



Verdal
kommune

Boligplan Verdal

2020-2023

Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Formålet med planen	3
1.2	Om Boligplan Verdal 2020-2023	4
1.3	Organisering av planarbeidet	5
1.4	Mål for boligutviklingen i Verdal	5
2	Generell boligutvikling.....	6
2.1	Befolkningsutvikling	6
2.2	Boligbygging og boligarealer	6
2.3	Kommunen som pådriver	7
2.4	Strategier og tiltak.....	9
3	Boligsosialt arbeid	10
3.1	Et tilbakeblikk	10
3.2	Status, behov og utfordringer på det boligsosiale området	10
3.3	Strategier og tiltak.....	15
4	Organisering, samhandling og kompetanse.....	17
4.1	Samordnet og koordinert innsats.....	17
4.2	Strategier og tiltak.....	18
5	Lenkedokumenter, kunnskapsgrunnlag	19

1 Innledning

Boligpolitikk kan defineres som all offentlig aktivitet som har til hensikt å sørge for at alle innbyggere har en egen bolig, leid eller eid.

En bolig er ikke bare «tak over hodet», men det er også rammen for et godt og meningsfylt liv. Det trygge hjem er for mange en viktig forutsetning for deltakelse i samfunnslivet. Bolig er med det også en forutsetning for god folkehelse.

Tilgang på boliger og tomteareal er en forutsetning for å få vekst i antall innbyggere i en kommune. Her har kommunen en viktig rolle som tilrettelegger og premissleverandør, for å bidra til en boligutvikling der Verdal har nok boliger, og boliger som er tilpasset befolkningens behov.

Dette er Verdal kommunes første helhetlige boligplan. Tidligere planer har primært omfattet området boligsosialt arbeid og ivaretagelse av de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne boligplanen omfatter også den generelle boligutviklingen i kommunen og bidrar til et helhetlig perspektiv på boligarbeidet i kommunen.



Utsiktssbilde fra Vinne

1.1 Formålet med planen

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

Planen beskriver utfordringene og valg som kommunen står overfor når det gjelder boligtilgang, boligutvikling, og boligsosiale forhold. Planen skal være et verktøy for å styre boligutviklingen i ønsket retning, og for å gjøre nødvendige prioriteringer i planperioden. Boligplanen skal gjøre det enklere å jobbe mer målrettet, strategisk og effektivt. For innbyggerne vil boligplanen være informativ, og bidra til mer åpenhet. Den vil samtidig øke tilretteleggingen og utvikle de koordinerende tjenestene innenfor boligområdet. For næringslivet vil planen gi forutsigbarhet og tydelige retningslinjer for kommunens boligpolitiske område.

Planen inkluderer også kommunens rolle og ansvar for personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til disse, enten gjennom kommunale boliger eller ved å bistå med å skaffe privat eid eller leid bolig.

Boligplan Verdal inngår i [kommunens plan- og styringssystem](#) og følger opp strategiske føringer i Planstrategien, Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Samtidig bidrar planen til at kunnskap om generelt boligarbeid og boligsosialt arbeid blir med i kunnskapsgrunnlaget for revideringen av disse planene, som nå pågår.

1.2 Om Boligplan Verdal 2020-2023

Boligplan Verdal 2020-2023 er et strategisk og styrende dokument for kommunens boligpolitiske arbeid. Planen har tre deler:

- Del 1 tar for seg den generelle boligutviklingen
- Del 2 tar for seg boligsosiale forhold
- Del 3 tar for seg kommunens organisering, samarbeid og kompetanse på det boligpolitiske området

For hver del presenteres en analyse av situasjonen på det aktuelle området, før det følger en handlingsdel med konkrete strategier og tiltak.

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag til Boligplan Verdal 2020-2023 og denne følger som vedlegg til planen. Kunnskapsgrunnlaget omfatter del 1 - generell boligutvikling og del 2 - boligsosialt arbeid. Del 3 – organisering, samarbeid og kompetanse er innarbeidet som en del av kunnskapsgrunnlaget under del 1 og 2.

Statlige og regionale rammer og kunnskapsgrunnlag for planen kan ses via lenker i kapittel 5.

Nasjonale retningslinjer sier at FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for all kommunal og regional planlegging. Bærekraftsmålene ligger også til grunn for arbeidet med Boligplan Verdal 2020-2023, og de bærekraftsmålene denne planen berører er markert i rødt i figuren under.



Oppfølgingen av Boligplan Verdal 2020-2023 skjer gjennom en årlig revidering av planens handlingsdeler, der revidert handlingsdel behandles årlig i Utvalg Plan og samfunn og Utvalg Mennesker og livskvalitet.

1.3 Organisering av planarbeidet

Utarbeidelse av Boligplan Verdal 2020-2023 har vært organisert som prosjekt med rådmannen som prosjekteier og rådmannens lederteam som styringsgruppe. Prosjektgruppen har vært tverrfaglig sammensatt, med representanter både fra oppvekst, velferd, samfunnsutvikling og stabsfunksjoner.

I kommunalt planarbeid legges det vekt på medvirkning fra innbyggere og næringsliv. Tilrettelegging for medvirkning er viktig for å få innspill fra de som er berørt av området planen skal dekke. Boligplanen favner bredt, og det er flere interessegrupper som blir berørt.

I planprosessen er det gjennomført både interne og eksterne medvirkningsprosesser. Intern medvirkning representerer Verdal kommune som organisasjon og det er her gjennomført ulike verksteder, samt orienteringsmøter i politiske råd og utvalg.

Ekstern medvirkning representerer deltakere som ikke er direkte involvert i planprosessen, men som kan være berørte eller ha interesse for planen. For å nå ut til innbyggere, næringsliv og berørte grupper har det vært innhentet innspill til planen under Boligdag Verdal, Øras Dager, gjennom Facebook, samt gjennom en medvirkningsdag med næringsliv, politiske råd og lag/organisasjoner i Verdal.

Flere innspill går igjen på de ulike arenaene. Behov for tilrettelegging for varierte boforhold og bomiljø er noe mange er opptatt av og det har vært pekt på betydningen av differensierte boligstørrelser og et større mangfold av innbyggere i boområdene. Et sentralt punkt som har kommet fram på samtlige arenaer er behovet for gode møteplasser – både i form av uterom, men også i form av innendørs fellesareal i større boligkompleks. Dette blir sett på som viktig for å hindre ensomhet og for å gjøre det enklere å delta i samfunnslivet.



Småbåthavn Trones

Foto: Øystein Kvistad

1.4 Mål for boligutviklingen i Verdal

- Verdal kommune har gode, mangfoldige og inkluderende bomiljø.
- Boligutviklingen i Verdal gir rom for mangfold i boligtilbudet.
- Verdal kommune har en organisering av det boligpolitiske arbeidet som styrker sin egen rolle som premissgiver og tilrettelegger for boligutviklingen

2 Generell boligutvikling

2.1 Befolkningsutvikling

Verdal har hatt en middels høy befolkningsvekst siden 2007. Pr 1. januar 2020 var det ifølge Statistisk Sentralbyrå 14 948 innbyggere i Verdal kommune. Fødselsoverskuddet har vært noe synkende, men variasjoner i befolkningsveksten skyldes i stor grad endringer i nettoinnflytting, altså endringen mellom utflytting og innflytting. Verdal kommune har i all hovedsak hatt netto innflytting til kommunen. Unntaket i 2016 er knyttet til nedleggingen av flyktningmottaket i kommunen.

Gjennomsnittsalderen i Verdal kommune er økende. Den øker i samtlige områder i kommunen og er høyest i områdene Helgådalen/Vera og sentrum. Lavest gjennomsnittsalder er det i Leksdal/Stiklestad og Trones/Sjøbygda.

Befolkningsframskrivninger viser at det i årene framover vil være aldersgruppen 80+ som får den største veksten. I 2030 vil Verdal kommune ha nesten 700 flere innbyggere over 80 år enn i dag. Dette gjør at det blir stadig viktigere å skape aldersvennlige lokalsamfunn i kommunen.

Det blir stadig flere husholdninger med en eller to personer og i løpet av de siste 10 årene har denne type husholdninger økt med over 15 prosent i Verdal kommune.

Det er betydelig pendling mellom kommunene på Innherred. Særlig er det utstrakt pendling mellom Verdal og Levanger kommuner, med rundt 1300 pendlere fra Verdal til Levanger og rundt 1000 pendlere fra Levanger til Verdal. Det foregår også stor pendling mellom Verdal og Steinkjer (totalt 850 pendlere), samt mellom Verdal og Inderøy (totalt 540 pendlere). Dette viser at det er viktig å planlegge boligområder i tilknytning til kollektivknutepunkt og tilrettelegge for gang- og sykkelveier, slik at flere kan pendle med tog, buss eller på sykkel.

2.2 Boligbygging og boligarealer

I Verdal kommune bor omtrent 80 prosent av innbyggerne i en radius på 4 kilometer fra Verdalsøra sentrum. Samtidig har Verdal sterke grender i alle dalførene.

Det er store flyttestrømmer internt i kommunen. Det er omtrent like mange flyttinger internt i kommunen, som tilsammen inn og ut av kommunen. Her kan en se en sammenheng mellom en økning i antall interne flyttinger og ferdigstilling av større byggeprosjekter. Det er stor grad av sentralisering og det meste av veksten har skjedd i sentrumsområdet.

Størsteparten av boliger i Verdal er eneboliger, hele 62 prosent av husstandene bor i enebolig. Det har vært en markant økning av antall boliger i boligblokk de siste årene og dette ser ut til å fortsette. Leilighetsbygg med et større antall boenheter i all hovedsak er lokalisert i sentrumsområdet.

Visste du at
det siden 2000 er bygget ca
1000 leiligheter i Verdal
kommune?

For Verdal kommune er det viktig at utviklingen i boligmarkedet gir rom for en mangfoldig utvikling i boligbehovet. Dette gjelder både antall boliger som bygges, hvilken type boliger og hvor nye boliger bygges.

Kommuneplanens arealdel skal revideres i 2020-2021 og dette vil åpne for muligheter for nytt areal til boligbygging.

Verdal kommune innehar for tiden få eksisterende tomter for boligbygging, og disponerer i liten grad areal egnet til boligbygging eller omregulering til boligbygging. Det er i hovedsak private aktører som står for grunnverv og utbygging av boligområder, der kommunen har en rolle som tilrettelegger. Nye boligområder i kommunal regi medfører at det må anskaffes areal fra private eiere.

Økt boligbygging vil kunne påvirke elevtallet i de ulike skolene. Det er derfor viktig at tilrettelegging for nye boområder eller utvidelse av eksisterende områder koordineres med kapasiteten i skolene. Det ble i 2017 gjort endringer i skolestrukturen i Verdal kommune, og det bygges for tiden en ny skole i Vinne, som skal samle Ness skole og Vinne skole. Det skal også bygges ny skole i Stiklestadområdet, som skal samle Leksdal skole og Stiklestad skole. Begge skolene bygges med god kapasitet og det er derfor naturlig at nye boligområder planlegges i forbindelse med disse skolekretsene, og at det tilrettelegges for gang- og sykkelveier for trygg ferdsel.



Boligfelt i Forbregd-Lein

Foto: Øystein Kvistad

2.3 Kommunen som pådriver

Tilgang på bolig eller boligtomter er viktig for å stimulere til innbyggervekst i kommunen. Kommunens arealplanleggingsystem er kommunens mest sentrale virkemiddel for å styre byggingen av nye boliger i kommunen og kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag og skal sikre at det er sammenheng mellom samfunnsutviklingen og arealbruk.

Å sikre at det er avsatt tilstrekkelig med areal i kommuneplanens arealdel til boligbygging blir derfor viktig for å møte en mangfoldig utvikling av boligbehovet.

Utbyggingsprogram

Med utbyggingsprogram menes en oversikt over hvilke boligområder som skal tilrettelegges og bygges ut i planperioden. For å styrke kommunens rolle som premissleverandør, tilrettelegger og pådriver i boligpolitikken, vurderes det hensiktsmessig å etablere et utbyggingsprogram. Programmet vil være et styringsredskap for kommunen i samspill med private aktører som grunneiere og utbyggere. Det er i praksis ikke mulig å bestemme hvor mange boliger som skal bygges i et

markedsstyrt boligmarked. Et måltall for boligbyggingen er likevel nødvendig for å dimensjonere hvor mye areal som skal avsettes til boligbygging og som grunnlag for kommunens budsjetter for infrastruktur.

Utbyggingsavtaler

Med utbyggingsavtaler menes en avtale mellom kommunen på den ene siden og grunneier eller utbygger på den andre siden. Avtalen omhandler utbygging av et konkret område og har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet. Utbyggingsavtaler omhandler som oftest tiltak rundt infrastruktur, men kan også omhandle forkjøpsrett i boligprosjekt, størrelse på boliger og utforming.

En målrettet bruk av denne type avtaler og plan- og bygningslovens mulighetsrom generelt kan være et sentralt virkemiddel i kommunens utbyggingspolitikk.

Visste du at
det i 2019 ble behandlet
231 byggesaker i Verdal
kommune?

Gode bo- og nærmiljø

Gode bo- og nærmiljø er viktig både for at nye innbyggere skal velge å bosette seg i Verdal og for at kommunens innbyggere skal velge å bli boende.

Gjennom innspillene i medvirkningsprosessene er gode bomiljø beskrevet som mangfoldige boområder med tilgang til natur og med sosiale møteplasser.

For å nå målet om en mangfoldig befolkning både i sentrum og i grendene bør det legges til rette for mer differensierte boligtyper. I sentrum skjer det aller meste av boligbygging i form av leiligheter og differensiering vil her bety i form av leiligheter av ulike størrelser.

I grendene og i områdene rundt Verdalsøra sentrum er det i all hovedsak eneboliger. I disse områdene kan en differensiering i form av mindre leilighetsbygg, rekkehus o.l. kunne bidra til et større mangfold i boområdene.

Det er viktig for et godt bomiljø at det legges til rette for at innbyggerne har tilgang til natur i sitt nærmiljø og at det finnes universelle turmuligheter i tilknytning til boområder.



Boligfelt Lysthaugen

Foto: Øystein Kvistad

2.4 Strategier og tiltak

Strategier i kommuneplanens samfunnsdel			Tiltak	Administrativt ansvar
Sikre et bærekraftig samfunn	Prioritere en god start og mestring hele livet	Skape rause og robuste livsmiljøer		
Strategi 1: Sikre areal til fremtidig boligbygging				
X			Boligareal må sikres i kommuneplanens arealdel	Virksomhetsleder landbruk, miljø og arealforvaltning (LMA)
X			Utarbeide et utbyggingsprogram for Verdal kommune	Virksomhetsleder LMA
X		X	Føre en aktiv tomtepolitikk og vurdere ervervelse av areal til framtidige boligområder	Kommunalsjef samfunnsutvikling
Strategi 2: Styrke kommunens rolle som premisseleverandør, tilrettelegger og pådriver i boligpolitikken				
X		X	Aktiv bruk av kommunens handlingsrom	Virksomhetsleder LMA
X		X	Målrettet bruk av utbyggingsavtaler	Virksomhetsleder teknisk drift
		X	Utarbeide en estetikkveileder for Verdalsøra sentrum	Virksomhetsleder LMA
		X	Styrke profileringen av kommunen som et godt sted å bo	Kommunalsjef samfunnsutvikling
Strategi 3: Tilrettelegge for gode bo- og nærmiljø				
X	X	X	Legge til rette for sosiale møteplasser ute og inne ved nye utbygginger	Virksomhetsleder LMA
X	X	X	Gjennom reguleringsplaner skal det være fokus på å tilrettelegge for boligprosjekt med varierte boligtyper og -størrelser både i sentrum og grendene	Virksomhetsleder LMA
	X	X	Legge til rette for universelle turmuligheter og grønne lunger i boligområder	Virksomhetsleder LMA Virksomhetsleder teknisk drift
Strategi 4: Sikre bærekraftig areal- og transportplanlegging				
X		X	Utvikle nye boligområder i sammenheng med offentlig infrastruktur, kommunale tjenester og knutepunkt for kollektivtransport	Virksomhetsleder LMA
X		X	Prioritere utbygginger i kommunens to sentrumsområder (Øra og Vuku), samt i skolekretsene Leksdal/Stiklestad og Ness/Vinne	Virksomhetsleder LMA

3 Boligsosialt arbeid

3.1 Et tilbakeblikk

Verdal har tradisjonelt vært en landbrukskommune. Med etableringen av Aker Verdal i 1970 fikk vi en eksplosiv industriell vekst, og Verdal hadde på få år en befolkningsvekst på 30 %. Med dette fulgte også en del storbyutfordringer.

Fra årtusenskiftet ble det tatt tak i de sosiale problemene som hadde utviklet seg i kommunen. Det var et bredt engasjement, både blant innbyggere, næringsliv, offentlige samarbeidspartnere, politisk og i fagmiljøene.

I 2006 ble Verdal kommune med i et prosjekt «Tiltak mot bostedsløshet». Det var da 46 bostedsløse i kommunen, et svært høyt tall med tanke på innbyggertallet.

I 2012 ble kommunen med i Husbankens programkommunearbeid. I 2013 ble det opprettet et Boligkontor, som begynte et systematisk arbeid i de 120 kommunale utleieboligene som fantes for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det ble kartlagt at 59 barn bodde i de kommunale boligene, mange var barn av flyktninger. Barnefamilier ble et satsningsområde i det boligsosiale arbeidet i kommunen, noe som også var i tråd med Husbankens retningslinjer.

Det var på daværende tidspunkt lang venteliste for kommunal utleiebolig.

En av målsetningene var å bistå de kommunale leietakerne med å skaffe seg egen eid eller leid bolig.

Bostedsløse

Som bostedsløs regnes de som ikke har et sted å bo, som ikke har et sted å være kommende natt, som er henvist til tilfeldige eller midlertidige alternativer, samt de som skal ut av fengsel eller institusjon innen to måneder uten å ha en ventende bolig.

I løpet av de følgende 5 årene fikk mer enn 100 husstander bistand til å kjøpe seg bolig, med utstrakt bruk av Husbankens virkemidler som Startlån og Tilskudd. Få personer har de siste årene vært bostedsløse over tid. Noen kan være midlertidig bosatt i perioder, men må da samtidig søke kommunal utleiebolig, slik at det kan startes et samarbeid med å bistå den enkelte over i et mer varig boforhold.

Bo-oppfølging ble gitt som en tjeneste for de som hadde behov for bistand til å mestre boforholdet.

For dette arbeidet ble Verdal kommune nominert til Statens boligsosiale pris i 2018, og endte med en 2. plass.

Visste du at
antall registrerte bostedsløse i Verdal har gått fra 46 til 0 de siste årene?

3.2 Status, behov og utfordringer på det boligsosiale området

Alle trenger et hjem

Flere skal få muligheten til å eie egen bolig

I hht St.mld nr 23 er det et politisk mål i Norge at flest mulig skal få muligheten til å eie sin egen bolig. Åtte av ti eier sin egen bolig, men dette er ulikt fordelt i befolkningen. Andelen boligeiere er langt høyere blant husstander med høy inntekt enn med lav inntekt. Det er lønnsomt å eie bolig, både med

tanke på månedlige boustgifter og skattemessig. Det er derfor et mål at flere skal kunne eie egen bolig. Boligmarkedet kan imidlertid være vanskelig å nå for enkelte grupper. Dette fører til at noen har behov for kommunal bistand for å kunne kjøpe bolig. God helse og livskvalitet henger sammen med hvordan vi lever og bor. Å eie bolig kan også forebygge at dårlige levekår går i arv.

Boligsosialt arbeid

Skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte.

Styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.

Gi oppfølging og tjenester i hjemmet, iverksette bo og nærmiljøtiltak.

Strategiske oppgaver. Sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler, sette av ressurser til arbeidet og finne gode organisatoriske løsninger.

Samtidig er det slik at noen har behov for å leie bolig, og noen har behov for å leie kommunal bolig. Kommunene har plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med å skaffe bolig, i hht Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7.

Verdal kommune har valgt å dele inn kommunale boliger i 3 områder:

Kommunale utleieboliger for vanskeligstilte

Personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/ eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.

Omsorgsboliger

Personer som har behov for bolig på grunn av stort behov for tilgang til tjenester.

Akuttboliger

For personer som er akutt bostedsløse.

I hovedsak er det slik at Verdal Boligselskap AS, som er et heleid kommunalt selskap, eier og drifter de kommunale utleieboligene for vanskeligstilte. Teknisk drift eier og drifter omsorgsboligene. Akuttbosettinger skjer både i boliger eid av VBS og ved leie hos en privat aktør.

Denne planen omhandler ikke omsorgsboliger for eldre, da disse utredes som en del av prosessen med opprettelse av Verdal bo og behandlingssenter.

Boligbehov

Etterspørselen etter boliger til vanskeligstilte varierer noe. Det er ikke lenger venteliste på kommunal utleiebolig, og kommunen disponerer pr januar 2020 flere kommunale utleieboliger enn det er behov for. Dette er kommet som en følge av det strategiske arbeidet med å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet med å skaffe seg egen eid eller leid bolig.

Samtidig er deler av den kommunale boligmassen vurdert som lite egnet for noen av dem som fortsatt har behov for kommunal utleiebolig. Det kan derfor noen ganger ta tid før kommunen klarer å tildele en egnet bolig, eller at det blir tildelt en annen bolig enn det som er vurdert som best egnet. Dette skyldes bl a at det er flere boligkomplekser med mange utleieboliger på et lite område.

Det er derfor utarbeidet og iverksatt en omdanningsplan for de kommunale utleieboligene. I hht planen er flere av boligområdene solgt, og det er planlagt ytterligere salg. Det er vurdert at det er behov for flere enkeltstående boenheter, samt leiligheter i ordinære borettslag. Dette arbeidet er også i gang. Også fremover vil det kjøpes og bygges boliger som skal føre til økt integrering av de kommunale boligene i de ordinære boligområdene.

I tillegg er det vurdert at det er behov for flere boliger for mennesker med samtidig rus – og psykiske lidelser (ROP) som er tilknyttet en bemanningsbase.

Kommunestyret vedtar hvor mange flyktninger Verdals kommune skal bosette hvert år. Integrering og Mangfold får beskjed fra Integrerings- og Mangfoldsdirektoratet (Imdi) eller UDI før flyktninger blir bosatt i kommunen, med informasjon om deres behov. Det kan være behov for både små og store boenheter. Enkelte ganger kan flyktningene få bistand til å få private leieforhold med en gang, og andre ganger er det behov for kommunal utleiebolig. Prognosene fremover er fortsatt lave ifølge UDI.

NAV har ansvaret for midlertidig bolig i henhold til lov om sosiale tjenester. Et midlertidig botilbud skal i utgangspunktet ikke vare i mer enn 3 måneder. Det forekommer tilfeller der et slikt botilbud varer lengre da en del av de som får tilbudet har utfordringer med å mestre boforhold og derfor har vansker med å skaffe og beholde en annen mer permanent bolig. I tillegg kan det være en utfordring å få på plass en kommunal utleiebolig for vanskeligstilte, dersom den som skal bosettes har særlige utfordringer med å bo. Videre har NAV en medvirkningsplikt til å skaffe brukere av tjenestene som er vanskeligstilt på boligmarkedet en mer varig bolig. I praksis skjer dette i form av ett nært samarbeid med boligsosialt team.

Mennesker med nedsatt funksjonsevne er en svært sammensatt gruppe med ulike utfordringer. Noen er født med en funksjonsnedsettelse mens andre opplever å få en funksjonsnedsettelse pga sykdom eller skade senere i livet. Noen er vanskeligstilte på boligmarkedet, mens andre ikke er det. For mange er behovet for bolig sentrumsnært viktig, for å kunne ivareta behovet for lett tilgang til det offentlige tjenesteapparatet og servicetjenester som butikk, kultur osv. De siste årene har flere med en funksjonsnedsettelse og deres pårørende/verger kontaktet kommunen for å inngå et samarbeid rundt at de selv bygger boliger sammen, med kommunal bistand og planlegging av tilrettelegging av tjenester.

Tildeling og oppfølging i boliger for vanskeligstilte

Verdal kommune har politisk vedtatte kriterier for tildeling av utleieboliger. Kriteriene omfatter ikke institusjonsplasser, omsorgsboliger, akuttboliger eller boliger til flyktninger. Forvaltningskontoret saksutreder søknader om kommunal utleiebolig. Boligsosialt team har oversikt over de kommunale utleieboligene og anbefaler hvilken bolig som skal tildeles etter vedtak er innvilget. Dette som et ledd i å få gode bomiljø i kommunen.

Bo-oppfølging

Kan være bistand til å mestre et boforhold ved få orden på hverdagsøkonomi og mindre omfattende gjeldsproblematikk. Det kan være å åpne og sortere post, lage budsjett med mer. Det kan også være bistand til å skape et hjem.

Boligsosialt team er med på bosetting i kommunal utleiebolig, sammen med vaktmester fra Verdals Boligselskap AS. Her ordnes med husleietrekk, adresseforandring etc. Dette følges opp etter en måned, med et nytt hjemmebesøk hvor fokus er å få på plass det nødvendige. Boligsosialt team starter samtidig å jobbe med å bistå beboer med å skaffe egen eid eller leid bolig, og det utarbeides boligkarriereplaner. Dette følges opp gjennom årsbesøk. Dersom det er behov for andre tjenester for å mestre boforholdet, kan det søkes om bo-oppfølging.

Integrering og mangfold har programrådgivere som bosetter nyankomne. Det finnes eget skjema som gjennomgås ved bosetting. Råd og veiledning gis. Hjemmebesøk etter bosetting er nødvendig for opplæring i å bo og leve i et nytt land, bli kjent i nabolaget og de

servicetilbud som finnes i kommunen. Hyppigheten av hjemmebesøk er varierende i samråd med de det gjelder.

Verdal kommune har opprettet et nettverk som jobber med å bistå barnefamilier og mennesker i overgangsfaser, til å få egen eid bolig. Nettverket består av ansatte fra Boligsosialt team, NAV, Avd psykisk helse, Husbankens virkemidler og Barneverntjenesten. Helsestasjonen kan også delta om de har kontakt med noen i målgruppen.

Boligsosialt team får varsel ved husleierestanser i kommunal utleiebolig og omsorgsboliger. Dette for å kunne forebygge store husleierestanser og utkastelser fra kommunal bolig. Dette har ført til stor reduksjon av husleierestanser og utkastelser.

Visste du at

Verdal kommune skal fortsette å selge områder med kommunale utleieboliger, og kjøpe/ bygge enkeltstående boliger og leiligheter i ordinære boområder?

Boligsosiale virkemidler

Startlån og tilskudd til etablering er viktige boligsosiale virkemidler som hjelper mange som er vanskeligstilt på boligmarkedet til å få kjøpe og beholde egen bolig. Verdal kommune mottar søknader om, og vedtar rett til, startlån og tilskudd til etablering i henhold til forskrift, Husbankens veileder og kommunens egne retningslinjer. Ordningen er for dem som har vansker med å få lån til bolig på ordinært vis.

Tilskudd til etablering gis til husstander med varig lav inntekt som ikke kan betjene et fullt lån. Det er vanlig at tilskuddet gis i tillegg til startlån og det nedskrives med 5 % for hvert år.

I 2019 ble det gitt forhåndstilsagn med kr 48.153.405. Dette nivået er planlagt videreført.

En del innbyggere henvender seg også til Boligsosialt team for å søke kommunal bolig, og hvor det viser seg at de heller kan få bistand til å kjøpe egen bolig ved hjelp av Husbankens virkemidler. Det er i disse sakene et tett samarbeid mellom ulike aktører i kommunen. Denne innsatsen planlegges videreført i planperioden.

Husbanken har også lån og tilskuddsordninger rettet mot kommunene, som blant annet investeringstilskudd til eldre og omsorgsboliger og tilskudd til kommunale utleieboliger, som bidrar til at kommunene kan tilby innbyggerne i kommunen et godt velferdstilbud.

Leie før eie og eie før leie

Vanskeligstilte barnefamilier er et av satsningsområdene til Verdal kommune i det boligsosiale arbeidet. Gjennom programkommunearbeidet er det i 2019 startet et prosjekt hvor en skal se på mulighetene for å bruke Husbankens virkemidler også for barnefamilier uten fast inntekt. Dette betyr at familier som har sosialhjelp eller midlertidige ytelser fra NAV kan få innvilget startlån og evt tilskudd for å kjøpe egen bolig. En har da noen år hvor familien kan betale kun renter på lånet, og hvor det jobbes med å bistå familien til å få varig inntekt. Dersom en ikke lykkes med å få varig inntekt i løpet av årene hvor det kan betales kun renter, kan kommunen overta lånet / boligen, og familien kan leie den samme boligen videre. Dette betyr en eie før leie praksis.

Et annet tiltak kommunen bør vurdere i planperioden er modellen leie før eie. Dette vil innebære at vanskeligstilte barnefamilier som ikke kan komme under ordningen med eie før leie blir bosatt i en kommunal utleiebolig og hvor det inngås en avtale om at familien i løpet av 3-5 år kan få muligheten til å kjøpe boligen til prisen som var ved innflytting eller til en annen avtalt pris. Dette gir familien en

forutsigbarhet og en mulighet til å bli boligeier på sikt uten bekymring for prisøkning. Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppstart egenkapital, startlån og evt tilskudd til etablering. Nedbetalingstid tilpasses barnefamiliens betalingsevne. Det vurderes ikke at dette medfører en økonomisk risiko for kommunen, og at det tvert imot kan spare kommunen for utgifter ved at låneutgifter ofte er lavere enn leieutgifter.

Samarbeid med frivillige/ideelle organisasjoner

Det er ingen frivillige eller ideelle organisasjoner som har botiltak i Verdal. Kommunen har imidlertid et godt samarbeid med Foreningen mot stoff når det gjelder bosetting av vanskeligstilte, hvor FMS bistår med å skaffe møbler og inventar for dem som har behov for det.

Velferdsteknologi

Å tilby tjenester som bidrar til at den enkelte kan bo trygt og godt i sitt eget hjem lengst mulig er viktig for Verdal kommune. Velferdsteknologi er tekniske løsninger som i stor grad kan gjøre dette enklere. Velferdsteknologi skal være et viktig supplement til kommunale tjenester. Verdal kommune har fokus på å ta i bruk velferdsteknologiske hjelpemidler. Dette gjelder også på det boligsosiale området.



Bru over Kvisla

Foto: Øystein Kvistad



Leiligheter Verdal sentrum

Foto: Øystein Kvistad

3.3 Strategier og tiltak

Strategier i kommuneplanens samfunnsdel			Tiltak	Administrativt ansvar
Sikre et bærekraftig samfunn	Prioritere en god start og mestring hele livet	Skape rause og robuste livsmiljøer		
Strategi 1: Folk skal bo i egen eid eller leid bolig				
X	X	X	Fortsette arbeidet med overgang fra kommunal til privat bolig etter programkommuneperioden	Boligsosialt team
	X		Vurdere endringer i husleieordningen, inkl. beregningen av husleiesatser, for kommunale utleieboliger	Kommunalsjef velferd
X	X		Videreføre bistand til å mestre boforholdet for de som har behov for det	Boligsosialt team
	X		Videreutvikle samarbeidet når leietakere/boligeiere står i fare for oppsigelse av boforholdet	Boligsosialt team
	X		Innføre «Leie før eie og eie før leie»	Kommunalsjef velferd
	X		Styrke proaktivt samarbeid med familier som ønsker å skaffe egen eid bolig til barn med funksjonshemming når de blir voksne	Virksomhetsleder bo- og dagtilbudtjenesten
	X	X	Fokus på velferdsteknologi i utviklingen av den kommunale boligmassen	Kommunalsjef velferd
Strategi 2: Omdanne den kommunale boligmassen slik at boligene er tilpasset behovet				
X			Omdanningsplanen rulleres jevnlig	Kommunalsjef velferd
		X	Utarbeide en kommunikasjonsstrategi knyttet til omdanningsarbeidet	Kommunalsjef velferd
		X	Ved salg av kommunale utleieboliger skal premisser for videre bruk vurderes	Virksomhetsleder teknisk drift
		X	Kommunalt disponerte boliger skal integreres i øvrig boligmasse og fordeles jevnt i kommunen	Virksomhetsleder teknisk drift

Strategier i kommuneplanens samfunnsdel			Tiltak	Administrativt ansvar
Sikre et bærekraftig samfunn	Prioritere en god start og mestring hele livet	Skape rause og robuste livsmiljøer		
Strategi 3: Tilrettelegge for gode bo- og nærmiljø				
		X	Arbeide fram varierte botilbud	Kommunalsjef velferd Kommunalsjef samfunnsutvikling
	X	X	Tildeling av botype/boområde etter anbefaling fra Boligsosialt team	Virksomhetsleder bo- og dagtilbudstjenesten
		X	Klare ansvarsforhold for tilrettelegging og oppfølging av uteområder for kommunale utleieboliger	Virksomhetsleder teknisk drift
X		X	Sikre verdibevarende vedlikehold av kommunale boliger	Virksomhetsleder teknisk drift
Strategi 4: Arbeide for å nå nasjonale mål i strategien «Bolig for velferd»				
X	X	X	Videreutvikle tiltak og nettverk etter programperioden	Virksomhetsleder bo- og dagtilbudstjenesten
X	X	X	Målrettet bruk av Husbankens virkemidler	Kommunalsjef velferd Kommunalsjef oppvekst
X			Vurdere å inngå avtale med Husbanken om å være opplæringskommune etter programkommuneperioden	Kommunalsjef velferd
		X	Videreutvikle tilbudet om boliger til mennesker med samtidig rus og psykisk lidelse (ROP)	Virksomhetsleder bo- og dagtilbudstjenesten

4 Organisering, samhandling og kompetanse

4.1 Samordnet og koordinert innsats

Kommunens arealpolitikk må utformes i samspillet mellom øvrige myndigheter, grunneiere, befolkning og næringsliv. Det vil bidra til en bedre koordinert innsats og forståelse mellom de ulike aktørene i det boligpolitiske arbeidet. Kommunen skal legge til rette for god dialog med boligutviklere og næringsliv. Kompetanse bygges også gjennom andre.

Gjennom kartleggingen og analyse har man sett et behov for et mer samordnet system for statistikk, analyser og framskriving for ulike fagområder i kommunen. En rekke instanser i kommunen er involvert i kommunens ulike boligrelaterte oppgaver. Organisering av boligpolitiske arbeidet i Verdal kommune er spredt på flere virksomhetsområder og avdelinger med ulik kompetanse på området.

Det er fremkommet behov for å være mere i forkant, ha et større fokus og evne til å synliggjøre boligutviklingen og mulighetene. En viktig forutsetning for å sikre en sunn og bærekraftig boligutvikling i Verdal er at kommunen har en helhetlig og tverrfaglig tilnærming til de boligpolitiske utfordringene. Det vil være en styrke om kommunen har god oversikt og samtidig klarer å være i forkant av utviklingstrekk og behov. Strategisk planlegging og koordinert innsats er viktige suksesskriterier. Gode rutiner for utarbeidelse av boligbyggerprognose og behov for framskriving vil kunne gi kommunen bedre oversikt over hvilke boliger det vil være behov for på kortere og lengre sikt.

Verdal kommune vil vurdere behovet for samordning og kommunikasjon for å sikre en helhetstenkning omkring boligspørsmål og boligutvikling. Det skal etableres en intern tverrfaglig nettverksgruppe for boligarbeid. Hensikten med nettverket er å sikre en helhetsvurdering omkring boligspørsmål og boligutvikling ved å samle de ulike fagavdelingene. Nettverket skal bidra til en bedre koordinert innsats, styrke kompetanse og forståelse mellom avdelingene.



Leksdalsvatnet

Foto: Grethe Norum Fornes

4.2 Strategier og tiltak

Strategier i kommuneplanens samfunnsdel			Tiltak	Administrativt ansvar
Sikre et bærekraftig samfunn	Prioritere en god start og mestring hele livet	Skape rause og robuste livsmiljøer		
Strategi 1: Gode fora for samarbeid, samhandling og organisering av boligarbeidet				
X			Etablere en tverrfaglig nettverksgruppe for boligarbeid	Kommunalsjefer
X			Tilrettelegge for god dialog og årlige dialogmøter med boligutviklere	Virksomhetsleder LMA
		X	Delta på det årlige arrangementet Boligdag i regi Verdal næringsforum	Kommunalsjef samfunnsutvikling
X			Styrke organiseringen og samordningen av kommunens boligpolitiske arbeid	Kommunalsjef samfunnsutvikling
X		X	Arrangere brede interne høringsmøter ved større reguleringsplaner	Virksomhetsleder LMA
Strategi 2: Samordne og videreutvikle kompetanse på boligarbeid				
X		X	Etablere en samordnet tverrfaglig analyse- og statistikkgruppe	Virksomhetsleder LMA
X		X	Vurdere arkitektkompetanse i framtidig rekruttering i kommunen	Kommunalsjef samfunnsutvikling

5 Lenkedokumenter, kunnskapsgrunnlag

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Kommuneloven](#)
- [Lov om folkehelsearbeid](#)
- [Planstrategi 2017-2020](#)
- [Helhetlig samfunnsanalyse](#)
- [Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030](#)
- [Økonomiplan 2020-2023](#)
- [Bølig for velferd](#)
- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#)
- [Kommunedelplan helse, omsorg og velferd 2015-2030 Verdal kommune](#)
- [Kommunedelplan Verdal by 2017-2030](#)



Jernbaneparken

Foto: Øystein Kvistad