

## Tolga kommune

### Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014-2020

#### - Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

## Innhold

Innhold .....	2
1.0 Innledning.....	3
1.1 Hensikten med helhetlig boligpolitisk plan .....	3
1.2 Hvilken boligpolitisk rolle kan kommunen fylle? .....	4
1.3 Sentrale begreper i boligpolitikken .....	5
1.3.1 Boligpreferanser i distriktene - NIBR- rapport 2014:1 .....	5
1.3.2 «Boligetablering i distriktene»- erfaringer fra deltakelse i treårig satsing i regi av Husbanken og Kommunal- og moderniserings-departementet.....	6
1.4 Sentrale overordnede og retningsgivende dokumenter i det boligpolitiske arbeidet.....	9
2.0 Planens målsettinger .....	9
2.1 Overordnet mål .....	9
2.2 Delmål på det boligsosiale området.....	10
2.3 Delmål for boligmarkedet forøvrig.....	10
2.3 Rullering og behandling av planen .....	10
3.0 Organisering av arbeidet .....	10
3.1 Vedtak om planoppstart og mandat .....	10
3.2 Organisering .....	11
3.3 Prosjektleder .....	11
3.4 Prosjektgruppe deltagere .....	11
3.5 Sekretær .....	11
4.0 Kartlegging av situasjonen i kommunen .....	11
4.1 Tolga kommunes boligpolitisk mulighetsrom .....	11
4.2 Vurdering av Tolga kommunes eiendomsmasse – rapport fra boligkomitéen juni 2010.....	13
4.3 Boligsosial plan, forslag utarbeidet av administrativt nedsatt tverrfaglig gruppe (2013) .....	15
4.4 Befolkningsutvikling .....	15
4.5 Arbeidsplassutvikling og behov for nyrekruttering.....	16
4.6 Privat næringsliv. Arbeidsplassutvikling og behov for nyrekruttering .....	16
4.7 Arbeidssted, bosted og pendling.....	17
4.8 Tomtesituasjonen.....	18
4.8.1 Nye mulige tomteforslag for kommende planarbeid.....	19
4.9 Kommunalt disponerte boliger .....	20
4.10 Utleieboliger .....	20
4.9.1 Oversikt over kommunale utleieboliger.....	21

4.9.3 Innleide boliger som utleies videre av kommunen .....	23
4.9.4 Husleienivå og gjennomstrømning i kommunale utleieboliger .....	23
5.0 Private utleieboliger .....	28
5.1 Bygninger med potensial for ombygging til boliger .....	28
5.2 Nybygging av boliger i Tolga kommune i perioden 2004- 2013.....	28
6.0 Handlingsplan med mål, strategier og tiltak .....	29

## 1.0 Innledning

### 1.1 Hensikten med helhetlig boligpolitisk plan

Hensikten med å utarbeide en boligpolitisk plan er at kommunen skal få et godt styringsredskap – at planen skal føre til handling og utvikling. Derfor har det vært nødvendig med en bred medvirkning i kommuneadministrasjonen.

Planen har blitt utarbeidet av en tverrpolitisk komite for å vurdere helheten i boligarbeidet, og hvilket ansvar Tolga kommune skal ta som bolig- eier, planlegger og forvalter. I og med at Tolga kommune deltar i Husbanken sitt prosjekt «Boligetablering i distriktene», har det vært mye dialog med samarbeidspartnere for et bedre bilde av «hvor skoen trykker» i boligmarkedet .

Samarbeidspartnere har vært Tolga Eiendom, Vingelen Eiendom, Tolga – Os Sparebank og en del lokale entreprenører. Det finnes ingen boligbyggerlag e. l. i Tolga.

En helhetlig boligpolitisk plan forstås i denne sammenheng som et *strategisk verktøy for å konkretisere kommunens mål, tiltak og prioriteringer innenfor boligområdet*. Da er boligpolitisk arealplanlegging, å skape et fungerende utleiemarked og mobilitet i markedet viktige stikkord.

I mindre distriktskommuner er det ofte tre hovedutfordringer:

- behov for å avlive myter
- stort kommunalt handlingsrom
- finne samarbeidsløsninger og skape engasjement

Boligplanen har

- En generell boligpolitisk del med overordnede føringer og prosesser som påvirker kommunens boligarbeid. (statlige og regionale føringer, situasjon på boligmarkedet, demografisk utvikling, tilgang på boligtomter osv.)
- En boligsosial del som omhandler boligbehov og løsninger for personer som betegnes som vanskeligstilte på boligmarkedet (grupper av unge, eldre, funksjonshemmede, økonomisk og sosialt vanskeligstilte, bostedsløse og flyktninger i en etableringsfase).

Den boligpolitiske planen tar opp

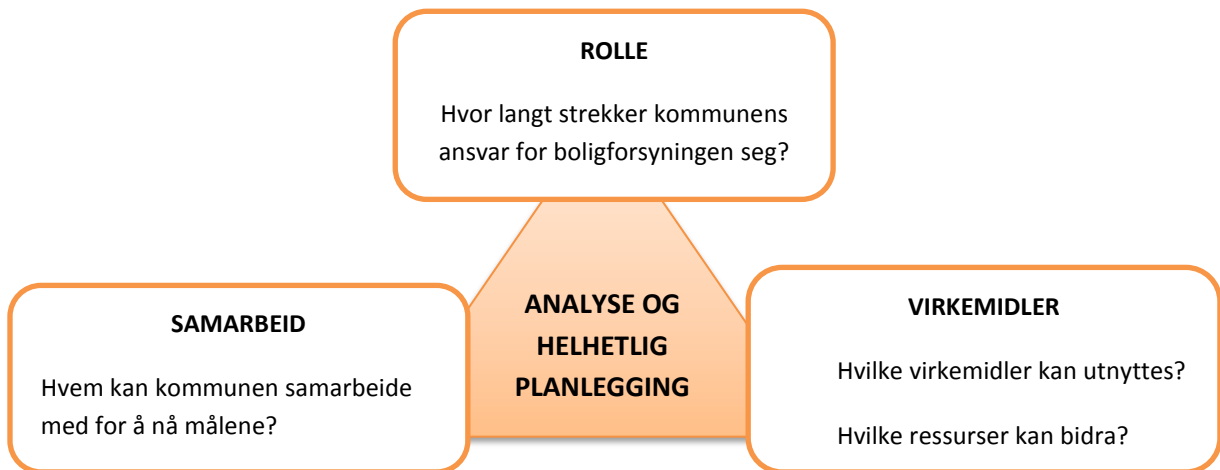
- Situasjonsbeskrivelse (kartlegging og analyse av de samlede boligbehov)

## Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

- Vurderinger (vurdere virkemidlene i forhold til de beskrevne behov)
- Målsettinger (det som er ønskelig å oppnå eller etterstrebe)
- Tiltak (strategier og konkrete tiltak som de dokumenterte utfordringene skal møtes med)
- Oppfølgingsplan (iverksetting/oppfølging av prioriterte tiltak – med angivelse av ansvar)

### 1.2 Hvilken boligpolitisk rolle kan kommunen fylle?

Modellen nedenfor viser hvordan den boligpolitiske rollen kan fylles.



Rolle: Hva skal kommunens ansvar være?

Samarbeid: Aktuelle samarbeidspartnere som kan bidra

Virkemidler: Hvordan sikre økt boligetablering gjennom bredere og bevisst virkemiddelbruk

Det er også viktig å avklare hvor og i hvilken grad kommunen skal ta ansvar for, eller involvere seg i selve fremskaffelsen av nye boliger. Modellen under illustrerer dette:



Modell - Kommunal involvering og ansvarsfordeling i boligpolitikken.

Modellens x-akse viser grad av kommunal involvering i boligfremskaffelsen – fra å legge til rette for fremskaffelse, til å selv være den utøvende part som både eier og drifter de aktuelle boligtiltakene.

Modellens y-akse viser ansvarsfordelingen mellom kommunen og ulike private aktører, og mellom en situasjon hvor kommunen selv bærer ansvar for boligene og tjenestene, til at oppdragene er «satt ut» til andre (private) aktører.

### 1.3 Sentrale begreper i boligpolitikken

**Boligpolitisk arbeid** omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, og til tjenester og enkeltvedtak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon. Det innebærer at bolig og sosial støtte må ses i en sammenheng. Fremskaffelse av boliger kan være alt fra nybygging og utbedring av kommunal boligmasse, hjelp til utbedring av egen bolig, og bistand til å fremskaffe boliger på det private markedet. Sjøl om det å skaffe seg bolig i hovedsak er et privat ansvar, vil det alltid være mennesker som av ulike grunner ikke er i stand til å skaffe seg en egen bolig. Kommunens ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er formulert i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV).

**Boligosialt arbeid** omfatter alle tiltak, virkemidler og tjenester som må til for at vanskeligstilte kan bosette seg og bli boende. Betydningen av god helhetlig planlegging ble framhevet i Stortingsmelding nummer 23, «Om boligpolitikken» (2003-2004). Riksrevisjonens gjennomgang av tilbudet til vanskeligstilte på boligmarkedet, dokument 3:8 (2007-2008), understreker at det er kommunenes ansvar å skaffe boliger til vanskeligstilte innenfor de generelle rammevilkårene. Utfordringene på boligfeltet må løses gjennom en helhetlig tilnærming.

#### 1.3.1 Boligpreferanser i distriktene - NIBR- rapport 2014:1

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har i februar 2014 utgitt en rapport om boligpreferanser i distriktene.

Punktvis oppsummering av hovedfunn i rapporten:

- *Einebustaden er dominerande og føretrekt buform, særleg blant småbarnsfamiliar.*
- *Kommunal bustadplanlegging betyr i hovudsak å legge til rette for bygging av einebustader.*
- *Situasjonen i dag er eit bustadtilbod med liten variasjon og manglande tilbod til grupper som ungdom, førstegongsetablerar og arbeidsinnvandrarar.*
- *For småbarnsfamiliar handlar bukvilket særleg om barnevennlege omgjevnader: nær naturen og i sosiale nabolag med folk i same livsfase. Særleg tilbakeflyttar-familiar buset seg gjerne utanfor kommunesenter-kretsen, men føresetnaden er at det finst barnehage- og skuletilbod i nærleiken.*
- *Arbeidsinnvandrarar som er komne i fastare arbeidsforhold har ønskje om å eige hus sjølv; rimelege einebustader som dei kan setje i stand sjølve.*
- *Arbeidsinnvandrarar som ikkje veit kor lenge dei blir buande, ønskjer å leige rimelege bustader, gjerne sentrumsnært.*
- *Blant unge eldre skjer det ei livsstils- og mentalitetsendring som har fått utslag i nye bustadpreferansar: Fleire tenkjer på flytting, eller har flytta, til meir sentrumsnære og lettstelte bustader. Ein viktig kvalitet er det sosiale bumiljøet og trygghet*
- *Samstundes er det ei gruppe eldre som er opptekne av å bu lengst mogeleg i einebustaden.*
- *Distriktskommunane har hatt lite fokus på bustadutvikling dei siste åra*

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

- *Samstundes som kommunar og verksemdar i distrikta er opptekne av å trekke til seg innbyggjarar og arbeidskraft, er det gjort lite strategiske vurderingar rundt bustadtilbodet*
- *Kommunen og private utbyggarar ser ut til å lite merksemd særleg på bustadbehova til ungdom, unge vaksne, arbeidsinnvandrarar. Desse gruppene synast å falle mellom to stolar i bustadplanlegginga.*
- *Bustadutvikling skjer i samspel mellom kommunen og private utbyggarar, men samarbeidet synast å ha ei viss distanse.*
- *Utbyggarane etterlyser ein meir pro-aktiv og koordinerande innsats frå kommunen.*
- *Kommunen på si side er redd for å forfordle og å blande seg i private eigedomsforhold.*

### **1.3.2 «Boligetablering i distriktene»- erfaringer fra deltakelse i treårig satsing i regi av Husbanken og Kommunal- og moderniseringsdepartementet**

Tolga kommune er 1 av 12 kommuner som deltar i den treårige satsingen "Boligetablering i distriktene" i regi av Husbanken og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Hensikten med prosjektet er å bidra til økt utvikling av ulike typer boliger og å få mer fart i boligbyggingen. I satsingen inngår en tilskuddsordning for å stimulere til økt boligetablering. For Tolga utgjør dette kr 200.000,- til bygging av nye boliger og inntil 15% av kostnadsoverslaget for boliger som er beregnet på utleie. Et flatt tilskudd for private boligbyggere ble valgt fordi en mente at det er opp til den enkelte hvor stort en vil bygge. For kommunen er det mest viktig å tilgodese den som vil bygge med et tilskudd. Tilskudd til bolig nr 2 på samme tomt gis ikke, fordi det vil være større mulighet for å øke salgsverdien dersom boligen skilles ut på egen tomt. Tilskuddet er ment å kompensere noe for det gapet som er mellom teknisk verdi og markedsverdi når boligen skal selges.

#### **1. En oppsummering med erfaringer gjennom prosjektet**

##### Tolgas hovedutfordringer i boligmarkedet

- Mangler boliger til salg/leie, flere tomme fritidsboliger, eldre hus som har lav verdi blir ikke revet pga høye rivekostnader
- Potensielt verditap ved bygging av ny bolig er ganske stort pga lav markedsverdi
- Prisnivået på kommunale utleieboliger ligger for lavt i forhold til det øvrige markedet.
- Boligsosiale boliger – lav standard på det en del henger sammen med lav pris på kommunale utleieboliger. Usikkerhet hvordan det påvirker det private boligmarkedet.
- Lik pris for alle som leier, også de som ikke har et boligsosialt behov
- En del eldre blir boende i hus som mangler tilrettelegging, finner ikke alternative boliger på markedet
- Mangler byggeklare tomter
- Vanskelig å få lån til bolig når du er 1.gangsetablerer
- Lite gjennomtrekk i kommunale boliger

- Økte kostnader tilknyttet boligbygging grunnet nye regler
- Leter etter attraktive tomter i områder som er vanskelig å realisere pga "verneinteresser" som f.eks Ivaregga og Vingelen sentrum i kjernen av den eldre bebyggelsen
- Småbruk er sjelden attraktive
- Mange myter om boligpriser og bygda
- Mangler differensierte boliger/ ensidig boligmasse med mye eneboliger og lite leieboliger/ leiligheter
- Mangelfull informasjon om muligheter for boligetablering
- Mangel på kunnskap om boligbehov, hva som er attraktive tomter, og hvordan tilflyttere ønsker å bo
- Mangel på hus/leiligheter for å prøvebo
- Boliger som er forlatt og forfaller/bomiljø
- Har sentrumsplanen det innholdet folk ønsker å ha?
- Mangler oversikt over ledige tomter
- Lite arbeidsplasser i kommunen, vi er en typisk pendlerkommune
- Mangel på dialog mellom næringslivet om behov og ønsker
- Få entreprenører og få eiendomsselskap
- Ingen boligbyggelag eller boligstiftelser

#### Interkommunale utfordringer

- Manglende insentiver for interkommunalt samarbeid om boligpolitikk
- Manglende planlegging på tvers av kommunegrenser
- Tenker ikke regionalt om boligvelferd
- Forskjeller innad i regionen når det gjelder boligpriser. Tolga, Rendalen og Folldal ligger lavest

#### Utfordringer i kommunal organisasjon og planarbeid

- Mangel på tydelige mål om hvordan vi skal arbeide og fremstå for å få økt boligbyggingen
- Mangel på en klar strategi i kommunen/langsiktig plan for boligutvikling
- Gamle reguleringsplaner for boligområder
- Dårlig kompetanse og web-sider for hvordan vi skal markedsføre boliger og tomteområder
- Mangel på tydelige politiske mål når det gjelder boligutvikling
- Mangel på kunnskapsgrunnlag
- Kommunale utleieboliger blir ikke vedlikeholdt
- Bosetting av flyktninger og ha egnede boliger i sentrum til enhver tid
- Mangel på kompetanse og ressurser om boligforvaltning og Husbankens muligheter

- Mangel på samordning mellom kommunale tjenester

## **2. Hvordan jobber vi med disse hovedutfordringene vi har på boligmarkedet?**

### Internt i organisasjonen

- Webside for markedsføring av tomter og utleie/salg av boliger som fremstår på en fristende måte
- Kontakter entreprenører og boligeiere som kan realisere utleieboliger
- Kommunale prosjekter dersom vi ikke får med oss private
- Fornye reguleringsplaner for Tolgensli slik at det kan bli et attraktivt boligområde med god infrastruktur og fellesarealer
- Informere jevnlig om muligheten som finnes i tilskuddsordningen
- Tverrfaglig arbeid for hvordan det arbeides med boliger
- Harmonere leiepriser mellom privat og kommunalt leiemarked som går til annet enn boligsosialt behov
- Vedlikeholdsplan på boliger
- Gjennomføre en mer forutsigbar boligpolitikk
- Få forankret kompetanse i administrasjonen

### Samarbeid med andre kommuner /regionale aktører/entreprenører

- Husbanken, private, og kommune samarbeider, med større fokus enn bare på vanskeligstilte.
- Samarbeide interkommunalt om å etablere et boligselskap
- Samarbeide med private aktører om interessante arkitektløsninger. Har tilskudd gjennom «Hus til folk»
- Samarbeid med IMDI om planer for tilflytting
- Benytte Husbanken og grunnfinansiering de har
- Samarbeide med FIAS om hvordan rivekostnader på kondemnabile boliger kan reduseres
- Private aktører må ha forutsigbarhet over lang tid, bør vurdere å ulike måter for det som å inngå langsiktige kontrakter, dele noe risiko, gi bort hus som skal ha full renovering mot at noe leies ut og at kommunen inngår noe leie på dette. Eksempel på samarbeid: kommunen kjøper to hus/leiligheter hvis utbygger bygger to til – prøver ut dette nå for å se om vi får noen interessenter
- Trenger ungdomsboliger for 1.gangsetablerere – ikke jobbet med så langt
- Nødvendig å identifisere felles interesser og merverdi for at regionalt samarbeid om boligpolitikk skal skje. Gjøres gjennom boligpolitisk plan for regionen
- Vurdere økt samarbeid over kommunegrensene i forhold til at man rår over knappe ressurser/ kompetanse særlig når det gjelder planarbeidet



Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

- Bruke Husbanken i større grad/mer samarbeid med Husbanken for å lære noe av deres kompetanse, særlig på økonomiske ordninger

#### Samarbeid med private/ foreninger/ innbyggere

- Bruke OPS-løsninger for å spre risiko – ikke jobbet med så langt
- Lage en møtearena for samarbeid mellom byggherre og kommune
- Samarbeid med lag og foreninger når det gjelder å utvikle tilbud i boligområder – ikke jobbet ed så langt
- Bruke ungdomsrådet/ eldrerådet for boligtilbud disse gruppene etterspør
- Bruke bygdelag/ildsjeler som «brinner» for flere boliger til å være pådrivere
- Samarbeid med grunneiere om mulige tomter i sentrum har ført til at de legges ut
- Kartlegge boligbehov hos ansatte i lokalt næringsliv
- Snakke med nytilflyttede innbyggere om hvordan de fant bolig og hvordan de opplevde det
- Formidle boligutfordringen på en konstruktiv måte for å få med seg flere til å løse det

### **1.4 Sentrale overordnede og retningsgivende dokumenter i det boligpolitiske arbeidet**

Tolga kommune har en rekke overordnede og retningsgivende dokumenter som griper inn i det boligpolitiske arbeidet:

- Strategisk næringsplan
- Strategiplan for mottak og integrering av innvandrere i Tolga kommune (2008)
- Vurdering av Tolga kommunes eiendomsmasse – rapport fra boligkomitéen juni 2010
- Boligsosial plan, forslag utarbeidet administrativt av tverrfaglig gruppe (2013)
- Omdømmegruppas forslag til posisjonering (2013)

## **2.0 Planens målsettinger**

### **2.1 Overordnet mål**

Innbyggere i Tolga skal disponere en god og egnet bolig, uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger.

Tolga kommune skal være et godt sted å bo og vokse opp og kommunen skal være attraktiv for innflytting og nyetablering. Våre fortrinn og ressurser skal brukes og utvikles slik at de bidrar til at våre innbyggere kan leve i et åpent og inkluderende samfunn basert på likeverd, mangfold og toleranse.

Tolga kommune ønsker å bidra til mer boligbygging gjennom å skape et mer velfungerende utleiemarked, og derved skape bedre mobilitet i boligmarkedet.

## 2.2 Delmål på det boligosiale området

**Kommunalt disponerte boliger.** Tolga kommune skal disponere en differensiert boligmasse som kan gi et dekkende tilbud til de av kommunens innbyggere som trenger det.

**Bistand i boligmarkedet.** Tolga kommune skal gi veiledning og informasjon til innbyggerne, om kommunale og statlige (Husbanken) virkemidler som kan hjelpe den enkelte til å skaffe seg bolig, beholde den og utbedre/endre den når livssituasjonen tilsier det.

**Individuell bistand.** Tolga kommune skal legge til rette for at de med spesielle behov får tilstrekkelig bistand til å mestre dagliglivet og kan bli boende i egen bolig.

**Helhetlig boligarbeid.** Kommunen skal ha en effektiv ansvars- og oppgavefordeling innen sitt boligarbeid som sikrer likeverdige tjenester til innbyggerne.

## 2.3 Delmål for boligmarkedet forøvrig

Ut fra kartlegging av status og behov har Tolga behov for å definere mål for:

- Tolga kommune sitt ansvar for boligforsyningen
- En økt boligetablering
- Forvaltning av den kommunale boligmassen med vedlikehold, oppfølging og leieforhold
- Oppgradering og avhending av kommunale boliger
- Markedsføring av boliger for utleie og salg, samt ledige tomter.
- Fremskaffelse av leieboliger
- Utvikling av attraktive tomtearealer
- Nye sentrumsnære boliger
- Lettstelte boliger for seniorgruppen 60+
- 1.gangsetablering for ungdom
- Tilgang for innvandrere i det private leiemarkedet

## 2.3 Rullering og behandling av planen

Boligpolitisk handlingsplan skal rulleres hvert 4. år, men tiltaksdelen rulleres hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Ansvaret for rulleringen ligger hos rådmannen eller den han bemyndiger.

## 3.0 Organisering av arbeidet

### 3.1 Vedtak om planoppstart og mandat

**Vedtak i Kommunestyret den 25.04.2013, saksnr 31/13 :**

Det oppnevnes en politisk komité for utarbeidelse av en Boligpolitisk handlingsplan for Tolga kommune gjeldende for perioden 2014-2020

Som medlemmer oppnevnes følgende:

Marit Gilleberg, Bjørnar T. Jordet, Jo Esten Trøan, Arild Løvik og Ragnhild Aashaug (leder).

Til sekretær oppnevnes: Kjetil Brodal

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

Foreslå en boligpolitikk med tiltak som bidrar til en tilstrekkelig og variert privat boligmasse slik at flest mulig får dekket sitt boligbehov i det ordinære boligmarkedet  
Saken fremmes for behandling i kommunestyret i oktober 2013.

### **Mandat for komité for boligpolitisk handlingsplan for Tolga kommune**

**Tidsfrist:** Forslag til Boligpolitisk handlingsplan legges fram politisk behandling i kommunestyret i oktober 2013.

**Økonomiske rammer:**

For arbeidet med Boligpolitisk handlingsplan avsettes det inntil kr 10 000,-. Det skal dekke møtegodtgjørelser, eventuelt tapt arbeidsfortjeneste, reiser, befaringer og annet komitéen måtte bruke penger på. Midlene tas fra formannskapetets disposisjonsfond.

**Planens innhold:**

En innledning som sier noe om (hva en slik plan er, forklare sentrale begrep, vise til forankring og det å si noe om organisering og framdrift)

Hvilke statlige føringer ligger til grunn for boligpolitikken

Hvilke mål skal Tolga kommune ha

Det må sies noe om utviklingstrekk i både Tolga kommune og regionen

Virkemiddelapparatet både sentralt og lokalt

Den boligsosiale delen (definere målgrupper, få fram behov og behov for tiltak)

- Få fram boligområder gamle og nye

Kartlegge mulige boligprosjekt

Samhandling med eksterne

Annet: Det som fremgår i retningslinjene for komitéer i Tolga kommune er gjeldende for komitéens arbeid.

## **3.2 Organisering**

### **3.3 Prosjektleder**

Navn	Stilling
Ragnhild Aashaug	Ordfører

### **3.4 Prosjektgruppe deltagere**

Navn	Stilling
Marit Gilleberg	
Bjørnar T. Jordet	
Jo Esten Trøan	
Arild Løvik	

### **3.5 Sekretær**

Navn	Stilling
Kjetil Brodal	Stedfortredende rådmann

## **4.0 Kartlegging av situasjonen i kommunen**

### **4.1 Tolga kommunes boligpolitisk mulighetsrom**

Tolga kommune som periferikommune der kommunen selv er største arbeidsgiver. I forhold til dette har komitéen sett for seg styrker, svakheter, muligheter og trusler (SWOT-analyse) :

### **Trusler som bokommune:**

- For lite variasjon i arbeidsplasser.
- Kan bli for lite attraktivt utover det å bo.
- Aldrende befolkning, fraflytting, rekrutteringsutfordringer, spesielt i offentlig sektor.
- Manglende integrering av innvandrere
- Lite åpent og integrerende samfunn – segregering kulturelt
- «Delt kommune» - 3 (eller flere) lokalsamfunn med sin egen identitet
- Nivå på tenestetilbud – markedspolitik vs distriktspolitikk
- Tomme hus som forfaller- store kostnader ved riving
- Boliger blir fritidsboliger

### **Svakheter som bokommune:**

- Smalt arbeidsmarked. Manglende tilbud av arbeidsplass nr 2.
- Lave salgspriser på boliger begrenser nybygging og kjøp/salg sterkt.
- Manglende tilbud på utleieboliger.
- Administrasjon-/ forvaltning-/ vedlikehold av den kommunale boligmassen er ikke god nok
- Liten mobilitet i boligmarkedet.
- Utfordring med å tilby attraktive tomter.
- Forventning om lav pris på boliger.
- Ingen store aktører på boligmarkedet å samarbeide med.
- Lange avstander til storbyer, utfordrende/tidkrevende kommunikasjon. Spesielt dårlig off. kommunikasjon nordover mot Trondheim.
- Mangler moderne kulturhus/ flerbrukshall
- For dårlig til å «selge» oss som bokommune- har dårlig strategi på hvordan det skal gjøres
- Få boliger til arbeidsinnvandrere- lite muligheter for leie og kjøp

### **Styrker som bokommune :**

- Gode oppvekstvilkår: gode skoler, og kulturskole i landstoppen.
- Et aktivt kulturliv.
- Rimelige boligtomter med god plass.
- Ikke press på arealene.
- Kort vei til regionsentrene Tynset og Røros.
- God infrastruktur.
- Tilgjengelige kompetansesarbeidsplasser i kommunen selv (generasjonsskifte på gang).
- Skårer høyt på levekårsundersøkelser.
- Gode aktivitetstilbud nær der du bor.
- Lave bokostnader.
- Blir sett som innbygger og kan delta i mye.
- Nært natur, matproduksjon og høsting.

### Muligheter som bokommune:

- Leieboliger til arbeidsinnvandrere
- Bosetting av innpendlere som allerede har en tilknytning til kommunen gjennom arbeid.
- Nyrekruttering – legge til rette for bosetting
- Samarbeid med aktører på boligmarkedet.
- Vekk fra det urbane, "det gode liv på landet"- gjøre et verdivalg
- Legge til rette for boligetablering for pendlere, bidra til økt fokus på vekst i kommunen og regionen. Arbeide for bedre kommunikasjonsmuligheter (spesielt nordover).
- Utvikle kommunens egenart, og styrke kompetansen i offentlig sektor.
- Naturgitte/kulturgitte fordeler ( se innspill fra omdømmegruppa)
- "Fritidsbeboere" – fremtidig ressurs.
- God integrering av innvandrere.
- Billig etablering.
- Attraktiv som bostedkommune.
- Midt i Fjellregionen.
- Knytte kvaliteter i utmark/landbruk mot innbyggerne.
- Bosetting av tilbakeflyttere.
- Fradeling av eiendom.
- Profesjonalisere innsalg- samarbeid med profesjonelle aktører.
- Utnytte tomter med gamle «falleferdige» hus til bygningsklare tomter- infrastruktur er på plass

## 4.2 Vurdering av Tolga kommunes eiendomsmasse - rapport fra boligkomiteén juni 2010

Fra møtet i **Kommunestyret den 22.06.2010, saksnr 56/10**, ble det fattet følgende vedtak: **(status pr februar 2014 merket gult)**

Tolga kommunestyre tar rapporten fra boligkomiteén vedrørende vurdering av kommunens eiendomsmasse til etterretning og slutter seg til konklusjonene i rapporten med følgende kommentarer:

- Administrasjonen utreder vurderingen av Fossheim, og legger det frem i egen sak innen juni 2011. det utarbeides en økonomisk av hva ulik bruk av huset vil koste Tolga kommune, og hva behovet for ulik bruk er. Historielaget og gruppa for Tolga Vest skal involveres i arbeidet. Reguleringsplan for Tolga Vest legges til grunn. **(ikke iverksatt- fortsatt under utredning)**
- Det lages en plan for bygging av flyktningsboliger tilpasset Tolga kommune og IMDIs planer for mottak. Flyktningskoordinator og Internasjonalt Råd involveres i arbeidet. Dette legges frem for kommunestyret innen mars 2011. **(ikke iverksatt- se tiltak i Boligpolitisk helhetlig plan 2014-2020- operativ del: mål, strategier og tiltak)**
- Boligkomiteéns vurderinger og prinsipper for utleie og fastsetting av utleiepriser innarbeides i retningslinjer for utleieboliger og framlegges som egen sak til kommunestyret. **(delvis iverksatt og under arbeid)**

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

- Boligkomitéens vurderinger rundt salg av eiendommer, rehabilitering og prioriteringer av disse, innarbeides i årsbudsjett og økonomiplan f.o.m. 2011. (delvis iverksatt- se for øvrig boligkomiteens anbefalinger nedenfor)

I rapporten la Boligkomitéen av 2009/2010 fram konkrete forslag i forhold til eksisterende boligmasse og antatt behov framover:

#### **Fases ut som utleiebolig:**

**Fossheim:** fases ut som utleiebolig (rives eller benyttes til annet formål) (ikke iverksatt)

**Sandmælen øvre:** bygget saneres og vedtatt reguleringsplan for området iverksettes. (ikke iverksatt)

#### **Til vurdering:**

**Furuli** (Gamle Doktorgården). Tilstandsrapport innhentes for endelig vedtak. (ikke iverksatt)

#### **Påbygges:**

**Heimgløtt i Vingelen** inneholder to gjennomgangseiligheter med et soverom i hver. Minst en av leilighetene bør bygges ut med 1-2 soverom til da det er etterspørsel etter gjennomgangsboliger for familier i Vingelen. (ikke iverksatt)

#### **Følgende boliger selges til takst/markedspris:**

- **Bekketun** (SOLGT)
- **Løvstad (Halvorsen)** (SOLGT)
- **Storfamilieboligen** (ikke iverksatt)
- **Ny legebolig )** (SOLGT)

Inntekter av salg avsettes til nybygg og vedlikehold av øvrig boligmasse. (iverksatt)

#### **Behov for nye boenheter 2010- 2015 (tiltakene ikke iverksatt):**

- 2 eneboliger/ større leiligheter sentrumsnært (gjennomgangsboliger 2-3 år)
- 2-4 mindre leiligheter for tilflyttere sentrumsnært. Her kan kommunen leie av private entreprenører evt gi stimuleringsstiltak til private entreprenører som vil bygge og private som vil leie ut boliger.
- 2-4 mindre leiligheter sentrumsnært for flyktninger (enslige eller bofellesskap av enslige) som husbankfinansieres

**Tolga kommunes boligpolitikk. Noen prinsipper fra boligkomitéen som ønskes lagt til grunn vedrørende utleiepriser, kontrakter, utleiepraksis etc (deler av prinsippene er iverksatt- og noe er under arbeid)**

- a) **Husleiekontrakter.** Forlag til husleiekontakter utarbeidet under "boveilederprosjektet" i 2009 benyttes som utgangspunkt for nye kontrakter i Tolga kommune.
- b) Husleiekontraktene skal inneholde **tydelige milepæler** i leieforholdet:

- Utleie til flyktninger. Defineres som flyktninger i 5 år. Kontrakten skal ha ordlyd som går på at leietakerne kan kjøpe boligen etter 5 år eller tidligere, ellers må boligen frigjøres. Alternativt øker husleien gradvis og merkbart for hvert år etter 5. år
  - Utleie til andre tilflyttere: Prinsippet skal være at leieforholdet skal vare i 2 år. Etter 2 år økes husleien gradvis og merkbart for hvert år.
  - Utleie av trygdeboliger. Leietakere med spesielle helsemessige eller sosiale behov. Ingen tidsbegrensning i leiekontrakten.
- c) **Utleieprisene** gjennomgås og justeres. Dagens utleiepriser varierer betydelig sett i forhold til pris pr kvadratmeter boareal (fra omkring 35 kr til ca 70 kr). En **standard kvadratmeterpris** må ligge i bunnen ved fastsetting av utleieprisen. I tillegg må standard og beliggenhet tillegges noe vekt (i Tynset kommune ligger prisene kr 70-80 kr pr m2). Det foreslås at standarden settes et sted mellom kr 60 og kr 70 kr pr m2 inkl vann, avløp og renovasjon.
- d) Husleiesatser **indeksreguleres årlig** og vedtas i kommunestyrets sak om kommunale avgifter og gebyrer.
- e) **Depositum.** Det innkreves et depositum tilsvarende 2x månedsleien ved inngåelse av leiekontrakter (= Tynset kommune). Depositum holdes tilbake ved utflytting dersom leiekontrakten ikke er overholdt av leier.
- f) **Rådmannen rapporterer** årlig i sin årsmelding om status, oppfølging av vedtak og utfordringer i forhold til kommunal boligpolitikk.

#### Komiteéns anbefaling:

Prinsippene fra den forrige boligkomiteen (2010) og oppsummering i boligsosial plan anbefales og legges til grunn. I tillegg er det mulig å heve prisene opp til dagens nivå dersom dette varsles til husleier et halvt år i forveien. Dette må iverksettes for å heve utleieprisene. Det innføres en standard som sier at det må søkes om forlengelse av leieforholdet etter 3 år.

Rådmannen må snarest sørge for å finne en organisering på dette arbeidet og målene som er satt som gjør at dette blir iverksatt.

Når det gjelder ulike modeller for boligforvaltning må vi se an hva vi kan få til i fellesskap gjennom samarbeidet om boligpolitisk strategi for regionen.

### 4.3 Boligsosial plan, forslag utarbeidet av administrativt nedsatt tverrfaglig gruppe (2013)

I denne planen foreslås en rekke konkrete tiltak på det boligsosiale området de nærmeste årene. Se denne planen.

#### Komiteen anbefaling:

Komiteen støtter i store trekk anbefalingene i boligsosial plan. Å skulle selge relativt nye boliger/leiligheter til flyktninger etter 5 år vil bli kostbart for Tolga kommune. Administrasjonen i Tolga kommune må jobbe mer med dette punktet for å finne andre måter som kan bidra til «eie fra leie».

### 4.4 Befolkningsutvikling

Tabell for framskrevet befolkningsutvikling i Tolga kommune fram til 2030

Basert på statistikkdata og prognoser fra SSB eller kommuneplanens samfunnsdel, gis det her et bilde av kommunens situasjon som kan gi grunnlag for tiltak.

Alder \ År	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030
<b>Totalt</b>	1681	1676	1676	1679	1698	1739	1773
<b>0-5 år</b>	102	105	101	106	114	119	112
<b>6-15 år</b>	224	211	208	193	190	206	217
<b>16-19 år</b>	104	100	104	110	80	74	74
<b>20-66 år</b>	963	971	973	990	1001	983	969
<b>&gt; 67 år</b>	288	289	290	280	313	357	401
<b>70-79 år</b>	128	133	126	136	142	174	226
<b>80 år eller eldre</b>	107	106	103	96	95	103	114

Kilde: SSB tabell 09482: Framskrevet folkemengde etter kjønn og alder.

Alternativ MMMM, Middels nasjonal vekst.

Bruk av prognose middels nasjonal vekst har de siste 20 årene vist seg å være for optimistisk for Tolgas vedkommende når det gjelder totaltallet av innbyggere. Tallene for de eldste aldersgruppene har imidlertid vist seg å være pålitelige. Antall eldre over 80 år vil være lavere enn i 2013 i ca 15 år framover før antallet stiger igjen, mens antall eldre mellom 67 og 79 år vil øke betydelig i perioden 2015 – 2030. Det knytter seg stor usikkerhet til befolkningsutviklingen i den mest mobile aldersgruppen fra 0 til 66 år.

#### 4.5 Arbeidsplassutvikling og behov for nyrekruttering

Behovet for arbeidskraft både i kommunen og næringslivet er viktig for å legge til rette for tilflytting til kommunen. Nedenfor er det lagt inn prognoser for antall nytilsetninger det er behov for de nærmeste årene framover.

Organisasjon \ År	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Private Næringsliv</b>	Se pkt 4.1a)	Se pkt 4.1a)	Se pkt 4.1a)	Se pkt 4.1a)	Se pkt 4.1a)
<b>Kommunen</b>					
Helse- og omsorgssektor	2	2	2	2	2
Skole/ barnehagesektor	2	2	2	2	2
Teknisk sektor	1		1		1
Administrasjon	1	1	1	1	1

Obs. Tabellen er ikke uttømmende og bygger i stor grad på antakelser.

#### 4.6 Privat næringsliv. Arbeidsplassutvikling og behov for nyrekruttering

Generelle kommentarer:

1. Landbruk/avløser: De aller fleste ansatte innen landbruk (avløser) jobber i Landbruks-tjenester på Tynset. Over halvparten, snart de fleste(?) har utenlandsk opprinnelse. Polakker



og litauere er i flertall. Etter norske forhold, så er det et relativt stort gjennomtrekk. De fleste vil gjerne bo i nærheten av hvor de jobber. For Tolga kommune er det snakk om 6-7 ansatte. 1-3 nyansettelser pr år, men stor usikkerhet og variasjon fra år til år. Behovet i forhold til bolig kan være eie/leie til en forholdsvis lav pris.

2. Produksjonsbedrifter/industri: Mye usikkerhet om fremtidig markedsutvikling, men innen denne sektoren kan det komme utvidelser som anskueliggjør behov for boliger. Relativ stor rekruttering av utenlandsk arbeidskraft. Boligbehov likt landbruk.
3. Entreprenører, maskin og bygg: Stabilt marked med lite gjennomtrekk. Gjennomgående små bedrifter, ofte personlige firmaer. Noe utenlandsk arbeidskraft. utfordringer og størrelser ganske likt landbruk/industri ad. utenlandsk arbeidskraft.
4. Bank og økonomi: Ingen tegn til utvidelser innen kommunens grenser. Naturlig avgang med maks 1-2 nyansatte pr år. Tilsvarende miljøer i regionen har også samme trend.
5. Varehandel: Det er primært dagligvare innen Tolgas grenser. Stabilitet og stort sett bare naturlig avgang. Handel generelt er veldig (kommune)grenseoverskridende. De større butikkene på Tynset har en del årlige ansettelser, men dette varierer fra bransje til bransje.
6. Bil og bensin: Stort sett lite gjennomtrekk. 1-2 nyansettelser pr år pga naturlig avgang. Venter liten eller ingen reell vekst.

#### Oppsummering vedr privat næringsliv og bosetting:

Tolga preges av at vi er en del av et større bo- og arbeidsmarked. Et typisk eksempel er Tolga Bil og Landbruksverksted, hvor mange av de ansatte bor utenfor kommunen. Utviklingen i retning av et enda sterkere integrert marked i regionen, vil fortsette. Derfor er utviklingen innen næringslivet utenfor Tolga nesten like interessant som innenfor kommunens grenser.

I et større perspektiv så er vi selvsagt også avhengig av rammebetingelsene som er for regionens næringsliv. Her vil f eks fremtidig landbrukspolitik være veldig sentral. Dess færre gårdsbruk, dess mindre behov for avløsere og for ansatte innen foredlingsindustrien.

Handel sysselsetter mange på regionalt nivå. Det er spesielt Tynset som er regionens motor innen både dagligvare og faghandel. Innen bransjen råder det en del usikkerhet ift fremtiden, bl a pga netthandel innen faghandel.

Tolgas muligheter for bosetting må ligge i å tilrettelegge for at nyansatte inn til regionen kan bosette seg i Tolga kommune. Undersøkelser viser at folk generelt aksepterer inntil 30 min reise til jobb. Tolga kan derfor være bosted for mange.

## 4.7 Arbeidssted, bosted og pendling

Antall sysselsatte som bor, arbeider og pendler inn og ut av kommunen pr 2012.

	Antall sysselsatte 2012 som:			
	- bor i Tolga kommune	- pendler inn til Tolga	- pendler ut fra Tolga	- arbeider i Tolga
<b>Totalt antall</b>	878	155	413	465
		- pendler inn fra	- pendler ut til	
<b>Tynset</b>		76	235	
<b>Alvdal</b>		7	14	
<b>Os</b>		42	34	
<b>Røros</b>		15	33	

Kilde: SSB tabell 03321: Sysselsatte etter arbeidssteds- og bostedskommune. Pendlingsstrømmer.

Et betydelig antall personer pendler inn til Tolga på jobb daglig. Hvordan kan kommunen legge til rette for bosetting av innpendlere som allerede har en tilknytning til kommunen gjennom arbeid? Hvordan legge til rette for bosetting i kommunen ved nyrekruttering? Regionen er preget av en forholdsvis stor pendling fordi muligheten til å skifte jobb innen ulike fagfelt ligger i å pendle innad i regionen.

#### Komiteéns anbefaling:

Tolga kommune må få utarbeidet en internettside for ledige tomter og boliger som privat næringsliv kan bruke når de ansetter nye personer. Næringslivet må gjøres kjent med denne siden.

Aktører for private utleie-enheter må gjøres kjent med potensialet som ligger i rekrutteringsbehovet gjennom å legge dette ut på hjemmesiden vår.

Tolga kommune ligger midt i fjellregionen, og dette er et godt utgangspunkt for å kunne være en attraktiv bokommune som må utnyttes.

### 4.8 Tomtesituasjonen

Har kommunen tilstrekkelig med attraktive tomteområder, og for riktig boligtype? En oversikt over Tomteområdene i kommunen, når disse ble regulert, og hvilke boligtyper de er regulert for. Ajour pr september 2013.

Tomtefelt navn	Adresse	Antall ledige tomter	Regulert år	Boligtype
Tolgensli 2		Ca. 30	1984	Enebolig
Tolgensli 1		1	1984	Enebolig
Sykehusmoen		5 + 8 priv	1974	Enebolig
Østre Moan 2		1	1980	Enebolig
Østre Moan 1		2 + 1 priv	1974	Enebolig
Sandmælen Øvre		1 – 3 tomter	2003	Enebolig
Kommunedelplan Tolga		LNF spredt Eid. Inntil 3 tomter i plan-perioden	2008	Enebolig
Kommunedelplan Tolga		LNF spredt Grantevet. Inntil 3 tomter i planperioden	2008	Enebolig
Kommunedelplan Tolga (v. Eggan)		4 priv.	2008	Enebolig
Kommunedelplan Tolga Gata		1 Privat enkelttomt Trukket tilbake av grunneier	2008	Enebolig
Kommunedelplan Tolga Såttåbakken		5 private enkelttomter 1 trukket tilbake av grunneier 2 private tomter med heftelser	2008	Enebolig

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

Krokan (Vingelen)		2	1978	Enebolig
Vesleåsen (Vingelen)		9	1987	Enebolig
Vingelen sentrum		2 priv.	2008	Enebolig
Kommunedelplan Vingelen		5 priv	2008	Enebolig
Kommunedelplan Vingelen (4 områder spredt omkring)		LNF spredt. Inntil 3 tomter i planperioden i hvert delomr. Maks 2 daa pr. tomt.	2008	Enebolig
Kommunedelplan Vingelen		LNF spredt – 3 omr. avsatt til «småbruk». Max 10 daa pr. omr.	2008	Enebolig/ småbruk
Strypet (Hodalen)		1priv.	1985	Enebolig
Kommuneplan Tolga		LNF spredt Hodalen. Inntil 3 tomter i planperioden	2008	Enebolig
Kommuneplan Tolga		LNF spredt Holøydal. Inntil 3 tomter i planperioden	2008	Enebolig
Kommuneplan Tolga		LNF spredt Øversjødalen. Inntil 3 tomter i planperioden	2008	Enebolig

#### 4.8.1 Nye mulige tomteforslag for kommende planarbeid

Tomter - sted	Adresse	Antall mulige tomter		Boligtype
Kottmoen – nord for eksisterende bebyggelse		2-3		Enebolig, boligfellesskap
Eggan – jordstykke sør for Riseggen		2-3		Enebolig, boligfellesskap
Eggan – opp for Erling Moen og langs med veien		2-6		Enebolig
Bakkgata – opp for Tolga kirke og overfor dyrket mark mot Eggan( skogområde)		Bolig- og hyttefelt		Boliger og hytter
Kåsdalen – nord for Toril U Erlimo		1 - 2		1 mulig tomt om trafo flyttes
Kåsdalen – skogområde				
Vingelen – vurdere tomtealternativer som ble forkastet i arbeidet med kommunedelplan for		1- 5		Enebolig, bofellesskap

Vingelen				
Nye områder for spredt boligbygging i LNF-områder		1-3	Bør ligge i nærheten av infrastruktur for å minimalisere tomtekostnader.	
Erlia – ved Tollgjelten		1-3		Enebolig

### Komiteéns anbefaling:

Kommunen må fylle en rolle som tilrettelegger og markedsfører av attraktive tomter og boliger.

Oversikten viser at det er ganske mange tomter tilgjengelig. Det er et stort potensiale i å synliggjøre de tomtene som er tilgjengelig. Det må utarbeides en oversikt for dette på nettsiden for boliger og tomter.

Det kan også vurderes å utarbeide ferdige boligprospekt som kan legges ut til forhåndssalg.

Tolgensli er et boligfelt med mange kvaliteter, men med en reguleringsplan som er utdatert. Arbeidet med å omregulere dette er i gang, og må prioriteres.

Klargjøring av tomter og tilrettelagt infrastruktur må gjøres først i Tolgensli, deretter i Vetlåsvingen.

I planarbeidet fremover må det avklares om en skal satse på ytterligere boligfelt eller enkelttomter.

Med det antall boliger som bygges pr år fremover anbefaler komiteen at en får frem enkelttomter i større grad og områder tett til infrastruktur som kan frigjøre noen tomter. Det bør vurderes å få opp et felt på Tolga Vest med en kombinasjon av hytte og bolig.

Dersom en gang- og sykkelvei etableres til Erlia bør en se på muligheter for flere tomter i dette området.

## 4.9 Kommunalt disponerte boliger

Oversikt viser boliger kommunen disponerer (eier eller leier) for ulike målgrupper som vanskeligstilte, tilflyttere, ungdom, eldre, og kommunalt ansatte. En tilstandsvurdering er nyttig for å avgjøre om boligen trengs å renoveres, eller bør avhendes. Inntekter fra salg av egne boliger kan gå til renovering eller nybygging.

## 4.10 Utleieboliger

Tolga kommune eier pr februar 2014 **30 utleieboliger med til sammen 47 boenheter** av forskjellige størrelser og standard.

	Boliger	Boenheter
Øversjødalen	1	2
Hodalen	1	1
Vingelen	2	4
Sentrum	26	40
	30	47

De boligene kommunen har kan deles inn i **4 kategorier**:

1. **Omsorgsboliger.** Her har vi **10 stk** som er fysisk lokalisert i på Omsorgstunet. Dette er tilrettelagte boliger med mulighet for 24-timers omsorg og tilsyn.
2. **Trygdeboliger. 14 stk.** 2 i Vingelen, 2 i Øversjødalen, 2 i Hodalen (slått sammen til 1), 4 i Utheim, 2 i Stea og 2 i Ol. Utenom de kommunale trygdeboligene driver Stiftelsen Vingelen trygdeboliger 5 trygdeleiligheter i Vingelen. Behovet for denne type boliger er i stor grad dekket.
3. **Små leiligheter** for 1 person eller par for å dekke diverse behov for relativt kortvarig leie. Vi har **18 slike leiligheter** i dag. Heimgløtt/Vingelen (2), Nylund (3), Sneppen (2), Tollmo (2), Åtteren (2), Volltun (2), Utheim2 (1) og Furuli (gml doktorgården) (4).
4. **Eneboliger/ familieboliger. 6 stk.** Sandmælen øvre, Fossheim, Fredbo (Sande), Skogheim, Storfamiliebolig, Kronbu.

#### 4.9.1 Oversikt over kommunale utleieboliger

Oversikten viser boliger kommunen disponerer (eier eller leier) og målgrupper som vanskeligstilte, tilflyttere, ungdom, eldre og kommunalt ansatte.

##### Utleieboliger som kommunen eier:

Boligens navn/ adresse	Type bolig	Målgruppe
Åttern A, Kronmoen	Leilighet.	Vanskeligstilte
Åttern B	Leilighet.	"
Sandmælen øvre	Tolga gamle aldershjem.	"
Kronbu , Kronmoen	Enebolig.	"
Volltun A, Tolgensli I	Leilighet, 3 etg.	"
Volltun B, Tolgensli I	Leilighet 5 pers..	"
Furuli, gml.doktorgården	Leilighet	"
Furuli B, gml.doktorgården	Leilighet	"
Furuli C ,gml.doktorgården	Leilighet	"
Furuli D , gml.doktorgården	Leilighet	"
Tollmo A,Kronmoen	Leilighet.	"
Tollmo B, Kronmoen	Leilighet	"
Nylund A, Tolgensli	Leilighet.	"

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

Nylund B, Tolgensli	Leilighet.	"
Nylund C, Tolgensli	Hybelleil.	"
Sneppen A, Tolgensli	Leilighet.	"
Sneppen B, Tolgensli	Leilighet.	"
Skogheim, Tolgensli	Enebolig. Kjøpt i 2005.	"
Fam.Bolig, Tolgensli	Enebolig.	"
Fredbo, Stasjonsbakkken.	Enebolig. Kjøpt i 2005.	"
Utheim 2, Kommunal.	Leil. Utheim.	"
Hodalen A+B	Bygd om til en bolig i 2009.	"
Bjørkli A, Øversjød.	Leilighet	"
Bjørkli B , Øversjød.	Leilighet	"
Heimgløtt 1, Vingelen.	Leilighet	"
Heimgløtt 2	Leilighet	"
Elvheim	Bolig	
Elvheim sokkel	Midl. Leie	
Internatet, eier: Malmplassen	Fra 20.10.2011	
Utheim s.10, eier:Tolga Prosjekt	Fra 01.01.2012	Turnuslege
<b>TRYGDE- BOLIGER</b>		
Stea 18, Brugata	Leilighet	Eldre
Stea 20, Brugata	"	"
Utheim A, Sentrum	"	Midl tidig legebolig
Utheim B, Sentrum	"	"
Utheim C, Sentrum	"	"

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

Utheim D, Sentrum	"	"
Ol A, Ivarsveien	"	"
Ol B, Ivarsveien	"	"
Østmo 4, Vingelen	"	"
Østmo 5, Vingelen	"	"

De fleste av boenhetene dekker boligsosiale behov. 5 av leietakerne faller ikke inn under denne kategorien. To av disse 5 dekker rekrutteringsbehov innen kommunen selv, f eks leilighet for turnuslege.

#### 4.9.3 Innleide boliger som utleies videre av kommunen

Boligens navn/adresse	Type bolig	Målgruppe
Internatet	Leilighet	Vanskeligstilte
Utheim, sokkel. 10	Leilighet	Turnuslege, legekantor

#### 4.9.4 Husleienivå og gjennomstrømning i kommunale utleieboliger

Oversikten viser husleienivå i de ulike boligene, om leieavtalene reguleres jevnlig, og om leieavtalene er tidsbegrenset eller løper til beboer flytter ut.

Boligens navn/adr	Ant. soverom	Areal m <sup>2</sup>	Leie pr.mnd	Leie pr.kvm/mnd	Reguleres*	Avtaleform**
Åttern A, Kronmoen	1	43	3.373,-	78,44		Leid ut 1/12-12
Åttern B	2	63	4.343,- Pris for ny leietaker: 4.914,-	68,94  78,00		Leid ut 1/8-13
Sandmælen øvre	1		1.009,-			Leid ut i flere tiår
Kronbu Kronmoen	3	95	6.497,-  Pris for ny leietaker:	68,39		Leid ut 1/7-10

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

			7.410,-	78,00		
Volltun A Tolgensli I	2	81	4.342,- Pris for ny leietaker: 5.318,-	53,60 65,65		15/4-11
Volltun B Tolgensli I	2	81	5.318,-	65,65		Reservert flyktningetjenesten
Furuli gml.doktorgården	1	39	1.965,- Pris for ny leietaker: 2.652,-	50,38 68,77		
Furuli B gml.doktorgården	1	44	2.992,-	68,00		Midlertidig utleid.
Furuli C gml.doktorgården	1	50	2.490,- Pris for ny leietaker: 3.400,-	56,59 68,00		
Furuli D gml.doktorgården	1	44	2.239,- Pris for ny leietaker: 2.992,-	50,89 68,00		1/5-11
Tollmo A Kronmoen	2	64	3.352,- Pris for ny leietaker: 4.004,-	52,38 62,56		



Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

Tollmo B Kronmoen	2	64	4.022,-	62,84		1/7-12
Nylund A Tolgensli	2	67	2.470,- Pris for ny leietaker: 3.886,-	36,87 58,00		1/11-11
Nylund B Tolgensli	1	56	3.263,-	58,27		1/11-12
Nylund C Tolgensli	1	57	3.263,-	57,25		1/12-12
Sneppen A Tolgensli	2	67	3.904,-	58,27		1/12-12
Sneppen B Tolgensli	1	57	2.134,- Pris ny leietaker: 3.248,-	37,44 56,98		8/9-09
Skogheim Tolgensli	3	78	4.604,- Pris ny leietaker: 5.304,-	59,03 68,00		1/12-09
Fam.Bolig Tolgensli	6	149	6.621,- Pris ny leietaker: 9.591,-	44,44 64,37		1/1-09
Fredbo. Stasjonsbak.	4	148	5.370,- Pris ny leietaker: 7.346,-	36,28 49,64		1/2-10

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

Utheim 2 Kommunal.	2	79	5.864,- Pris ny leietaker: 6.162,-	74,23 78,00		1/1-08
Hodalen A+B 1 leilighet	2	69	4.730,- Pris ny leietaker: 6.708,-	68,55 97,22		1/5-09
Bjørkli A Øversjød.	1	69	3.895,-	56,45		15/12-12
Bjørkli B Øversjød.	1	69	2.890,- Pris ny leietaker: 3.877,-	41,88 56,19		1/7-12
Heimgløtt 1 Vingelen.	1	60	4.680,-	78,00		15/7-13
Heimgløtt 2	1	60	3.784,- Pris ny leietaker: 4.680,-	63,07 78,00		1/6-11
Elvheim	2	103	3.784,- Pris ny leietaker: 4.680,-	36,73		
Elvheim sokkel		88	510,-			Midl.leie «Hemgjort»
<b>TRYGDE- BOLIGER</b>						
Stea 18 Brugata	2	72	4.352,- Pris ny	60,44		1/5-08

Tolga kommune - Boligpolitisk helhetlig plan for perioden 2014- 2020 – Kunnskapsgrunnlag og vurderinger

			leietaker: 4.896,-	68,00		
Stea 20 Brugata	2	72	4.896,-	68,00		1/9-12
Utheim A Sentrum	1	49				
Utheim B Sentrum	1	49	2.775,- Pris ny leietaker: 3.332,-	56,63 68,00		15/4-11
Utheim C Sentrum	1	49	2.775,- Pris ny leietaker: 3.332,-	56,63 68,00		
Utheim D Sentrum	1	49	2.775,- Pris ny leietaker: 3.332,-	56,63 68,00		
Ol A, Ivarsveien	1	58	3.217,- Pris ny leietaker: 3.944,-	55,47 68,00		1/11-09
Ol B, Ivarsveien	1	50	2.775,- Pris ny leietaker: 3.400,-	55,50 68,00		
Østmo 4 Vingelen	1	65	2.800,- Pris 1/1- 14:	43,08 53,85		1/6-13

			3.500,-			
Østmo 5 Vingelen	1	64	2.800,- Pris 1/1.14: 3.500,-	43,75  54,69		1/5-13

\*All husleie økes i samsvar med konsumprisindeksen den 1/1 hvert år.

\*\*Dato leilighet er leid ut. Leieavtalene er ikke tidsbegrenset, men løper til beboer ønsker å flytte ut.

### Komitéen anbefalinger:

Tolga kommune skal til enhver tid stimulere til bruk av det private leiemarkedet og benytte det når det er mest økonomisk gunstig for oss. Det gjøres årlige vurderinger av om boligmassen til enhver tid er tilfredsstillende, dekker behovet og om det er behov for flere boliger gjennom å investere i nye eller å leie. Utleieprisene på de boligsosiale enhetene skal i størst mulig grad dekke kommunens utgifter, samtidig som vi må kunne hente ut mest mulig gjennom bostøtteordningen. Da legges SSB sine normtall for utleiepriser til grunn. Kostnader til vedlikehold som ikke dekkes opp må synliggjøres. Tilskuddsordningen fra Husbanken gjør at det vil være mest gunstig for Tolga kommune å eie boliger til boligsosialt formål for å hente ut effektene av bostøtteordningen.

## 5.0 Private utleieboliger

Oversikten som viser antall utleieboliger for det ordinære leiemarkedet.

Boligtype	Antall	Leie pr mnd.
Eneboliger	Ca 10	Fra 3000 - 9000
Fritidshus		
Leiligheter	Ca 15	Fra 3000 - 8000
Hybler	5	2000

### 5.1 Bygninger med potensial for ombygging til boliger

I kommunen står det i dag en rekke bygg som ikke er i bruk og som kunne egne seg til å bli ombygget til boligformål. Tolga kommune ønsker å bidra til å synliggjøre mulighetene for og stimulere til slik ombygging. Dette kan dreie seg om næringsbygg, fjøs på gårder og andre typer bygg.

Private entreprenører inviteres til å vurdere mulighetene til ombygging av eksisterende kommunale bygg til boliger.

### 5.2 Nybygging av boliger i Tolga kommune i perioden 2004- 2013

I Tolga kommune er det i perioden 2004- 2013 av private bygget 39 boliger, altså i gjennomsnitt 4 boliger pr år. Tolga kommune selv har i samme 10-årsperiode bygget 2 boliger.

### Komiteens anbefaling:

Komiteen anbefaler at det kan sees på muligheter for å bygge om bygninger for å fremskaffe flere boliger fremfor å utvikle nye større boligfelt. Husbanken har flere gode erfaringer med at kommunalt eide bygninger kan legges ut gratis til entreprenører som ønsker å gjøre om dette til utleie-enheter. I tillegg har kommunen gått inn på langtidsleie på noen av leilighetene dersom resten leies ut på utleiemarkedet. Dette må vurderes årlig om kommunen har noen aktuelle bygninger. Private må gjøres kjent med at dette er en mulighet, og kan henvende seg ved interesse.

## 6.0 Handlingsplan med mål, strategier og tiltak

På bakgrunn av kartlegging og vurderinger her og i Boligsosial handlingsplan er det utarbeidet «**Boligpolitisk helhetlig plan 2014-2020- sammendrag med mål, strategier og tiltak**» som rulleres årlig i forbindelse med budsjett- og økonomiplanarbeidet.

### Komiteens anbefaling:

Det utarbeides en egen kortversjon med fokus på mål, strategier og tiltak, og som bygger på den boligsosiale planen og kunnskapsgrunnlag og vurderinger. Den operative delen består av maks 5 sider, og blir et enkelt dokument å bruke. De øvrige punktene nedenfor følges og videreutvikles gjennom den regionale satsingen og i arbeidet fremover. Det er viktig å komme i gang med noen av tiltakene for å få noe effekt ut av det.