Rendalen kommune

BOLIGPOLITISK PLAN
for Rendalen kommune
2017-2029

– åpenhet, raushet og engasjement

Innhold

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING 3
1.1 Hensikten med helhetlig boligpolitisk plan 3
1.2 Boligpolitiske roller og oppgaver 3
1.3 Viktige begreper i boligpolitikken 4
1.4 Nasjonale lovkrav og retningslinjer 4
1.5 Nasjonale boligpolitiske mål 5
2 MÅLSETTINGER 6
2.1 Hovedmål og målområder 6
2.2 Utviklingen i boligmarkedet 6
2.3 Boligsosiale forhold 7
2.4 Organisering og forvaltning 7
2.5 Tilstøtende planer 7
2.6 Målgrupper 8
3 BOLIGMARKEDET 9
3.1 Befolkning og bosetting 9
3.2 Boligmarkedet samlet sett 9
3.3 Kommunale boliger 11
3.4 Utleiemarkedet 11
3.5 Eiemarkedet (privat boligomsetning) 12
3.6 Tomtesituasjon 12
3.7 Institusjon og døgnkontinuerlige tjenester 12
4 VIRKEMIDLER OG MULIGHETER 14
4.1 Husbanken 14
4.2 Enova 14
4.3 Fra leie til eie 15
4.4 Hamarøymodellen 16
4.5 Det private leiemarkedet 16
5 HANDLINGSPLAN 2017 - 2020 17
5.1 Boligteam 17
5.2 Kommunal eiendom 17
5.3 Privat boligbygging 17
5.4 Bo på hytta 18

Forsidebildene viser et klassisk gårdstun i Øvre Rendal og en ny enebolig i Holmegga. Der ikke annet er oppgitt er bildene i planen er tatt av Rendalen kommune.

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING

1.1 HENSIKTEN MED HELHETLIG BOLIGPOLITISK PLAN

En boligpolitisk plan skal være ett strategisk styringsverktøy som angir mål, tiltak og prioriteringer for kommunes boligpolitikk. Planen skal beskrive de langsiktige utfordringer og valg som kommunen står ovenfor i forhold til boligtilgang, utvikling og boligsosiale forhold. Planen skal bidra til økt effektivitet og mer helhetlig boligpolitikk, herunder rådføring og samarbeid med befolkningen og private aktører.

Denne planen erstatter Rendalen kommunes Boligpolitisk plan 2006–2015.

Planen skal være retningsgivende for Rendalen kommunes boligpolitikk og danne grunnlaget for helhetlig tenkning, prioriteringer og strategi innenfor området. En boligpolitisk plan må ha i seg både det boligsosiale aspektet og det mer generelle boligbehovet i kommunen.

Boligpolitisk plan skal bidra til at kommunens **politikere** har et verktøy for å styre boligutviklingen i kommunen.

For kommunens **administrasjon** er den et verktøy for å jobbe mer målrettet, strategisk og effektivt.

For **innbyggere** vil en boligpolitisk plan gi økt forutsigbarhet, bidra til bedre tilrettelegging og mer koordinerte tjenester innenfor boligområdet.

1.2 BOLIGPOLITISKE ROLLER OG OPPGAVER

Boligpolitisk arbeid omfatter alt fra kommunens innsats for å fremskaffe og tildele boliger, til tiltak, tjenester og enkeltvedtak som kan bedre den enkeltes forutsetninger for å mestre egen bo- og livssituasjon. Dette innebærer at bolig og sosial støtte må ses i sammenheng. Fremskaffelse av boliger kan være alt fra nybygging og utbedring av kommunal boligmasse, hjelp til utbedring av egen bolig, og bistand til å framskaffe boliger på det private markedet. Selv om det å skaffe seg bolig i hovedsak er ett privat ansvar, vil det alltid være mennesker som av ulike grunner ikke er i stand til å skaffe seg egen bolig. Kommunenes ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet er definert i Helse og omsorgstjeneste loven og i Lov om sosiale tjenester i NAV.

Det å ha ett tilfredsstillende sted å bo, er et grunnleggende behov, og en viktig faktor både i forhold til helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Et hjem er også knyttet til en rekke andre faktorer ved livet som betydning for identitet og sosialtilhørighet. Den store andelen boligeiere vi har i Norge er unikt. Gjennom flere tiår har det vært bred politisk enighet om at det er et mål at så mange som mulig skal eie sin egen bolig. I dag eier åtte av ti sin egen bolig i Norge. Men hvem som eier bolig er imidlertid svært ulikt fordelt i befolkningen. Tall fra SSB viser at blant husholdninger med lav inntekt eier 35 % boligen sin, mens andelen boligeiere blant husstander med høy inntekt er hele 96 % (NOU 2011:15 s24).

Boligsosiale utfordringer er ofte ikke bare relatert til lav inntekt, men også helseproblemer, redusert funksjonsevne, rus og diskriminering. I norsk boligpolitikk skal alle ha mulighet til varig og funksjonelt botilbud, uavhengig av evne og mulighet til å mestre et godt og selvstendig liv. Ingen skal behøve å kvalifisere seg for å få et sted å bo. Det handler om å tilrettelegge for boligbygging og tilby tjenester som i tilstrekkelig grad ivaretar den enkeltes behov om en egnet bolig.

1.3 VIKTIGE BEGREPER I BOLIGPOLITIKKEN

Universell utforming omfatter både den enkelte bolig og boligmiljøet forøvrig. I boligsammenheng handler universell utforming om tilgjengelighet til bolig, bevegelsesmuligheter i boligen og utforming av enkeltrom og utstyr i boligen.

Ved å sørge for at en størst mulig andel av boligmassen tilfredsstiller kravet om universell utforming vil terskelen for å måtte flytte til annen bolig, eller bygge om boligen, bli vesentlig høyere. Økt tilgang på boliger med universell utforming vil gjøre det lettere for funksjonshemmede å komme inn i boligmarkedet. Når alle boliger har universell utforming vil det motvirke stigmatisering og særbehandling av enkeltgrupper og enkeltpersoner. Universell utforming går ikke på bekostning av andre kvaliteter i bomiljøet. Fra 01.07.2010 er kravene til nybygg skjerpet slik at det nå i realiteten er et generelt krav til universell utforming.

Livsløpsstandard betegnes av Husbanken som en kvalitetsnorm som sikrer god tilgjengelighet utover i alle livets faser, også ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol eller andre hjelpemidler.

Omsorgsboliger skal utformes slik at de egner seg for eldre, funksjonshemmede og andre med behov for pleie og omsorg. Det innebærer at boligen skal fungere for orienterings- og bevegelseshemmede, og fysisk tilrettelagt så beboeren skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg. Boligene skal utformes som selvstendige boliger, bofelleskap eller bokollektiv. Nye selvstendige omsorgsboliger skal tilfredsstille Husbankens minstestandard og livsløpsstandard. Omsorgsboligene skal ha en nøktern standard og rimelige kostnader.

Ordinære boliger og **tilrettelagte boliger**. Kommunen har særskilt ansvar for å medvirke til å skaffe bolig til husstander med behov for spesielle tilpasninger og personer som selv ikke klarer å skaffe seg hensiktsmessig bolig. Dette er ikke en ensartet gruppe, så behovene dekkes ikke av én type boliger. Dette kan gjelde både førstegangsetablerere, eldre, funksjonshemmede, personer med store rusproblemer eller psykiske lidelser, psykisk utviklingshemmede og andre med store sosiale eller økonomiske utfordringer. Behovene vil variere fra ordinære boliger uten livsløpsstandard til boliger med livsløpsstandard i ordinære bolig, til boliger spesielt tilrettelagt ut over livsløpsstandard.

1.4 NASJONALE LOVKRAV OG RETNINGSLINJER

Kommunen har et særskilt ansvar for vanskeligstilte i boligmarkedet. Dette er beskrevet i Lov om helse og omsorgstjenester, der spesielt følgende anses relevant i forhold til bolig og boligmarkedet:

Lov om helse og omsorgstjenester § 3-7 Boliger til vanskeligstilte
Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasninger og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.

Lov om sosiale tjenester § 15 Bolig til vanskeligstilte
Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Lov om sosiale tjenester § 27 Midlertidig botilbud
Kommunen er forpliktet til å finne midlertid botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Plan og bygningsloven stiller formelle krav til byggesaksbehandling, samt om at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og gjennomføringen av det enkelte byggetiltak. I tillegg legger plan- og bygningsloven føringer på kommunen som utviklingsaktør, blant annet ved å stille formelle krav til planlegging for å sikre at kommunen legger til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning.

1.5 NASJONALE BOLIGPOLITISKE MÅL

Regjeringens mål er at alle skal bo godt og trygt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg bolig og beholde denne. Et godt sted å bo er en forutsetning for integrering og deltakelse i skole, arbeids- og samfunnslivet. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelavhengige og mennesker med psykiske lidelser. Tilgang på trygg og god bolig har i flere tiår vært en av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken.

Å ha ett godt sted å bo er en forutsetning for god helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Den største utfordringen i den sosiale boligpolitikken i dag er at langt fra alle bor godt og trygt. For enkelte er ikke tilgang til bolig tilstrekkelig. Utforminger som sikrer tilgjengelighet for alle (universell) skal velges foran løsninger som krever mer tilrettelegging for noen grupper. Stortingsmelding nr. 23 2003-2004 angir tre strategier for å nå de boligpolitiske målene.

1. Staten skal legge til rette for et velfungerende boligmarked, med god økonomisk politikk for lavere renter og høy sysselsetting.
2. Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og sikre at disse blir boende
3. Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.

I stortingsmelding nr. 17 2012-2013, blir de statlige målene for boligpolitikken definert slik:

1. Bustader for alle i gode bumiljø
2. Trygg etablering i eigd og leigd bustad
3. Buforhold som fremjar velferd og deltaking
4. Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg
5. Betre og meir effektiv byggjeprosesser

Bygningens kvalitet, utforming og funksjonalitet regnes som en forutsetning for god kvalitet i kommunens tjenestetilbud (NOU 2004:22). Boligmassen har innvirkning på eldreomsorgen i kommunen. Den påvirker også muligheten for og kvaliteten i arbeidet med bosetting av flyktninger, og den kan ha innvirkning på hvordan kommunen evner å rekruttere nye arbeidstakere.

Boligstandarden kan også ha betydning i et folkehelseperspektiv, ref. Stortingsmelding nr. 17, s. 41: *«Helsa blir skapt der folk lever og bur. Det betyr at omsynet til bustanden, bumiljøet, nærmiljøet og lokalsamfunnet må inkluderast i arbeidet for god folkehelse. Å ha ein god og trygg bustad er i seg sjølv bra for helsa. Bustadene må vere utforma slik at dei kan førebyggje sjukdom og skadar, slik at dei utgjer ei ramme for helsefremjande og førebyggjande arbeid»*

Det er et statlig mål at flest mulig skal være selvhjulpne på boligmarkedet, at flere skal kunne eie egen bolig og at Husbankens økonomiske virkemidler i større grad enn tidligere skal innrettes mot vanskeligstilte husstander. Et langsiktig mål er å bekjempe bostedløshet. I Stortingsproposisjon nr. 11 2008-2009 legger Regjeringen fram tilrådning om styrket statlig bostøtte som tiltak i arbeidet mot fattigdom.

I NOU 2011:15 Rom for alle er suksessfaktorer for godt bolig politisk arbeid i kommunen beskrevet som samordning, forankring og eierskap, overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet, boligsosial kompetanse og økonomiske ressurser. Det poengteres derimot at det er mange veier som kan føre til målet og at den enkelte kommune må finne sin vei basert på sine forutsetninger.

2 MÅLSETTINGER

2.1 HOVEDMÅL OG MÅLOMRÅDER

I kommuneplanens samfunnsdel for Rendalen kommune 2015-2027 er det ett av hovedmålene at Rendalen skal være en attraktiv kommune for bosetting og næringsliv. Der er det pekt på at Rendalen skal bli kjent for å være en god kommune å bo i for småbarnsfamilier. Videre at vi skal ha regulerte og byggeklare tomter, at det må omsettes brukte boliger og at det må være mulighet for å leie bolig.

Bostedsattraktivitet handler om lokal identitet, ledige tomter og hus, tilgjengelighet, kommunale tjeneste, naturherligheter, toleranse, samarbeidsånd, utviklingskultur, servicetilbud, sport- og frilufts-tilbud og omdømme, dvs. et steds evne til å tiltrekke seg folk som vil bo i kommunen fordi det er godt å bo der og er bedre enn andre aktuelle steder står det i Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027).

Rendalen kommune ønsker å fremme trygge og gode bomiljø for alle, og at alle innbyggerne skal kunne bo i bolig tilpasset sine økonomiske, helsemessige og sosiale forhold. Kommunen ønsker med denne planen å styrke det boligpolitiske arbeidet, slik at kommunen står bedre rustet til å takle morgendagens boligbehov. Forskning og statistikk viser at Rendalen i framtiden vil ha utfordringer i forhold til å bremse og redusere befolkningsnedgangen. For å unngå det må vi bli mer attraktive.

Et attraktive og tilstrekkelig arbeidsmarked i kommunen eller innen arbeidsmarkedsregionen er nødvendig, men også økt boligbygging og mer varierte boformer. Utbyggingstakten for nye boliger må derfor økes, både i form av kommunal og privat utbygging.

Denne Boligpolitiske planen gjelder for perioden 2017-2029, men tiltaksdelen i planen rulleres årlig i forbindelse med budsjettbehandlingen. Planen som helhet rulleres ved behov, minimum hver 12. år.

2.2 UTVIKLINGEN I BOLIGMARKEDET

Rendalen kommune skal ha en bolig- og utleiepolitikk som bidrar til et velfungerende boligmarked. Boligmarkedet skal forsøkes tilpasset befolkningens behov med tanke på antall boliger, type boliger, tomtetilgang og beliggenhet. Positiv utvikling i boligmarkedet bidrar til gode bomiljø og underbygger folkehelsemål.

Bygging av nye boliger omfatter krav til universell utforming, miljøvern og energieffektivitet. Det skal også sikres god kvalitet i bebyggelse og uterom. Attraktivt og tilstrekkelig arbeidsmarked i kommunen eller arbeidsmarkedsregionen er viktig, og økt boligbygging og mer varierte boformer er nødvendig.

Utbygging kan skje både i kommunal og privat regi. Utover bygging på allerede regulerte boligfelt bør framtid boligbygging skje på følgende måter:

- Romsligere tomter i mer frittliggende og naturnære områder
- Liberalisere oppdeling av småbruk som ikke er i aktiv drift
- Fortetting og nye boformer i sentrumsnære områder

2.3 BOLIGSOSIALE FORHOLD

Nasjonale målsettinger og prioriterte innsatsområder for boligsosialt arbeid i perioden 2014-2020:

- *Alle skal ha et sted å bo; hjelp fra midlertidig til varig bolig og hjelp til å skaffe egnet bolig.*
- *Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet; forhindre utkastelser og gi oppfølging og tjenester i hjemmet.*
- *Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv; sikre god styrking og målretting av arbeidet, stimulere til nytenkning og sosial innovasjon og planlegge for gode bomiljøer.*

Rendalens innbyggere skal uavhengig av alder, kjønn, inntekt og ressurser ha tilgang på bolig av tilstrekkelig kvalitet. Rendalen kommune skal så langt som mulig ha et botilbud til vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet. Kommunen skal stimulere til at flest mulig av de som leier kommunal eller privat bolig går fra å leie til å eie sin egen bolig, dersom de har eller kan få økonomi til dette.

Behovet for nytenking og å utvikle boligtilbud tilpasset ulike livsfaser og livssituasjoner er økende. Det blir viktig å tilrettelegge tjenester og videreutvikle tiltak som bidrar til at innbyggerne kan bo hjemme så lenge det er hensiktsmessig og forsvarlig, i tråd med strategi for velferdsteknologi og kunnskapsbasert praksis.

2.4 ORGANISERING OG FORVALTNING

Det er et langsiktig og overordnet mål at alle innbyggere i Rendalen skal disponere egnet bolig med tilfredsstillende standard, uavhengig av økonomisk, fysisk, helsemessig eller sosial forutsetning.

Egnet bolig vil ofte være en forutsetning for at andre tjenester fungerer hensiktsmessige, som igjen kan være et vesentlig bidrag i å mestre hverdagen. Det vil også i denne forbindelse være vesentlig å gi bistand til egenmestring og på sikt oppnå en normalisert bosituasjon, slik at kommunal bolig ikke blir en varig løsning.

Rendalen kommunes egne utleieboliger tildeles etter egne retningslinjer. Utleiebolig kan også tildeles brukere med behov for helse- og omsorgstjenester i egnet bolig. Slik tildeling skjer etter enkeltvedtak hjemlet i helse- og omsorgstjenesteloven, mens Husleieloven regulerer leieforholdet.

2.5 TILSTØTENDE PLANER

Viktige berøringspunkter mellom Boligpolitisk plan og øvrige plandokumenter i Rendalen kommune:

Rendalen kommunens planstrategi 2016–2020
Planstrategi beskriver på overordnet nivå hvordan utfordringer skal møtes i lokalsamfunnet.

Kommuneplanens samfunnsdel 2015–2027
At Rendalen skal være «en attraktiv kommune for bosetting og næringsliv» er et av fem hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel.

Rendalen kommunes arealplan 2014–2026
Delplaner for tettstedene beskriver framtidig boligområder, rekkefølgen på utbygging osv.

Rendalen kommunes helse og omsorgsplan 2016–2026
Overordet plan for å sikre at kommunen oppfyller sine plikter etter helse- og omsorgstjenesteloven.

Rendalen kommunes oppvekstplan 2017–2024
Gode og trygge oppvekstmiljø for barn og unge har høy prioritet i Rendalen kommune. Oppvekstplanen skal være et styringsverktøy for alle som arbeider med barn og unge.

2.6 MÅLGRUPPER

Vanskeligstilte på boligmarkedet kan være personer med lav inntekt, utfordringer knyttet til rus, psykiatri, flyktninger, utviklingshemmede og eldre personer med særskilte behov.

Rendalen kommune skal føre en offensiv politikk ovenfor ordinære boligsøkende, dette gjelder særlig unge i etableringsfasen, barnefamilier, tilbakeflyttere, tilflyttere og arbeidsinnvandrere.

Bilde: Romenstad gård på Unset, med den særpregede barfrøstua som har sin opprinnelse her i distriktet (foto: Romenstad).

3 BOLIGMARKEDET

3.1 BEFOLKNING OG BOSETTING

Rendalen kommune utgjør en del av Fjellregionen. Kommunen har 1.870 innbyggere (pr 1.7.2016). Arealmessig er Rendalen største kommune i Sør-Norge, hele 3.178 kvadratkilometer.

Rendalen har levende bygdesamfunn med rike tradisjoner og mye kultur. Her har det bodd folk siden steinalderen. De store utmarksområdene brukes både av rendøler og andre, men bosettingen er alt vesentlig spredt i de lavereliggende jordbruksområdene langs Renaelva og Storsjøen. Turistnæringer er økende, men primærnæringene er fortsatt grunnleggende viktig i Rendalen.

Folketallet i Norge har økt og vil øke i årene som kommer. Det er særlig de store byene og omlandet rundt som tar del i veksten. Over langt tid har det foregått en sentralisering som «tapper» distriktene for innbyggere. Sentraliseringstrenden er det vanskelig å gjøre noe med lokalt, men slett ikke umulig. Det handler om synlighet, attraktive arbeidsplasser, stedlig kultur og særegenhet, tjenestetilbud og etterspurte fritidsmuligheter.

Mange småbarnsfamilier kan tenkt seg å flytte ut av byen når det eldste barnet nærmer seg skole-pliktig alder. Småbarnsfamilier er en viktig og naturlig målgruppe ved tilrettelegging og rekruttering av tilbakeflyttere og tilflyttere. Derfor er det viktig å fremstå som attraktivitet for denne målgruppen, siden de allerede er motivert for å flytte på seg.

Rendalen har hatt befolkningsnedgang over mange år. I perioden 2000-2014 var nedgangen hele 372 innbyggere. Til tross for færre arbeidsplasser og prognoser om ytterligere reduksjon i innbyggertallet, er befolkningsnedgangen redusert de senere årene. Rendalen har relativt høy bostedsattraktivitet (kilde: Telemarksforskning, 2016). Årsaken antas å være lave boligpriser, gode oppvekstvilkår og økt interesse for natur og friluftsliv, eller mest sannsynlig kombinasjoner av slike forhold. Utviklingskultur (optimisme, kunnskapsdeling, evne til å se og gripe muligheter osv.) og evne til rask omstilling er ofte suksessfaktorer i distriktskommuner (kilde: Telemarksforskning, 2012, «Suksessrike småkommuner»). Flere arbeidsplasser innenfor arbeidsmarkedsregionen gir muligheter for bosetting i Rendalen.

Andelen innvandrere er økende også i Rendalen. Innvandrere bor ofte flere i hver husstand enn det etnisk norske gjør i dag. De som kommer fra krigsherjede land har gjerne behov for å føle trygghet, stabilitet, beskyttelse og forutsigbarhet. Sosiale nettverk i nabolaget er viktig for at de skal føle seg velkomne og trives. Innvandrergrupper med lang botid får etter hvert de samme preferansene som etnisk norske, der stedskvaliteter som barnevennlig og grøntområder tillegges stor vekt i tillegg til romslige boliger for familien. (kilde: NIBR 2013:25)

3.2 BOLIGMARKEDET SAMLET SETT

Det private boligmarkedet

Boligmarkedet i Rendalen er lite og prisnivået er lavt. Ved tilflytting kan det være vanskelig å finne en aktuell bolig, men de som kjøper brukt hus får veldig mye for pengene. Utleiemarkedet kan virke noe mer balansert med tanke på leiepris versus boligens verdi, men standarden er ofte enkel.

Av dagens boligmasse i Rendalen er omlag 30 % oppført som våningshus i forbindelse med primær-næring. Dette samsvarer bare delvis med dagens og fremtidens krav og behov. Våningshus er heller

ikke fritt omsettelig pga. begrensninger om fradeling i Jordloven. Stadig flere bolighus på gårdsbruk benyttes som fritidsboliger, mens jorda gjerne leies ut.

Høy bostedsattraktivitet, men lave boligpriser og leiepriser kan tyde på at boligmarkedet i Rendalen er stort nok og tilfredsstillende. Så enkelt er det nok ikke. Tidligere bodde man gjerne på samme sted hele livet, mens vi i dag i større grad flytter til annen bolig når livssituasjon og/eller kravene endres. Det gir behov for mer varierte boformer og boligstørrelser enn det som tradisjonelt har vært bygget de senere tiårene. Etterspørselen etter mer kompakte og «smarte» boliger og boformer ventes å øke framover. Det samme gjelder etterspørsel etter mindre og mer lettstelt boliger med sentrumsnær beliggenhet. For eldre boligkjøpere vil gjerne universell utforming, nær et tettsted og med tilgang til offentlig helsetilbud veie tungt. Stadig flere bor alene, men innvandrere har gjerne behov for større hus pga. familiestørrelse. Økt flytting innad i kommunen vil føre til at flere boliger som kan legges ut i markedet.

For de som velger å bygge egen bolig er det viktig å se verdien av å sette nøkkelen i døra, fremfor mulige ulemper ved å kanskje velge å flytte en gang i framtida. Det å flytte inn i en ny bolig betyr gjerne at en mangeårig drøm går i oppfyllelse, man oppnår økt selvtilfredshet og økt livskvalitet.

Boligbygging i Rendalen perioden 2000-2016

Boligtype	Hele	Snitt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Enebolig	36	2,1	2	1	2	5	4	2	2	2	3	4	1	3	1	2	1	0	1
Våningshus	3	0,2	1			1				1									
Tomanns*)	6	0,4								4									2
Bofellesskap	0	0,0																	
Utleiebolig	45	2,6	3	1	2	6	4	2	2	7	3	4	1	3	1	2	1	0	3
*) antall boenheter																			

Ulike tomtestørrelser, aktiv bruk av Husbankens virkemidler, sentrumsnære fritidsboliger med boligstandard og bredbåndsutbygging er tiltak som iverksettes for å bidra til økt boligbygging.

Det er i dag ca. 1.200 boliger og snart 2.700 fritidsboliger av ulike standard i Rendalen. Tabellen nedenfor viser hvordan dette fordeler seg på ulike boligtyper:

Antall boliger og fritidshus i Rendalen pr 1.1.2017

Bygningstype	Ant. boligbygg	Ant. boenheter	Delsum	Totalt
Enebolig	774	774		
Våningshus	386	386		
Våningshus tomanns (generasjonsbolig)	6	12		
Tomannsbolig horisontaldelt	21	42		
Tomannsbolig vertikaldelt	5	10		
Rekkehus med 3 eller 4 boenheter	7	17		
Boenheter i bo- og servicesenter	1	7		
Annen form for bofellesskap	1	6	1254	
Fritidsbolig som hytte, sommerhus o.l.	2571	2571		
Helårsbolig benyttes som fritidsbolig	48	48		
Våningshus benyttes som fritidsbolig	67	67	2686	3940
Seterhus, sel, rorbu og lignende	340	340		

Vann og avløp	Antall		Sum	Andel
Avløpfritid til kommunalt anlegg	293	293		
Septik fritid med spredegrøft	296	296	589	22 %

Tabell: Status over bolig- og fritidsbebyggelse pr 1.1.2017

Deltidsinnbygger og andre forhold

85 % av nærmere 2.700 hytter og fritidshus i Rendalen eies av utenbygdsboende. Det gir et betydelig antall deltidsinnbyggere, som bidrar til å opprettholde vareutvalg, servicetilbud og arbeidsplasser i kommunen. Antall overnattingsdøgn på hyttene i Rendalen er noe lavere enn gjennomsnittet for Fjellregionen og landet for øvrig, men nyere hytter med høyere standard og komfort enn de som ble bygget på 60- og 70-tallet brukes flittig også her.

Hytteundersøkelsen for Fjellregionen (2015) viser at de som har hytte i Rendalen er veldig fornøyd. Hele 220 hytteeiere oppgir at de kan tenke seg å bosette seg i Rendalen. Enkelte tilbakemeldinger tyder på at flere som har hytte på overfylte hyttefelt i andre kommuner vurdere å flytte til roligere steder, som Rendalen. Nærhet til natur- og friluftsområder, variert størrelse og teknisk standard, god landskapstilpasning, utsikt og gode solforhold, relevante fellesgoder og samarbeid med grunneier, er blant de forholdene som vektlegges ved kjøp av hytte, kom det fram av undersøkelsen.

Rendalens kvaliteter både som besøks- og bostedskommune er ukjent for mange. Samtidig blir folk stadig mer mobile. Med utbedringene av E6 og RV 25 fram til Rena, vil hytteeiere i Oslo og på Romerike komme innenfor den «magiske» 2,5 times kjøretiden mellom hjemmet og hytta.

I samarbeid med grunneiere, utbyggere og andre interessenter må Rendalens fortrinn videreutvikles, forsterkes og kommuniseres langt sterkere og mer helhetlig. I 2015 ble det omsatt 60 fritidseiendommer i Rendalen. Det er en økning på 62 % sammenlignet med snittet for de fire foregående årene.

3.3 KOMMUNALE BOLIGER

Rendalen kommune har 62 utleieenheter fordelt på omsorgsboliger, aldersboliger, flyktningeboliger, ordinære utleieboliger. I tillegg har kommunen 24 sjukehjemsplasser.

Prognose over kommunalt boligbehov fram til 2030 (antall boenheter)			
Boligtype	Antall i dag 2017	Behov 2017-2020	Behov 2021-2030
Sykehjemsplasser	24	20	20
Trygde- og aldersboliger	19	19	19
Omsorgsleiligheter	18	22	25
Omsorg heldøgnsplasser	0	0	0
Rus og psykiatri	5	7	8
PU-leiligheter	2	2	2
Flyktningeboliger	13	16	20
Ordinære utleieboliger	7	7	7
Totalt antall boenheter	88	93	101

Merknader til tabell: Fløy D på sjukehjemmet er vedtatt bygget om til leiligheter, for å dekke behovet for omsorgsboliger og rus/psykiatriboliger fram til 2020.

3.4 UTLEIEMARKEDET

Som i de fleste andre kommuner er det private leiemarkedet litt uoversiktlig. NAV sine erfaringer er at det stort sett alltid er et lite antall private boliger til leie i Rendalen. Det er i stor grad gamle hus og leiligheter av varierende standard, men boligene leies relativt raskt ut.

Leieprisen har de senere årene ligget på mellom kr 4.000,- og kr 8.000,-. Kun et fåtall ledige boliger eller leiligheter annonseres på Finn.no, noe som gjør at markedet blir litt «internt» og usynlig for de som vurdere å flytte til Rendalen, men ikke ønsker å kjøpe i første omgang.

3.5 EIEMARKEDET (PRIVAT BOLIGOMSETNING)

Omsetning av boligeiendommer i Rendalen i perioden 2012-2016					
Antall og beløp	2012	2013	2014	2015	2016
Antall omsatte boliger	23	20	17	32	9*)
Gjennomsnittlig beløp	587 000	684 000	574 000	738 000	620 000
*) Kun 1. halvår 2016					

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabellen ovenfor gjelder omsetning med hjemmelsoverføring av grunn. Boligeiendommer uten oppgitt kjøpesum er ikke tatt med i oversikten.

Boligprisene i Rendalen er vesentlig lavere enn både fylkessnittet og landssnittet. De senere årene har det ligget fra tre til seks boliger til salgs på Finn.no, hvorav tre har ligget lenge. Det er ønskelig at alle som leier ut eller selger bolig uoppfordret legger de ut på Finn.no. God og relevant informasjon, mange bilder og ryddig, upersonlig stil gjør den normalt lettere å selge eller leie ut.

3.6 TOMTESITUASJON

I perioden 2000–2016 er det i gjennomsnitt bygd 2,5 eneboliger årlig i Rendalen. Det tilsier at antallet tilgjengelige tomter er tilstrekkelig for de neste 10 årene. Det er i midlertid liten eller ingen tilgang på større tomter, 3–5 da i solrikt, vestvendt terreng.

Ledige boligtomter i Rendalen pr 1.1.2017					
Kommunale tomter:					
Område	Sted	Antall	Totalareal	Tomtestørrelse	Status
Åkrestrømmen	Svarstadmoen	9	12 da		Byggeklart
Øvre Rendal	Vestaberget	4	8 da		Byggeklart
Øvre Rendal	Asphaugjordet	4	6 da		Byggeklart
Østagrenda	Holmegga 1	6	8 da		Byggeklart
Østagrenda	Holmegga 2	8	15 da		Regulert
Private tomter:					
	Sted	Antall	Totalareal		Status
Otnes	Røsta	1	3 da		Byggeklart
Otnes	Hol	6	8 da		Ikke infrastruktur
Otnes	Skibakkegga	10	40 da		Byggeklart
Åkrestrømmen	Dampbåtvika	4	10 da		
Antall tomter totalt		52			34 byggeklare

3.7 INSTITUSJON OG DØGNKONTINUERLIGE TJENESTER

Institusjoner og døgnkontinuerlige tjenester er mest omfattende, sett både i forhold til brukers bistandsbehov og kommunens bemanningsbehov, og dermed kostnadsnivå. Rendalen kommune har ikke høy ressursinnsats på døgnkontinuerlige tjenester sammenlignet med andre, men er dimensjonert relativt bra mellom hjemmebasert og institusjonsbaserte tjenester.

Heldøgnbemannede omsorgsboliger

En omsorgsbolig er tilrettelagt med livsløpsstandard for personer med store funksjonsnedsettelser. I en heldøgns-bemannet omsorgsbolig er brukeren å betrakte som hjemmeboende, men bor i nær tilknytning til heldøgns tilgang på tjenesteytere for å dekke sine bistandsbehov. Tjenester som ytes er tilsyn, praktisk bistand og opplæring, helsetjenester, tilrettelegging, råd og veiledning i dagliglivets gjøremål. Det inngås leiekontrakt om boforholdet, og det betales husleie.

Avlastning i heldøgnbemannet bolig

Bruker har et så omfattende bistandsbehov til dagliglivets gjøremål at han/hun er avhengig av tilsyn og oppfølging hele døgnet. Avlastning skal gjøre det mulig å opprettholde gode familierelasjoner, beholde sosialt nettverk og gi omsorgsyteren nødvendig ferie og fritid, slik at utmatting forhindres. Tjenesten ytes per i dag rullerende i enkelte heldøgns-bemannede boliger for utviklingshemmede.

Sykehjem

Langtidsplass på sykehjem er et tiltak for personer med behov for varig heldøgns pleie og omsorg, medisinsk behandling og tverrfaglig oppfølging. Dersom flere skal kunne bo lenger hjemme, har dette direkte sammenheng med tilstrekkelig kapasitet på korttidsplasser i sykehjem. Korttidsplassene er et ledd i et fleksibelt helse- og omsorgstilbud som brukes til kartlegging av behov og habilitering/ rehabilitering for å opprettholde funksjonsnivå og bedre livskvalitet. Korttidsplasser benyttes også slik at pårørende kan få nødvendig avlastning.

Bilde: Parti fra Lomnessjøen øst.

4 VIRKEMIDLER OG MULIGHETER

4.1 HUSBANKEN

Husbanken er regjeringens viktigste redskap for å oppnå politiske målsettinger i boligpolitikken, og disponerer en rekke økonomiske virkemidler som skal bidra til å nå målene.

Bostøtte er en behovsprøvd støtteordning for husstander med spesielt lav inntekt og høye boutgifter.

Startlån er til hjelp for personer som ikke får lån fra private banker, eller som mangler egenkapital. Låneordningen forvaltes av kommunen.

Grunnlån kan brukes til nybygging, utbedring, ombygging. Søker kan være kommune, utbygger, eller privatperson. Grunnlån kan kombineres med tilvisningsavtaler, som er en langsiktige avtaler mellom utleier og kommunen. Kommunen avdekker og kunngjør behovet, mens utleier står for utbygging. Kommunen henviser boligsøkere, men selv leieavtalen skrives mellom boligsøker og utleier.

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. For kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger.

Tilskudd til tilstandsvurdering er rettet mot borettslag, sameier og lignende som vil vurdere tiltak for innenfor universell utforming, miljøvennlig rehabilitering, og gode estetiske løsninger.

Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. Ordningen forvaltes av Husbanken.

Mer om de enkelte ordningene, se Husbanken.no

4.2 ENOVA

Det statlige foretaket Enova SF skal gjennom rådgiving og finansielle tilskudd drive fram miljøvennlig omlegging av energibruk og energiproduksjon, samt bidra til utvikling av energi- og klimateknologi. Enova har et tilbudet både til husholdninger, næringsliv og kommuner. De hjelper deg å ta gode energivalg. Flere av tiltakene kan kombineres, så her gjelder det å være «energismart».

Energirådgiver

Ved å la en godkjent energirådgiver energimerke boligen og lager en plan med energisparende tiltak, kan eierne søke om tilskudd.

Væske-vann varmepumpe

Pumpa henter varme fra fjell, jord eller sjøvann, som kobles til et vannbårent varmeanlegg.

Avtrekksvarmepumpe

Gjenvinner varme fra avtrekksluften i boligen og koblet til et vannbårent varmeanlegg. Tiltaket kan kombinere med andre energitiltak.

Fjerning av oljekjel og tank

Erstatter du oljekjel med fornybar varmekilde som varmepumpe eller biovarme. Eventuelt tilskudd kommer i tillegg til besparelsen med fornybar varmekilde.

Innstallering av varmestyringssystem

Systemet tidsstyrer temperaturen i boligen og sikrer effektiv energibruk. Hvis anlegget kan tidsstyre minst tre soner i boligen, kan det utløse tilskudd. Tiltaket kan kombineres med andre tiltak.

Solfanger
Utnytter solenergien til å oppvarming av vann, i motsetning til solceller som produserer elektrisitet.

Vannbåren varme
Vann som varmes opp for så å sirkulere i boligen via radiatorer eller rør i gulvet.

For mer informasjon om de enkelte systemene se Enova.no

4.3 FRA LEIE TIL EIE

I Norge eier hele åtte av ti sin egen bolig, noe som gjør det norske boligmarked unikt. Men eie av bolig er svært ulikt fordelt i befolkningen, for andelen boligeiere er langt høyere blant husstander med høy inntekt enn den er blant husstander med lav inntekt. Skattesystemet i Norge favorisert å eie bolig framfor å leie.

Målgrupper for Husbankens «Leie til eie»:

- Husstander som kvalifiserer til kommunal bolig.
- Husstander som har behov for stabilitet og trygghet i sin bosituasjon.
- Husstander som i dag ikke kvalifiserer til startlån.
- Husstander som har ett eierpotensiale på sikt.
- Husstander som eie bolig uten at det medfører for stor risiko for husholdet.

Modellen skal være enkel og forutsigbar for både husstanden og kommunen. Mer om modellen:

1. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov.
2. Boligen finansieres ved 80 % grunnlån og 20 % tilskudd fra Husbanken til utleieboliger.
3. Kommunen inngår ett leieforhold med husstanden, der husstanden har opsjon på å kjøpe boligen etter 5 år for samme pris som kommunen kjøpte boligen for år 0.
4. Opsjonen er valgfri å innløse, betalt leie trekkes fra og husstanden kan velge å avstå fra å kjøpe.
5. Leien i 5 års perioden består av kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold, samt renter av grunnlånet (fastrente i perioden).
   a. I gapet mellom husleien og markedsleie kan det ligge rom for sparing som kan inngå som en del av månedlig leie. Sparingen er ment for å opparbeide egenkapital.
   b. Husleien består kun av kommunens utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold, samt renter av grunnlånet, men husstanden forplikter seg til å bruke resterende til sparing til egenkapital.

Fordeler for husstanden

Modellen gir større grad av forutsigbarhet enn en vanlig leieavtale: Husstanden vet hva kjøpesummen blir ved utløpet av leieperioden, og dermed hva som kreves i form av økt inntekt og sparing i løpet av leieperioden.

En godt ivaretatt bolig tilfaller husstanden i form av høyere verdi på kjøpstidspunktet. Dette gir husstanden ett incitament til å ivareta boligen og bidra til ett god bomiljø.
Hvis rentebetjening av kjøpesummen gir lavere leie enn markedsleie, legger det grunnlag for sparing. Oppspart beløp vil redusere behovet for finansiering og dermed redusere de månedlige utgiftene på kjøpstidspunktet, samt bidra til å redusere risiko for fremtidige betalingsproblemer.

Ved låneopptak etter fem år oppnår husstanden fordelen av rentefradraget, som kan omregnes til avdrag, og legges til grunn for beregning av nedbetalingstid.

Fordeler for kommunen

Kommunen oppnår utgiftsdekning i leieperioden gjennom fastsettelse av leie, som betjener grunnlånet med fast og forutsigbar rente og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold. Nedskrevet tilskudd i leieperioden bidrar til dekning av omkostninger/administrasjon og eventuell prisnedgang.

Ved prisnedgang som innebærer at husstanden velger å ikke benytte opsjonen, vil boligen bestå som utleiebolig, med tilskudd som nedskrives og som buffer mot fremtidige tap for kommunen. Ikke nedskrevet tilskudd tilbakeføres kommunen til kjøp av nye utleieboliger.

Vedlikeholdsbehovet antas å bli redusert fordi husstanden har et incitament til å ivareta boligen, fordi verdiøkningen tilfaller husstanden.

Kjøp av bolig til en bestemt husstand gir bedre behovstilpasning av den kommunale boligmassen.

Salg til husstanden vil frigi midler til kjøp av ny og tilpasset bolig til en ny husstand og gi økt turnover i den kommunale boligmassen.

Nåværende behov (1.1.2017) i Rendalen antas å være mindre enn fem boliger.

4.4 HAMARØYMODELLEN

Hamarøymodellen gir rett til tilskudd og lån fra Husbanken, som bygger på avtale om tildelingsrett for et visst antall boenheter for 10 år, med opsjon på 10 år til. Ved utlysning krever kommunen at utbygger tilbyr et tilsvarende antall enheter i det ordinære åpne boligmarkedet. Alle kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling tilligger utbygger.

Ordningen gir kommunen tilgang til flere boliger uten byggekostnader og økning i boligmassen, og den private aktøren sikres god finansering og utleie av boligene. Boligene bør bygges på tomter som er lett tilgjengelig for offentlig transport mm.

Mer om Hamarøy-modellen, se Husbanken.no

4.5 DET PRIVATE LEIEMARKEDET

Husbankens ulike ordninger

De fleste av Husbankens tilskudds- og låneordninger oppgitt under punkt 4.1 gjelder privat utbygging og kan brukes i Rendalen.

Boligbyggelag og borettslag

Boligkooperasjonen er ikke tilstede hverken i Rendalen eller andre kommuner i Nord-Østerdal. Hvilke muligheter det ville gitt er ikke analysert i denne boligplanen, men ved større byggingsprosjekter kan det være fornuftig å gå i dialog med f.eks. OBOS for å avdekke interessen. Ikke minst med tanke på tilbakeflytting og tilflytting kan det vise seg å være interessant og gi fortrinn for deres medlemmer.

Noe mer nærliggende kan det være å vurdere sameie av fellesgoder ved f.eks. ombygging av større enheter til bolig, herunder BAS.

5 HANDLINGSPLAN 2017 - 2020

5.1 BOLIGTEAM

Kommunen oppretter et eget boligteam, som utarbeider rutiner for tildeling, oppfølging av avtaler, inn- og utflytting mm. i kommunale boliger.

5.2 KOMMUNAL EIENDOM

Omsorgsleiligheter

En avdeling på Rendalen sjukehjem er frigjort og skal gjøres om til fortrinnsvis omsorgsboliger for personer med behov for utvidet omsorgsnivå/tjenester. Ombyggingen gir 5 nye leiligheter, hver på ca. 55 m2.

Andre type boliger

Innenfor gruppa rus/psykiatri vil det i perioden 2017-2020 være behov for å anskaffe to boligenheter i tillegg til det som disponeres i dag.

Eldre som ønsker å flytte til rimelig, sentrumsnær, lettstelt bolig anses å være økende. Det forventes at det i fireårsperioden vil være behov for minst fire slike boliger. Ett alternativ er ombygging av BAS til leiligheter. Dette skal utredes våren 2017, hvorav bl.a. følgende modeller vurderes:

- Leiligheter, privatfinansiert og med god standard
- Leiligheter etter Hamarøymodellen

Flyktningeboliger

Basert på vedtak om fremtidig bosetting av flyktninger i perioden, anslås behovet for nye flyktninge-boliger å være tre boenheter fram til 2020.

5.3 PRIVAT BOLIGBYGGING

Rendalen kommune skal:

Ta initiativ til at det innen 2020 og i privat regi bygges åtte boenheter med sentrumsnær beliggenhet. Utbygging kan f.eks. skje etter Hamarøymodellen, der kommunen plikter å inngå kjøpsavtale eller en langsiktig leieavtale for en hvis del av leilighetene.

Samarbeide med private aktører om bygging av rimelige, kompakte leiligheter til ungdom (under 35) og andre med beskjedne arealkrav.

Markedsføre eksisterende tomteområder, og tilrettelegge for romslige tomter i frittliggende, solrike og naturnære områder.

Ha en liberal holdning til oppdeling av småbruk som ikke er i aktiv drift, ved at bygningsmassen og romslig tomt skilles ut til bolig eller fritidsbolig.

5.4 BO PÅ HYTTA

Rendalen kommune vil tillate bosetting på hytter og fritidsboliger innenfor definerte områder som har helårsvei, strøm, vann og avløp.

I områder hvor det i henhold til arealplanen er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse bør det tillates bruksendring, og stimuleres til bosetting i fritidsboliger.

Før bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tillates i områder som er tilknyttet Åkrestrømmen renseanlegg, må renseanlegget oppgraderes og kapasiteten utvides. Dette berører bl.a. Renåfjellet hytteområde.

Retningslinjer for behandling av søknad om dispensasjon fra fritidsbolig til bolig skal utarbeides.

Bilde: Sør-Norges største friluftskommune byr på utrolig mange fine turmuligheter – for store og små – hele året.