

Søknadsskjema for satsningen Boligetablering i distriktet.

Søknadsfrist: 1. mars 2012

Søker			
Kommune	Tolga		
Kontaktperson	Knut Sagbakken	Stilling	Utviklingssjef
E-post adresse	knut.sagbakken@tolga.kommune.no	Telefonnummer	95 16 29 45

Status boligsituasjon

Gi en kort omtale av boligsituasjonen i kommunen.

(Utfordringer knyttet til næringsutvikling, rekruttering til kommunen, boliger for vanskeligstilte, tilflytting generelt)

Tolga kommune ligger geografisk som et midtpunkt mellom Tynset og Røros. Vi ønsker å fremstå som en attraktiv bokommune for barnefamilier, med gode barnehager og skoler i et godt og trygt oppvekstmiljø.

I forhold til boligbehovet er det generelt for lite med utleieboliger på markedet:

- Få private utleieboliger.
- Private har i de senere årene bygd noe i Tolga sentrum. Disse er tilrettelagt for eldre.
- Den kommunale boligmassen er ikke tilstrekkelig for å dekke det totale utleiebehovet. De kommunale blir dessuten dårlig forvaltet pga manglende vedlikeholdsressurser.
- Prisene på det private utleiemarkedet blir ofte sammenlignet med kommunale utleiepriser. En del av disse boenhetene er bygd/kjøpt med midler fra Husbanken som skal gi en lavere husleie, noe som gir et feil sammenligningsgrunnlag.

I våre boligområder er det tilnærmet ingen nybygging:

- Få alternative tomteområder.
- Noe nybygging på gårder, som kårhus. Vi har opplevd vanskeligheter med å få gjennomslag for gode løsninger for kårboliger pga begrensninger på hvor mange boliger det kan være på en gård.

Vi mangler boliger for flyktninger.

- Har et vedtak i som sier at en ønsker å bruke Vegårdsheimmodellen for bygging av bolig til flyktninger, men Husbanken har ikke gitt oss mulighet til viderefordeling av tilskudd (Flyktning kan overta tilskuddet som kommunen fikk for å kjøpe bolig til flyktninger)

Vi har ikke en oppdatert plan for boligsosialt behov.

Av eneboliger som ligger ute til salgs så varierer det mye hvor lenge de ligger til ute. En del opplever å måtte gå relativt mye ned i pris.

For folk som flytter til regionen pga jobb, har vi få boliger å tilby:

- Vi opplever at tilflyttere gjerne vil leie først.
- Vi har jobbet aktivt med tilflytting fra Nederland, og har rekruttert ca 40 personer de siste 4 årene. Men her har vi nådd et metningspunkt når det gjelder å skaffe egnet bosted, da mange av disse først vil leie.

Vi har god vertskapskompetanse blant våre ansatte om å ta i mot og veilede tilflyttere.

Men mangel på boliger er, og blir, den største utfordringen.

Status boligpolitikk

Hvordan arbeider kommunen med boligpolitikken? (Eksempelvis forankring av arbeidet og målsettinger, samarbeid med andre aktører, mm.)

I forhold til besluttede, politiske organer vises det til arbeidet med:

- Økonomiplan og årsbudsjetter
- Kommuneplan, både tekstdel og arealdel
- Vi hadde i 2010 en grundig gjennomgang av kommunens boligmasse

I etterkant av arbeidet med disse planene er det vedtatt ulike utredningsoppgaver

For å få en bred forankring, har vi etablert en gruppe som består av entreprenører, lokal bank, teknisk sjef, en fra servicetorget som formidler boliger, utviklingsjef og ordfører for å diskutere hva som skal til for å utøve en bedre boligpolitikk og for å øke nybyggingen.

Vi ønsker å få skilt ut bygging/forvaltning av boenheter for det boligsosiale behovet:

- Dette skal administreres kommunalt.
- Etablere planer/rutiner for nybygging og vedlikehold for ulike behov.
- Boligsosial plan vil bli utarbeidet.
- Utleiepriser for dette skal ikke være sammenligningsgrunnlag for øvrig utleiemarked

Øvrige kommunale boliger/boenheter som ikke er av boligsosial karakter kan kommunen selge eller «sette inn» i en borettslagmodell eller tilsvarende.

Kommuneplanens arealdel rulleres neste år for å kunne finne flere attraktive tomter for eneboliger. Vi har behov for å kunne ha en god dialog med Fylkesmannen for å løse utfordringer med å finne løsninger for attraktive tomter og bolig nr 3 på gårdsbruk. I dag oppleves Fylkesmannen som en brems for å bidra med alternative løsninger og for å forstå utfordringen med hva som skal til.

Vi ønsker å delta i prosjektet «Hus til folk» i regi av Hedmark Fylkeskommune.

Vi har nedsatt en hurtigarbeidende, politisk komite som skal jobbe med tilflytting. Skal spesielt jobbe med å finne ut hva som er tilflytternes egentlig ønsker. Komiteen legger frem sin innstilling i løpet av våren 2012.

Mål med satsingen

Hva er kommunens målsetting med deltakelse i satsingen?

- Bli attraktiv som tilflyttingskommune, og dermed få flere tilflyttere.
- Ønsker å henvende oss spesielt mot barnefamilier.
- Få opp flere leiligheter i sentrum av Tolga og Vingelen som ev. kan bygges og driftes av et eiendomsselskap.
- «Prøvebo» i Tolga
- Få mer nybygging av eneboliger.
- Bli flinkere til å markedsføre bomulighetene i Tolga, og aktivt bruke det i tilflyttingsarbeidet
- Få på plass en modell for forvaltning av boliger for det boligsosiale behovet.
- Få bygget flere flyktningeboenheter som oppleves som gode for flyktingetjenesten, og som kan bidra til at flykninger tilegner seg kunnskap om å bo og forvalte en leilighet/eiendom. Få flykninger til å bli boende i kommunen etter endt introduksjonsordning fordi de er stolte over egen bolig.
- Få et utleiemarked med utleiepriser som dekker de reelle kostnadene.
- Få kunnskap om hvordan vi kan samarbeide med eiendomsselskap, entreprenører og finansinstitusjoner

- Få frem flere attraktive tomter.
- Få frem flere småbruk som en kan tilby tilflyttere
- Få en hjemmeside der bomulighetene reklameres for, både for privat og offentlige.
- Få prosjektert helhetlige løsninger som kan legges ut for salg/utleie
- Få en vekst i næringslivet fordi vi trenger flere etablere av arbeidsplasser.
- Fokuserer på sammenheng mellom et fungerende næringsliv og behovet for bomuligheter

Strategi for løsning

Hvordan kan deltagelse i satsingen bidra til å løse boligutfordringene i kommunen?

- Finne løsninger for nybygging og rehabilitering av hus/boenheter som gjør at det kan bygges rimelig og selges/leies ut til en riktig pris.
- Vi skal ha fokus på stedsutvikling.
- Aktiv og målrettet markedsføring av boalternativer i kommunen.
- Finne arkitektoniske løsninger som oppleves som spennende, men som glir inn i helheten.
- Utarbeide effektive modeller for drift og nybygging av utleieenheter i samarbeid med private utbyggere og andre lokale samarbeidspartnere.
- I stedet for å gå inn med kommunal garanti (kjøp/leie) bør en heller finne metoder der kommunen bidrar med aktiv og målrettet markedsføring.
- Oppnå konstruktiv dialog om våre utfordringer vedrørende tomtealternativer og boligbehov med eksterne institusjoner, som Husbank, Fylkesmann og Fylkeskommune.
- Få velfungerende løsninger for det boligsosiale behovet, og finne gode måter å drifte det på. Dette skal være et kommunalt ansvar, men vi skal også søke etter lokale samarbeidspartnere i prosessen for å kunne gi et helhetlig tilbud til vanskeligstilte.
- Få en rolleavklaring på hva kommunen skal bidra med for å bli en mer attraktiv bokommune.
- Finne arbeidsmåter for å kunne fremskaffe flere attraktive tomter for spredd boligbygging i samarbeid med lokalbefolkningen og eksterne institusjoner. Det er viktig å skape en forståelse for dette, og å finne løsninger for hvor og hvordan privat grunn kan bli et tomtealternativ. Det må også skapes en bevissthet på hvilke områder som er viktig å skåne for nybygging.

Samarbeidspartnere

Hvilke eksterne parter samarbeider kommunen med i forhold til boligetablering? (Klikk boks for å merke av)

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utbyggere | <input type="checkbox"/> IMDI | <input type="checkbox"/> Lokalutvalg/ ildsjeler |
| <input type="checkbox"/> Arbeidsgivere | <input checked="" type="checkbox"/> Husbanken | <input checked="" type="checkbox"/> Andre (spesifiser) |

Andre prosjekter

Deltar kommunen i andre samfunnsutviklingsprosjekter i regi av KRD, fylkeskommunen eller andre der bolig er tema? (Eks. LUK, Bolyst, Husbanken). Oppgi eventuell kontaktperson hos statlige aktører. (Navn, telefonnummer, epost)

Tolga har gjennom mange år vært en aktiv prosjektkommune i forhold til boliger, både direkte og indirekte.

- Vi har jobbet aktivt med stedsutvikling i mer enn 10 år, og deltok bl a i det nasjonale stedsutviklingsprosjektet først på 2000-tallet. Deltagelse i den senere Småsamfunnsatsinga betrakter vi som en oppfølging av dette

- Det må også nevnes at vi har deltatt i mange lokale/regionale satsinger på tilflytting. («Flytt-hit»)
- I inneværende periode er vi deltager i LUK-satsinga i Hedmark

I de fleste av disse, og andre prosjekter, har Hedmark Fylkeskommune vært en sentral samarbeidspartner. Kontaktperson her er Tove Krattebøl, Hedmark Fylkeskommune, tlf: 625 44 458.

Befolkningsutvikling fra 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [01222: Befolkningsutvikling \(K\)](#)

Folketallet har gått ned fra 1812 personer i 2000 til 1684 i 2011. Den mest dramatiske nedgangen var mellom 2003 og 2007. De siste par årene har folketallet vært noenlunde stabilt.

Netto tilflytting/raflytting 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell [05471: Innenlandsk innflytting, utflytting og nettoinnflytting \(K\)](#)

For hele perioden har det vært negative tall på netto tilflytting. Unntaket er de siste par årene hvor tallet har stabilisert seg.

Framskrivning av befolkning i yrkesaktiv alder 20-66 år, og 67 år og eldre fra 2011 til 2020

Ref. SSB tabell [07459: Folkemengde, etter kjønn og ettårig alder. 1. januar \(K\)](#)

Finner ikke aktuelle tall i den henviste tabellen

Boligmarkedet

Antall omsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB, tabell [06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger \(K\)](#)

Her er det mangelfulle tall for Tolga.

Men gjennomsnitts pris pr. kvm ligger normalt på 6000-8000,-. Et greit «Husbankhus» på drøyt 100 kvm selges for 600.000 og oppover, avhengig av beliggenhet og kvalitet på vedlikeholdet.

Antall igangsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB tabell [05940: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype \(K\)](#)

For hele perioden er det registrert igangsetting av 9 boliger. Halvparten bygd i tradisjonelle boligfelt; de øvrige på gårder

Priseksempler leid, brukt og ny bolig

Ref. <http://www.finn.no/finn/realestate/pulse/priceinfo/>

Her er det de kommunale leiesatsene som oftest setter en markedspris. Eksempler på kommunale boliger::

1. Enebolig 149 kvm: 6.600/måned
2. Enebolig 95 kvm: 6.400,-/måned
3. Leilighet 80 kvm: 4.300,-/måned
4. Leilighet 64 kvm: 3.300,-/måned

Kommentar: Eneboligen på 149 kvm kan virke lav kontra de andre, men her er det noen «mekanismer» som setter noen tak på hvor høyt man kan gå. (Øvre grense)

Antall utleieboliger pr.1000 innbyggere – inndelt i:

- boliger med tjenester – omsorgsboliger

Ref. SSB, tabell [07790: F1. Konsern - Pleie og omsorg - nivå 3 \(K\)](#)

Kommunen har totalt 10 omsorgsboliger. Dette gir ca. 6 pr. 1000 innbyggere

- gjennomgangsboliger

Ref. SSB, tabell [06493: N1. Konsern - Bolig - nivå 2 \(K\)](#)

Tolga har iflg. statistikk 30 pr. 1000 innbyggere. Bak tallene skjuler det seg en utfordring i at gjennomgangsboligene

ofte blir faste boliger for grupper med spesielle behov

Verdifall på nybygde boliger

I mange kommuner erfares det verdifall på salg av nybygde boliger. Gi eksempler på dette hvis det har forekommet

De aller fleste boligene som bygges, blir hos samme eier i et langt tidsperspektiv. Derfor få eksempler å vise til.
Eksempel:

En kommunal bolig i Tolga sentrum (bygd 2005) ble i 2010 solgt for 1.650.000,-. Teknisk verdi var 2,7 millioner, tilsvarende omtrent byggeprisen i 2005. En reell byggekostnad i 2012 minst 3 millioner på tilsvarende bygg. Verdifallet er da på omtrent nesten 50%

Startlånbruk 2006-2010 (Husbanken henter inn statistikk data for dette!)

Utfylt søknadsskjema med eventuelle vedlegg merkes med "Søknad Boligetablering i distriktet" i emnefeltet, og sendes postmottak@krd.dep.no innen 1. mars 2012.