekkehus | 7 | 0,2% |
| Fritidsbolig | 1631 | 65,5% |
| Bofellesskap | 18 | 0,7% |
| Andre bygninger | 30 | 1,2% |
| SUM | 2490 | |

Det mangler ikke på utmarksarealer i Norge, ei heller i Engerdal – dette i seg selv kan være attraktivt, men det er få som lever direkte i naturen, folk trenger bolig med utsikt og natur som er tilgjengelig. Kommunen som samfunnsutvikler er et prosjekt med hensikt om en større utvikling av Engerdalssamfunnet som skal bidra til blant annet økt bolyst og tilflytting og ikke minst mer attraktive bomiljø for de allerede etablerte. Stedsutviklingsprosjektene i Engerdal og Drevsjø er prosjekter med tydelig politisk forankring som jobber mot et mer attraktivt Engerdal med samleplasser, aktiviteter m.m.

Kommunens satsning på utbygging av fiber-bredbånd er også en viktig bidragsyter for å tilrettelegge for attraktive bomiljø. Covid-19 har gjort samfunnet mer oppmerksom på hvilket muligheter for tilrettelegging innenfor blant annet arbeidslivet tilgang til fiber gir. På denne måten kan tilflyttere kanskje fremdeles beholde sitt arbeid, men flytte til Engerdal.

For å lykkes med attraktive bomiljø er kommunens rolle som helhetlig tilrettelegger viktig. Boligpolitisk plan i seg selv løser ikke dette, men må sees i sammenheng med øvrige planer i kommunens planstrategi. Hensikten skal være at planene i sum skal legge til rette for blant annet attraktive bomiljø.

Fritidsboliger

Som kommune med større andel fritidsboliger er det viktig å ta hensyn til dette i en helhetlig boligpolitikk. Utbyggingen av større områder med fritidsboliger gir grobunn for økt aktivitet i næringslivet som igjen kan bidra til arbeidsplasser og forsterke attraktivitet i et eksisterende bomiljø. Flere kommuner med stor andel fritidsboliger har også godkjent bruksendring fra fritidsbolig til bolig som et virkemiddel for økt bosetting. I slike tilfeller må man være bevisst på hvilke følger dette kan få, da det stilles andre krav til fritidsboliger enn boliger, blant annet i forhold til drikkevannsforskriften. I tillegg er fritidsboliger ofte utformet på en annen måte enn bolighus som kan påvirke utøvelsen av hjemmebaserte omsorgstjenester.

HANDLINGSPLAN FOR GENERELL BOLIGUTVIKLING

| | TILTAK | ANSVAR | TID | FINANS |
|---|--|---------|-------|--------|
| 1 | Evaluere kommunale utleieboliger for å se hvordan disse kan brukes for å imøtekomme en helhetlig boligpolitikk (eks. bolig til | Teknisk | 21/22 | |

| | | | | |
|---|--|---------------------------|-------------|-------|
| | vanskeligstilte eller personer med lav betjeningsevne) | | | |
| 2 | Samarbeid med private utbyggere for realisering av flere utleieboliger ved bruk av tilvisningsavtaler eller andre modeller for samarbeid | Teknisk | Planperiode | |
| 3 | Gjøre egne tomteområder mer attraktive og gjennomføre markedsføring av disse. | Teknisk | Planperiode | Drift |
| 4 | Tilrettelegge for helhetlig boligpolitikk i kommunens arealdel | Teknisk | Planperiode | |
| 5 | Gjennomføre markedsføringskampanje for økt tilflytting | Utvikling | Planperiode | Drift |
| 6 | Boligpolitisk plan må i likhet med andre temaplaner holdes vedlike og jevnlig synliggjøres i organisasjonen og blant folkevalgte. | KD | Planperiode | |
| 7 | Gjennomføre en ROS-analyse på bruksendring fra fritidsbolig til bolig for å synliggjøre konsekvenser for øvrige tjenester i kommunen. | Teknisk / helse | 2022 | |

MÅL 2: BOLIGSOSIALE FORHOLD

«Handler om å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å få seg en passende bolig og om å gi hjelp til å mestre boforholdet»

Innledning

Boligsosialt arbeid er å gi råd og veiledning, tilby utleiebolig, lånefinansiering til kjøp av egen bolig, eller gi oppfølging av tjenester i hjemmet. Bolig er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på egen helse. I tillegg er boligen viktig for et sosialt liv og er med på å skape tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn. Bolig og nærområde har også betydning for oppvekst til barn og unge. Det er viktig at innsatsen forsterkes overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra, for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Boligbehov

Etterspørselen etter kommunale utleieboliger endrer seg fra år til år, men i utgangspunktet har Engerdal hatt tilstrekkelig kapasitet til å imøtekomme behov for personer i forskjellige livssituasjoner. Faktum er at kommunen har et forholdsmessig stort antall utleieboliger hvor også vedlikeholdsbehovet er voksende med dertil økte kostnader.

Engerdal kommune har en ambisjon om økt tilflytting og må derfor også vurdere i hvilke områder man skal tilrettelegge for nybygg av boliger. Det er fremdeles igjen noen tomter på kommunale områder, i tillegg har kommunen tilrettelagt for spredt boligbygging på statlig og privat grunn. En fleksibel tilnærming til fradeling med tomter kan være en god praksis for å tilrettelegge for fremtidig nybygg.

Boligsosiale virkemidler

For å sikre effektiv og hensiktsmessig bruk av boligsosiale virkemidler er det viktig å se virkemidlene i sammenheng. Støtte kan komme via Engerdal kommune eller direkte fra Husbanken til søker, men kommunen skal være tilrettelegger for informasjon til innbyggere i egen kommune om hvilke virkemidler som finnes. Historisk sett har eksempelvis kommunen gitt få startlån i regi av Husbanken. De ulike virkemidlene som finnes er:

Bostøtte: Behovsprøvd statlig støtteordning for deg som har lav inntekt og høye boutgifter

Midlertidig botilbud: NAV skal hjelpe deg med å finne et midlertidig botilbud hvis du helt akutt ikke har et sted å sove eller oppholde deg neste døgn.

Kommunal bolig: Du kan søke om å leie kommunal bolig om du har problemer med å skaffe bolig på det private boligmarkedet grunnet økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold.

Startlån: Startlån og tilskudd fra kommunen kan hjelpe deg som har hatt langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe eller tilpasse egen bolig. I noen tilfeller kan kommunen kombinere startlånet med et boligtilskudd

Oppgradere bolig: Lån til boligkvalitet fra Husbanken til å oppgradere boligen, enten for å redusere energiforbruket eller for å oppnå god tilgjengelighet.

Ny bolig: I distriktskommuner er markedsverdien av nybygde boliger ofte lavere enn bygge kostnadene. Dersom du/Dere har tilstrekkelig betjeningsevne, kan Husbanken akseptere en høyere belåningsgrad til bygging av boliger i distriktet. For at Husbanken skal gi lån, må du bygge enten livsløpsbolig eller miljøvennlig bolig.

Boliger for utviklingen i samfunnet

I årene fremover vil det være størst vekst i aldersgruppen 80-89år. Denne utviklingen vil også ha en betydning for fremtidig boligetterpørsel. I 2019 gjennomførte Engerdal kommune en spørreundersøkelse for å kartlegge hvor eldre over 65 år i kommunen ønsket å bosette seg og i hvilken grad de var kjent med muligheter for tilpasning av bolig slik at de som ønsket det kunne få bo hjemme. Undersøkelsen viser at 40% av totalt 464 respondenter ønsker å bo i tilrettelagt bolig, mens 24% ønsker å bo i tilrettelagt bolig med fellesarealer. Svært få ønsker å flytte ut av kommunen. Undersøkelsen viser videre at nærhet til butikk, nærmeste og legesenter er de tre viktigste faktorer dersom man skal flytte fra egen bolig til mer tilpasset bolig innad i kommunen.

Engerdal kommune har under arbeid en ombygging av Engerdal helse- og omsorgssenter samt bygging av omsorgsboliger i Engerdal. Dette arbeidet er viktig for å imøtekomme en aldrende befolkning og en tilrettelegging for de som ønsker å bo i fellesskap i tilknytning til butikk, nærmiljø og kollektivtilbud. En videreutvikling av velferdsteknologi vil også være med på å skape trygghet for at flere kan bo hjemme lenger med endret sykdomsbilde. Tilbakemeldingene i spørreundersøkelsen viser at informasjon rundt velferdsteknologi kan synliggjøres ytterligere slik at eldre får kjennskap til og vet hvilke muligheter slik teknologi kan gi for egen bosituasjon.

Kommunens bevisste satsning på utbygging av fiber-bredbånd er en viktig forutsetning for å tilrettelegge for at eldre kan bo hjemme lenger ved bruk av velferdsteknologi. Dette prosjektet er fremdeles ikke avsluttet, og kommen skal fortsette dette i tiden fremover.

HANDLINGSPLAN FOR BOLIGSOSIALE FORHOLD

| | TILTAK | ANSVAR | TID | FINANS |
|---|---|-------------|-------------|------------|
| 1 | Evaluere kommunale utleieboliger for å se hvordan disse kan brukes for å imøtekomme en helhetlig boligpolitikk. Herunder hvordan man kan hjelpe folk til å «eie» egen bolig fremfor å leie. | Teknisk | 21/22 | |
| 2 | Tilrettelegge for at informasjonen vedrørende ulike virkemidler synliggjøres ovenfor kommunens innbyggere, eksempelvis hjemmeside, Varden, Facebook og andre info. kanaler. | Interne tj. | Planperiode | |
| 3 | Vurdere tiltak for å gi eldre i kommunen økt kunnskap om velferdsteknologi og hvordan dette kan tilrettelegge for egen bosituasjon. | Helse | Planperiode | |
| 4 | Bevisstgjøre frivillige organisasjoner, Eldreråd, Rådet for likestilling av funksjonshemmede mfl. om ulike virkemidler som finnes. | Interne tj. | Planperiode | |
| 5 | Fortsette arbeidet med utbygging av fiber-bredbånd | Utvikling | Planperiode | Drift/inv. |
| 6 | Behovsmelding for startlån for 2022 til Husbanken | Helse | 12 / 21 | Invest. |
| 7 | Årlig vurdere behov for startlån | Økonomi | Årlig | Invest. |
| 8 | Tilskudd til etablering og tilpasning | Økonomi | Årlig | Drift |

MÅL 3: ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING

«Handler om hvordan det boligpolitiske arbeidet er organisert slik at kommunen på en god måte kan være tilrettelegger i boligutviklingen»

Koordinert innsats

For å lykkes med boligpolitisk plan med tilhørende målsettinger er det en forutsetning at kommunen har en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til utfordringene. Strategisk planlegging og koordinert innsats er viktige suksesskriterier. Arbeidet med denne planen har vist at kommunen historisk sett har hatt for lite fokus på å samordne tjenester og tilrettelegge for at informasjon kan spres og gjøres tilgjengelig for innbyggerne. I andre rekke kommer en bevisstgjøring i egen organisasjon for å lykkes med en helhetlig og koordinert innsats.

God dialog med utbyggere

En annen viktig forutsetning for å lykkes med boligutvikling i Engerdal, hvor innbyggernes behov står i sentrum, er å ha et godt samarbeid på tvers av sektorer og med private aktører. En god og mer jevnlig dialog er ønskelig slik at private aktører også vet hvilke muligheter som finnes og hvilke planer kommunen har.

Husbankens rolle

Husbanken er en viktig medspiller for boligarbeidet og gjennom prosjektet «Aldersvennlige boliger og bomiljø» har Engerdal fått mer kjennskap til Husbankens rolle og hvilke virkemidler som finnes. Deltagelse i prosjektet har også gitt kommunen et bedre datagrunnlag for å kunne planlegge for mer helhetlig boligpolitisk arbeid som denne planen skal gjenspeile.

HANDLINGSPLAN FOR ORGANISERING OG BOLIGFORVALTNING

| | TILTAK | ANSVAR | TID | FINANS |
|---|--|------------------------------------|-------------|--------|
| 1 | Boligpolitisk plan må sees i sammenheng med øvrige planer i planstrategien og egen organisasjon må bevisstgjøres på dette. | Ledere | Planperiode | |
| 2 | Invitere lokale utbyggere til jevnlig informasjonsmøter for å i fellesskap se på utfordringer og muligheter | Teknisk / Utv. | Planperiode | |
| 3 | Vurdere hvordan organisasjonen kan tilrettelegges for å sikre mer helhetlig boligpolitisk innsats, herunder eksempelvis etablering av Boligkontor eller tilsv. | Utvikling /Teknisk og Helse | Planperiode | |
| 4 | Jevnlig dialog med Husbanken for bruk av virkemidler i egne kommunale prosjekter og for innbyggere. | Teknisk | Planperiode | |