



Figur 1 Astrid Nilssen og Kristian Myrvang er stolte byggherrer for et av Bindals sist oppførte hus

Bo godt i Bindal

BOLIGPLAN 2018 - 2025

Fagplan for boligutvikling og boligsosiale tiltak i Bindal kommune

Innhold

Innledning	1
Nåsituasjonen	5
Økonomi	12
Fortetting av nedre Terråk og Bindalseidet	14
Kommunen skal eie færre boliger	18
Kommunens boligsosiale tilbud	24
Samlokalisering av ressurskrevende brukere	29
Bolig for aldring i Bindal	32
Kilder	41

Hvordan vi bor er avgjørende for hvordan vi lever. Helse, utdanning, god og trygg oppvekst, deltakelse i arbeidslivet og privat økonomi er alle faktorer som blir betydelig påvirket av hvordan vi bor. Derfor må boligplanen se helhetlig på boligutviklingen i Bindal.

Innledning

Mandat

Bindal kommunestyre vedtok et mandat for rådmannen i sitt møte 22. juni 2017. Mandatet ga rådmannen adgang til å sette sammen en prosjektgruppe for å utarbeide en boligsosial handlingsplan. Prosjektgruppen har, i løpet av sitt arbeid, funnet det nødvendig å utvide omfanget av mandatet til også å inkludere en generell boligpolitikk. Årsaken er at omfanget av de tiltak som foreslås som en del av den boligsosiale handlingsplanen er omfattende og verdien av tiltakene vil helt klart styrkes av å bli satt i sammenheng med den generelle boligutviklingen i Bindal.

Det opprinnelige mandatet vedtatt av kommunestyret 22. juni 2017 var som følger:

«Overordnet målsetning

Den overordnede målsetningen er å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig. Prosjektet eies av Bindal kommunestyre.

***Prosjektleder** for arbeidet utnevnes av rådmannen. Prosjektlederen har ansvaret for gjennomføringen av prosjektet. Prosjektleder leder prosjektgruppa og rapporterer jevnlig om fremdrift til styringsgruppa.*

***Prosjektgruppa** utnevnes av rådmann og består av administrativt ansatte, tillitsvalgte og ekstern kompetanse ved behov.*

Prosjektgruppa skal:

- 1. Gi en beskrivelse og vurdering av generelle befolknings- og boforhold i kommunen.*
- 2. Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet.*
- 3. Kartlegge den kommunale boligmassen, og vurdere utnyttelsen av denne.*
- 4. Vurdere generell utbygging og arealutnyttelse i kommunen.*
- 5. Gjennomgå og vurdere kommunens bruk av låne- og tilskuddsordninger.*
- 6. Gjennomgå og vurdere kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet.*
- 7. Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger, og behov for bo-oppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet.*

Dette medfører blant annet å:

- *vurdere muligheter for ombygging, kjøp, salg og endret disponering av den kommunale boligmassen, og foreslå eventuelle nybygg.*
- *legge til grunn et langtidsperspektiv, tilrettelegge planen for rullering og plassere ansvar for oppfølging av planen.*
- *vurdere utarbeidelsen av planen i sammenheng med andre kommunale planer som pleie- og omsorgsplan og økonomiplan.*

Prosjektgruppa kan også gå inn på:

- *vurdere hvilke tiltak som kommunen kan iverksette for å stimulere til utbedring av private og kommunale boliger for å høyne boligstandarden og tilrettelegge for hjemmebasert omsorg, blant annet ved bo-oppfølging.*
- *vurdere tilgjengelighet til og i boligmassen i kommunen, og tiltak som bedrer tilgjengeligheten.*
- *vurdere hvilken rolle kommunen bør ha i utvikling av gode bomiljøer, og utarbeide til bomiljøtiltak.*
- *vurdere tiltak som bidrar til at estetiske hensyn ivaretas ved utbygging i kommunen.*

Tidsperspektiv og politisk behandling

Rådmannen legger fram forslag til plan for politisk behandling den 14. desember 2017. Planen skal til høring hos Rådet for eldre og folk med nedsatt funksjonsevne og Pensjonistforbundet og eventuell høringsuttalelse skal foreligge til den politiske behandlingen i kommunestyrets møte den 14. desember.

Mandatet ble fulgt opp ved nedsettelsen av følgende prosjektgruppe:

Arne Bangstad, helse- og velferdssjef (prosjektleder)

Kjell Andersen, plan- og utviklingssjef

Åshild D. Gillund, flyktningskonsulent

Heidi Pedersen, leder institusjon

Anita S. Lund, leder hjemmetjenesten

Lena Fuglstad, leder NAV Bindal

Simone Plahte, leder Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne og eldre

Gruppen har hatt 4 møter i løpet av perioden. I tillegg har leder av gruppen hatt en rekke møter med enkeltmedlemmer for å kartlegge boligsituasjonen og med 2 ansatte som har

gjennomført en egen kartlegging av fremtidige boligbehov for innbyggere født mellom 1945 og 1950. Denne kartleggingen er inkludert og presentert fortløpende i planen.

Planen er ikke blitt sendt til høring slik det er beskrevet i mandatet. Årsaken er at interessegruppene som er nevnt i mandatet fra 22. juni har blitt inkludert i selve prosjektgruppen.

Omfang

Bindal kommune har i liten grad hatt en aktiv boligpolitikk de seneste årtier og opplever relativt lite boligbygging. Å bygge og bo er selvsagt en privat oppgave, men en aktiv boligpolitikk fra kommunens side kan likevel øke sannsynligheten for fornyelse av den private boligmassen i kommunen. Planen vil introdusere en målsetning om å selge en del av den nåværende boligmassen, fortette bebyggelsen i sentrum av Terråk og Bindalseidet og bygge flere omsorgsleiligheter. Det er sannsynlig at disse tiltakene vil øke antallet boliger for salg og variere boformer ved eksempelvis å regulere tomter og oppmuntre private utbyggere til å bygge leiligheter.

Planen har derfor 2 ulike temaer; et generelt boligtema som omhandler den generelle boligutviklingen og målsetninger for kommunen og et spesifikt boligsosial tema som omhandler særskilte tiltak for utsatte grupper. I en liten kommune som Bindal er det imidlertid ikke mulig å holde de to delene adskilt fordi de har stor gjensidig innflytelse på hverandre. Dette er en lærdom kommunen har tilegnet seg etter bosetting av over 30 flykninger de siste par år. Flykninger er nettopp en gruppe med særskilte behov hvor kommunen aktivt må gjøre tiltak for å sikre bolig. Samtidig opplevde kommunen at disse tiltakene hadde stor effekt på den generelle boligsituasjonen i Bindal og spesielt på Terråk.

Samtidig har prosjektgruppen blitt oppfordret av de resultater som sammenlignbare kommuner har oppnådd ved å nettopp sette boligsosiale tiltak i sammenheng og utvikle disse sammen med en målsetting for den generelle boligutviklingen i kommunen. Til sist har deltakelsen på Husbankens konferanse i oktober 2017 gitt god innsikt i hvilke effekter som kan oppnås ved en helhetlig boligpolitikk.

Denne planen vil sette mål for kommunens boligpolitikk og introdusere en rekke tiltak for å nå disse målene. Flere av tiltakene vil innebære bygging av boliger, men boligpolitikk er langt mer enn boligbygging i seg selv. Hvorfor vi bygger og hvordan vi bygger er viktige valg som vil gi kommunen en identitet for lang tid fremover. Det er denne planens intensjon å gi klare svar på nettopp disse spørsmålene.

Boligplanen bygger på flere ulike kilder som Husbankens veiledere (www.husbanken.no) og Norsk Institutt for By- og Regionforskning (NIBR) sin rapport om «Boligpreferanser i distriktene»¹. I tillegg har kommunen gjort sin egen kartlegging av behovet til dagens beboere av kommunalt eide boliger. I tillegg har vi gjennomført en spørreundersøkelse blant et utvalg av innbyggere i kommunen født mellom 1945 og 1950 for å få et bilde av fremtidige ønsker og behov for kommunale botilbud.

Kommunen har også gjort bruk av historiske data, en analyse av dagens leieforhold og kommunens vedlikeholdsplan for kommunale bygningsmasse.

¹ Funnene i denne rapporten er i stor grad overførbare til Bindal kommune. NIBR har brukt 4 distriktskommuner; Nord-Aurdal, Eid, Alstahaug og Skjervøy. Kommunene avviker litt i størrelse fra Bindal, men har ellers de samme karakteristika som Bindal: «*Det er hovedsakelig eneboliger som dominerer i våre casekommuner, og boligmassen er i stor grad eldre. Det finnes få privateide leiligheter i de fire kommunene. Felles for kommunene er også at det er begrenset tilgang på leieboliger og at særlig leieprisene er høye. Generelt viser våre casestudier at kommunene de siste årene har hatt lite fokus på boligspørsmål. Dette kommer fram både i kommunenes plandokumenter og i samtaler med de ansvarlige for boligutviklingen i kommunene. Boligutvikling i casene dreier seg først og fremst om å opparbeide tomter og legge til rette for eneboligbygging i randsonene.*»

*Det beste tiltaket
Bindal kommune kan
gjøre for å sikre
innbyggernes helse
er å sørge for at vi
bor godt – hele livet!*

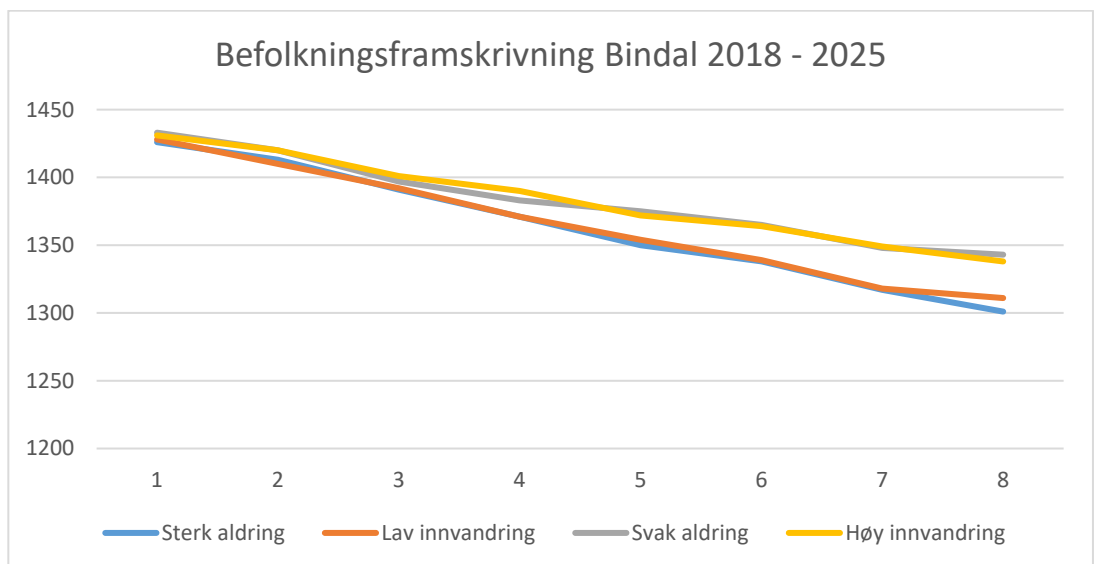
Nåsituasjonen

Kommunen har, i sin omstillingsplan 2017 – 2020, satt to klare mål for kommunen som også vil ligge til grunn for denne planen så langt som mulig. Målene er:

1500 innbyggere i 2020

550 arbeidsplasser i 2020

Det er imidlertid grunn til å tro at det første målet er svært utfordrende å nå. Bindal kommune har en befolknings sammensetning som ikke gjør befolkningsvekst mulig i noen av de ulike framtidsscenarioer som SSB inkluderer i sine befolkningsframskrivninger²:

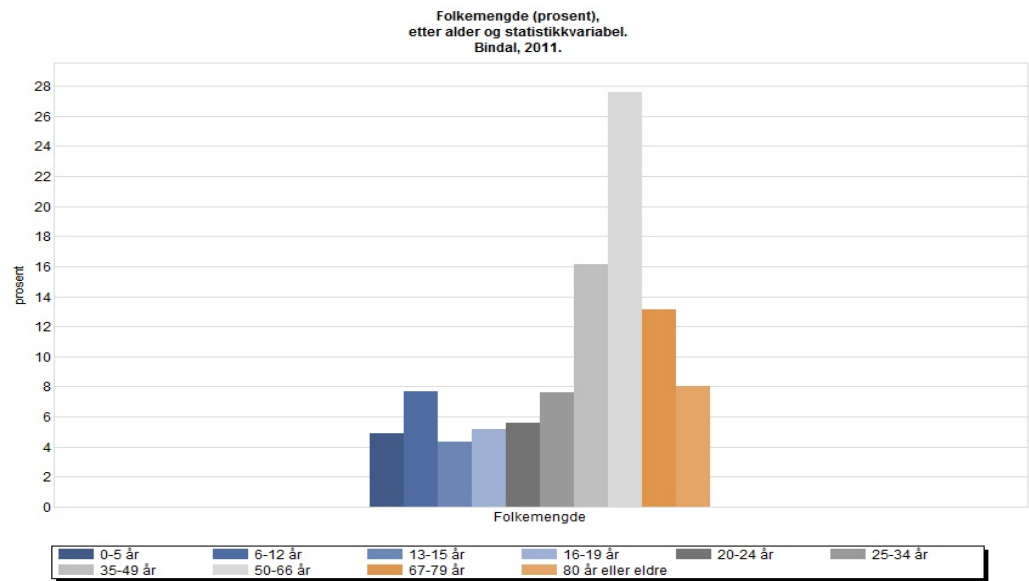


Figur 2 Befolkningsframskrivninger fra SSB med 4 scenarier: sterk aldring (LHML), lav nettoinnvandring (MMML), svak aldring (HLMH) og høy nettoinnvandring (MMM)

Figuren viser at selv optimistiske scenarier hvor Bindal opplever høy nettoinnvandring likevel vil føre til en betydelig nedgang i folketallet. Det er liten grunn til at vi skal oppleve slik

² SSBs utgangspunkt for 2018 er lavere enn det reelle tallet. Det sist kjente folketallet fra Bindal i 2017 er 1472. Framskrivningen fra SSB er deres beste estimat og de reelle tall er ventet å avvike noe. Det er imidlertid ingen grunn til å betvile tendensen i framskrivningen fra SSB – spesielt når det høyere folketallet i 2017 skyldes bosetting av flyktninger på et nivå som ikke vil fortsette.

innvandring siden kommunen ikke er anmodet om å bosette flyktninger i 2018 og det er liten grunn til å tro at slik anmodning kommer i 2019. Det er heller ikke noen grunn til å tro at tilbakeflytting av tidligere innbyggere vil skje i større volum i de neste år. Årsaken til at selv optimistiske scenarier gir befolkningsnedgang ligger i den opprinnelige befolkningssammensetningen:

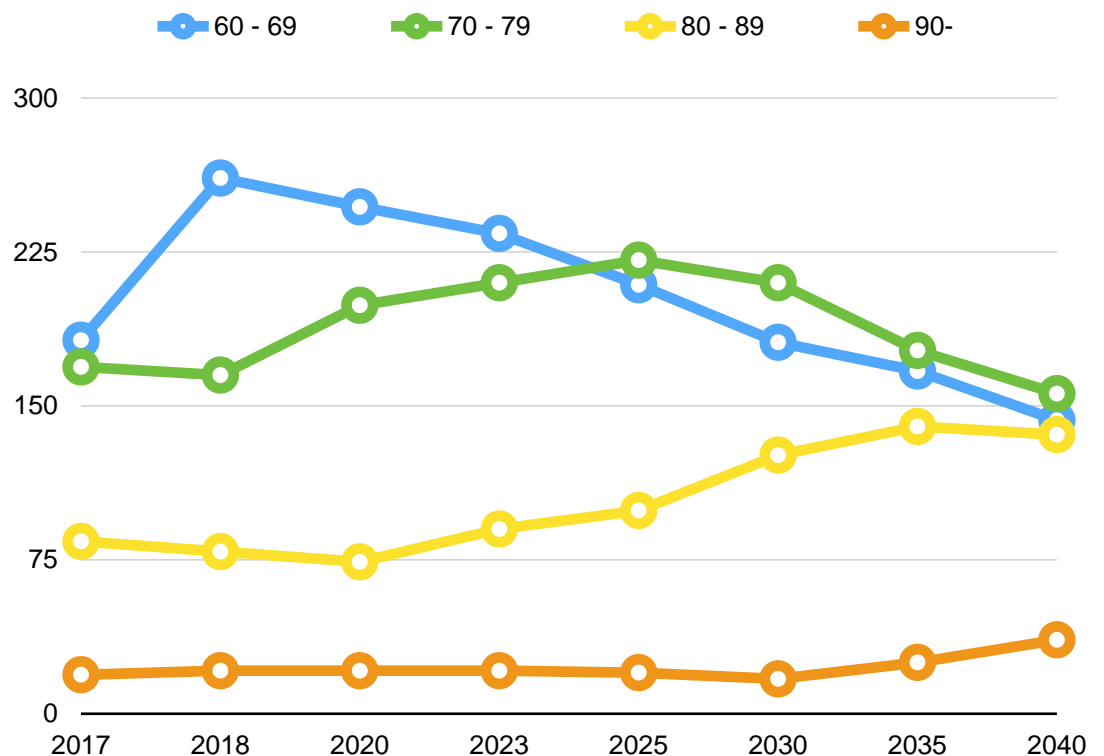


Figur 3 2011 var det siste år med folketelling fra SSB og slik var aldersfordelingen da.

Figuren viser at nær 50% av befolkningen er 50 år og eldre. Allerede i 2011 var 21 % av befolkningen alderspensjonister og denne andelen har økt og vil fortsette å øke fordi 27,5 % av befolkningen er i aldersgruppen 50 – 66 år. Selv høy nettoinnvandring vil derfor kun redusere nedgangen i folketall fordi en tilsvarende andel av befolkningen vil samtidig falle fra når andelen eldre er så høy.

Eldrebølgen kommer i 2023

Bindal kommune vil oppleve en økning av antallet innbyggere i alderen 80-89 år på nær 100 % tiden fra 2020 til 2035 når vi legger til grunn SSBs LLML-alternativ. Denne baserer seg på lav vekst i fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og innvandring.



Figur 4 Befolningsframskriving Bindal fram mot 2040 fordelt på de eldste aldersgruppene. Kilde: Kommunehelse statistikkbank/ SSB

Det er denne utviklingen som ligger til grunn for at planen inkluderer en rekke tiltak for å forberede boligbehovene til den aldrende befolkning i Bindal.

Boligplanen og omstillingsplan 2017 – 2020

Uavhengig av målene i omstillingsplanen, er det en rekke tiltak i omstillingsplanen som er relevant for boligplanen. Det er i første rekke omstillingsplanens innsatsområde C hvor de 2 planene har gjensidig påvirkning. Innsatsområdet er beskrevet slik i planen:

Innsatsområde C:

Vekstkraft og attraktivitet – drivkraft for innovasjonsløftet

Resultatmål for vekstkraft og attraktivitet for omstillingsperioden.

** Bindal kommune har 1500 innbyggere i 2020*

Strategi 1. Rekruttering for fremtiden gjennom å gi ungdommen i Bindal og de som er utflyttet nettverk og å se egne framtidsmuligheter.

Strategi 2. Bygge attraktivitet gjennom implementering og utvikling av Heilhornets rike som fellesmerkevare for synlighet og stolthet. I samarbeid med kommunen og virksomheter synliggjøre Bindal som en attraktiv kommune å bo, jobbe og drive næringsvirksomhet i.

Bakgrunn

Med dette området ønsker omstillingsstyret å bygge vekstkraft for noen spesielt viktige grupper for fremtidens bo- og blilyst som er; ungdom 14 – 17 år og unge voksne som er utflyttet. For å beholde innbyggerne og næringslivet samt å tiltrekke oss tilflyttere og nye aktører, må Bindal vise frem hvem vi er og hva vi står for, hva er vårt felles etternavn? Det vi er stolt av må vi synliggjøre, på en relevant og attraktiv måte, sammen. I forbindelse med forstudien SMB-utvikling kom det fram at hos dagens virksomheter pr. 2016 ligger 5-10 stillinger hvis man hadde hatt den rette søkermassen. Hvis man søker på en stilling, og ønsker å bo et sted over lang tid, avhenger av hvor attraktivt det stedet oppleves.

Mål og tiltak

På bakgrunnen av befolkningsframskrivingen, den aldrende befolkning og målene i omstillingsplanen, har boligplanen følgende mål

Å utvikle et botilbud som forbereder aldringen av Bindals befolkning

Øke tilbakeflytting til Bindal

Dimensjonere de boligsosiale tilbud til forventet behov

Utvikle tettstedene Terråk og Bindalseidet til vitale sentrum med urbane kvaliteter

Redusere kommunens totale boligmasse og følgelig vedlikeholdskostnader

Samlokalisere kommunens helsetjenester

Boligplanen vil konkretisere hvordan målene skal nås gjennom disse tiltakene³:

1. Fortetting som et helhetlig prinsipp for nedre Terråk og Bindalseidet sentrum - utbyggere skal som hovedregel oppføre leilighetsbygg
2. Nedtrapping av kommunens eierskap av frittliggende eneboliger – boligene selges gradvis og oppgraderes av kjøper etter veiledning om finansiering fra kommunen. Boligene selges primært til personer med arbeidskontrakt i kommunen eller tilsvarende fast tilknytning med boligformål.
3. Kommunen skal utarbeide en helhetlig strategi for å aktivt legge til rette for tilbakeflytting til kommunen i samarbeid med Bindal Utvikling AS
4. Utbedring av Bindal sykehjem og plassering av alle helsetilbud i dette bygget; legekontor, helsestasjon, koordinerende enhet (KE), fysioterapi og ambulansetjeneste
5. Bygging av minst 8 nye omsorgsboliger på Terråk og minst 4 nye på Bindalseidet i umiddelbar nærhet til butikk/post
6. Fortsette å bruke kommunalt eide boliger som et midlertidig virkemiddel for å tiltrekke arbeidskraft som ikke er etablert i kommunen (tilbakeflytting)
7. Gi en samlet oversikt over boligmarkedet på kommunens hjemmeside
8. Samarbeide med privatpersoner som sitter på «tomme barndomshjem»

³ En rekke av disse tiltakene er også anbefalt i NIBR-rapporten 2014:1 «Boligpreferanser i distriktene»

9. Etablere boligsosialt tilbud i det gamle Coop-bygget og Gamle Gårdsvei 21 - 27 med målsetting om at leieforhold ikke skal vare mer enn 3 år før overgang til eid bolig eller privat leie
10. Aktiv bruk av utbedringstilskudd fra NAV for å legge til rette for at eldre innbyggere kan bo i egen bolig så lenge som mulig
11. Aktiv bruk av boveiledning for å sikre at utsatte grupper klarer å etablere eierskap til egen bolig innen 2-3 år etter oppstart av kommunalt leieforhold
12. Aktiv bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger
13. Botilbud til særlig ressurskrevende brukere på Bindalseidet på tomten hvor omsorgsboliger for eldre nå er plassert (det såkalte bofelleskapet)

Noen av tiltakene listet ovenfor er allerede vedtatt i kommunens strategiske helse- og omsorgsplan. De er likevel inkludert i boligplanen for å sette disse tiltakene i sammenheng med de øvrige tiltak. Kommunen er også i ferd med å bygge/restaurere nye leiligheter i det gamle Coop-bygget og har allerede mottatt tilskudd fra Husbanken for to av totalt fire leiligheter i dette bygget. I tillegg har kommunen søkt om tilskudd for å etablere en fjerde leilighet. En av leilighetene var allerede etablert og ikke berettiget til tilskudd.

Planen har som siktemål at flest mulige tiltak skal kvalifisere til investeringstilskudd fra Husbanken. Regjeringen har, som beskrevet i «Rom for Omsorg», vedtatt å endre tilskuddene slik at det fra 2021 utelukkende gis tilskudd til prosjekter som gir **netto** tilvekst av heldøgns omsorgsplasser. Med netto tilvekst menes det at det **totale** antallet heldøgns omsorgsplasser i kommunen skal øke, og at kommuner som mottar tilskudd ikke samtidig kan avvikle gamle plasser i takt med at nye, tilskuddsfinansierte plasser tas i bruk.

Denne nye ordningen vil gradvis fases inn allerede fra i år og frem til 2020. Regjeringen har derfor endret tilsagnsrammen til Husbanken i år til at 20 % forbeholdes plasser som gir netto tilvekst. Tilsvarende vil henholdsvis 40 %, 60 % og 80 % av tilsagnsrammen forbeholdes plasser som gir netto tilvekst i 2018, 2019 og 2020.

Denne endringen setter Bindal kommune under betydelig press for å få utbedret eksisterende plasser i tide for å kvalifisere til tilskudd fra Husbanken. All prosjektering og finansiering av eksisterende plasser bør i realiteten være ferdigstilt innen utgangen av 2018 for å kunne være sikret finansiering i rimelig grad ettersom kun 40 % av tilskuddsrammen fra Husbanken vil være tilgjengelig i 2019.

Planen vil derfor prioritere alle tiltak som utbedrer eksisterende plasser, men det er viktig å understreke at kommunen også trenger å bygge ut nye heldøgns omsorgsplasser for å møte et fremtidig behov basert på framskrivning av antall eldre i kommunen i perioden 2025 – 2035.

S. 11

Det samlede investeringsbehovet for kommunen vil derfor, uavhengig av hvilke tiltak som blir valgt, være betydelig.

Det er økonomi til å gjennomføre tiltakene, men de får størst effekt når de blir satt i sammenheng.

Økonomi

Planen vil ikke konkretisere de økonomiske konsekvenser av hvert enkelt potensielt tiltak nettopp fordi tiltakene ikke er konkretisert ennå. Administrasjonen vil fortløpende fremme saker til Bindal kommunestyre når konkrete tiltak er identifisert samt fortløpende legge dem inn i kommunens budsjett, økonomi- og investeringsplaner.

Administrasjonen har presentert **estimer** i økonomiplanen for 2018 – 2021 for en rekke av tiltakene:

Tiltak	Totalt låneopptak	Renter og avdrag 2019	Renter og avdrag 2020	Renter og avdrag 2021
Samlokalisering	6 601 000	100 378	420 048	413 790
Utbedring av sykehjemmet	21 160 000		295 938	1 321 039
Boliger Bindalseidet	4 394 800		274 713	270 622
Boliger Terråk	8 801 600		553 129	544 891
Sum	40 957 400	100 378	1 543 828	2 550 342

I tillegg har kommunestyret, i budsjett og økonomiplanen for 2017 – 2020, avsatt 10 millioner kroner for å bygge 6 boenheter i 2017 og ytterligere 8, 75 millioner i henholdsvis 2018 og 2020. Tiltaket er tatt ut av budsjett og økonomiplanen for 2018 -2021 og denne planen vil presentere årsakene til at investeringstiltaket nå er fjernet.

Den opprinnelige bevilgningen på 10 mill fra 2017 er imidlertid videreført i planen for 2018 og fremdriften for tiltaket er beskrevet slik i budsjett- og økonomiplan for 2018 – 2021:

«Prosjektet med bygging av boenheter er kommet godt i gang. Kommunen kjøpte tidligere COOPbygg på Terråk som er planlagt med 4 utleieenheter. 1 eksisterende leilighet er fullrenovert og utvidet og tatt i bruk. Leilighet 2 og 3 er tildelt tilskudd fra Husbanken med tilsammen kr 1 627 000 som utgjør 37% av kostnadene for disse leilighetene. Leilighetene

skal være ferdigstilt innen 01.03.2018. For leilighet nr. 4 vil det søkes tilskudd i 2018 (søknadsfrist 15.02.2018). For de resterende 2 leiligheter er det ikke bestemt realiseringsform. Det kan være aktuelt å kjøpe disse av ekstern utbygger.»

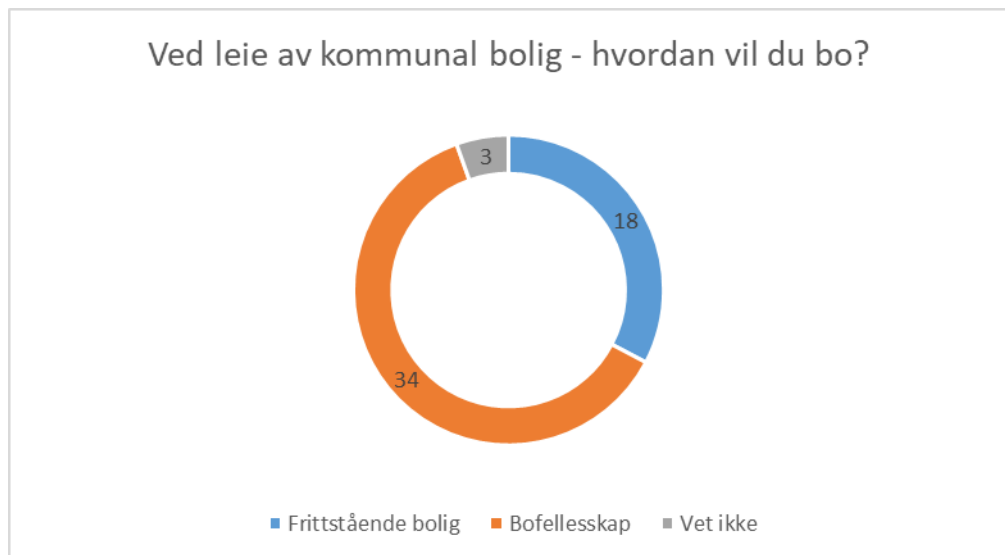
På denne bakgrunn er de tiltak og tilknyttede estimat som er presentert i planen fullt ut finansiert og en del av kommunens budsjett- og økonomiplan 2018 - 2021. Det understrekes at det hefter relativ stor usikkerhet ved estimatene. Noen av de tiltak som er lansert i planen vil også innebære inntekter fra salg av eksisterende bygningsmasse. Budsjett- og økonomiplanen har ikke inkludert slike inntekter nå fordi det hefter stor usikkerhet knyttet til når enhetene kan bli solgt og til hvilken pris.

Terråk og Bindalseidet må få noen urbane kvaliteter og revitaliseres. Flere må bo i sentrum – også i Bindal!

Fortetting av nedre Terråk og Bindalseidet

Fortetting og tilbud av leiligheter skal være det helhetlige prinsipp i kommunens to sentrum

NIBR-rapporten «Boligpreferanser i distriktene» og kommunens egen undersøkelse av innbyggere født mellom 1945 og 1950 gir begge støtte for at det bør bygges mer i umiddelbar nærhet til sentrale tjenester som post og butikk samt kulturelle tilbud. Samtidig ønsker flere, spesielt eldre, å bo tettere på andre for å kunne dyrke sosiale samvær - slik svarte respondentene i kommunens undersøkelse:



Figur 5 Resultat av undersøkelse av boligpreferanser for innbyggere født mellom 1945 og 1950.

Det klare flertallet av respondentene svarte «bofelleskap» når de ble spurt om hvordan kommunen skulle organisere et botilbud til dem når de ble eldre.

NIBR-rapporten oppsummerte sine funn for denne aldersgruppen slik:

«Ser vi på de som er 60 + generasjonen, finner vi et annet bilde. Flere ønsker å flytte til leilighet nærmere sentrum. Her har det skjedd en mentalitetsendring som i stor grad kan relateres til deres livsstil. Livsstilen handler om noe mer enn å "bli eldre" og å legge til rette for alderdommen. Generelt har denne gruppen gjennomgående bedre helse og er i bedre form sammenlignet med samme aldersgruppe tidligere. Dette betyr at de kan bruke penger på seg selv, på reiser og på å dyrke fritidsinteresser. For de fleste i våre casekommuner handler boligpreferansene om å kunne flytte nærmere de service- og kulturtilbudene som

stedet har og bruke dem aktivt, og bli mindre bundet opp av stell og vedlikehold av hus og hage. Tiden skal frigjøres til å nyte.»

Det er samtidig en rekke eksempler fra media⁴ på at eldre trives i slike bofellesskap under forutsetning av at plasseringen er tilstrekkelig sentral og at kombinasjonen av fellesarealer og private leiligheter er attraktivt. Den generasjonen av eldre som vil være de fremtidige beboerne av slike felleskap bor nå i eneboliger med høy standard på bad og kjøkken og er erfarne brukere av tjenester som restaurant, kafe og andre kulturtilbud.

Kommunens kartlegging av dagens brukere av kommunale boliger i Gamle Gårdsvei på Terråk og bofellesskapene på Bindalseidet og Terråk uttrykker nettopp at avstanden til sentrale tjenester er for lang og at nivået på felleskapstjenestene er noe mangelfulle. Samtidig er beboerne relativt godt fornøyd med kvaliteten på boligen de bor i, men misfornøyd med utsikt og de umiddelbare omgivelsene.

Tettstedsutvikling av Terråk sentrum

Bindal kommune har muligheter for å skaffe seg adgang til tomter som er lokalisert i umiddelbar nærhet til post og butikk og som har en størrelse og beliggenhet som tillater oppføring av leilighetsbygg. Oppføring av slike bygg vil fortette og vitalisere sentrumsfunksjonen til Terråk og Bindalseidet ved å bosette flere personer i umiddelbar nærhet.

Samtidig har kommunen et pågående prosjekt i forhold til tettstedsutvikling på Terråk. Prosjektet blir ytterligere aktualisert ved å tilføre flere innbyggere til sentrum som brukere av park/rekreasjonsområdet. Prosjektet ble beskrevet slik i en søknad til Nordland fylkeskommune:

«Utformingen av området skal være slik at området er attraktivt for alle uansett alder og funksjonsevne Dette innebærer innbydende sitteplasser, lekeplasser for barn, aktivitetsområder for ungdom, scene, gangveier og god belysning som kan sikre helårsbruk.»

⁴ Se blant annet Aftenposten 25. november 2012:
<https://www.aftenposten.no/norge/i/6jlE8/Eldre-stortrives-i-bokollektiv>

Prosjektet fikk innvilget et tilskudd på kr 1 500 000 fra Nordland fylkeskommune 27. juni 2017 og fylkeskommunens delfinansiering utgjør ca 40,3% av godkjent bevilgningsgrunnlag som er kr 3 724 002.

Manglende finansiering for nyoppføring

For å oppnå en helhetlig utvikling at Terråk og Bindalseidet ønsker kommunen at også private utbyggere følger samme prinsipp om fortetting. Det vil ikke være heldig å utvikle Terråk og Bindalseidet som sentrum for en høy konsentrasjon av boliger hvor det bor eldre, men det er samtidig en kjensgjerning at Bindal kommunes befolkning generelt blir eldre. Det er samtidig grunn til å tro at sentrumsnære leiligheter vil være attraktive for andre grupper av befolkningen og kommunen har allerede et antall innbyggere som bor i mindre boenheter og leiligheter både på Terråk og Bindalseidet. Flere av disse bor i enheter⁵ som det ikke er mulig å kjøpe og mangler således gode alternativer til et fortsatt leieforhold. Planens neste kapittel demonstrerer at det, for mange, vil være problematisk å oppnå finansiering til å oppføre nye boliger på Terråk og Bindalseidet samtidig som det ikke er mange brukte, innflyttingsklare boliger på markedet. Leiligheter vil være et attraktivt alternativ for denne gruppen og tilføre eiendomsmarkedet i Bindal en ny dynamikk. Kommunen vil samarbeide med private aktører/tilbydere om oppføring av slike bygg og vurdere ulike finansielle instrumenter for å realisere utbygging i tråd med behovet. En tilvisingsavtale⁶ kan være aktuelt hvis behovet er størst for utleieleiligheter. Hvis det er størst etterspørsel etter selveide leiligheter kan Husbankens grunnlån⁷ være mer aktuelt.

Et mer helhetlig, visuelt uttrykk

Husbankens ulike finansielle instrumenter vil uansett sette krav til byggets utforming og kvalitet. Dette er krav som er i tråd med boligplanens ønsker. Terråk bærer preg av en noe

⁵ Typisk sokkelleiligheter i privateide eneboliger

⁶ Et mulig instrument er Husbankens tilvisingsavtale. Dette er en avtale mellom utleier og kommunen hvor kommunen har tilvisingsrett til alle boliger i prosjektet hvor Husbanken har innvilget grunnlån. Kommunen vil til enhver tid kun kunne tilvise til en andel av boligene i prosjektet. Boligene skal tilvises til boligsøkere med behov for hjelp fra kommunen for å finne egnet bolig. Kommunen henviser sine boligsøkere til boligene, men leieavtalen inngås mellom utleier og boligsøkeren. Grunnlånet kan utgjøre 85% av finansieringsbehovet.

⁷ Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.

tilfeldig utvikling og sentrums estetiske kvaliteter vil nyte godt av et mer helhetlig visuelt uttrykk. Nyoppførte bygg, både ordinære leilighetsbygg og omsorgsleiligheter, bør derfor følge de samme prinsipper for utforming. Det vil derfor være et krav for byggetillatelse at utbygger har valgt et slikt uttrykk i samsvar med andre utbygginger og har orientert seg hos kommunen om retningslinjer for visuell profil for fortetting av Terråk og Bindalseidet. Det er ikke formålstjenlig å detaljere slike retningslinjer i boligplanen, men en sentral føring er vektlegging av lokale byggeskikker og materialbruk.

Lite tilbud til aleneboere

Bindal kommune har en relativt stabil andel av aleneboere. I 2017 er det 259 aleneboere i Bindal mot 270 i 2014.⁸ Dette er ikke en ensartet gruppe, men det er likevel grunn til å tro at sentrale leiligheter vil være et attraktivt botilbud for flere av disse. Flere av disse er nå leietakere i kommunen eller privat og bør ha mulighet til å finansiere et kjøp av en leilighet, men i mindre grad eneboliger. I årene 2016 og 2017 var det utelukkende solgt eneboliger i Bindal kommune.

Kommunen vil derfor legge til grunn en hovedregel om at utbygging av boliger på nedre Terråk og sentrale Bindalseidet skjer i form av leilighetsbygg. Søknader om oppføring av andre typer bygg må dokumentere at muligheten for leilighetsbygg har vært undersøkt og legge frem argumentasjon for at slikt bygg eventuelt ikke omsøkes.

I tillegg vil ledige tomtearealer i sentrum av de to tettstedene blir regulert for denne type bygg. Når det gjelder tomtearealer som kommunen selv disponerer vil vi aktivt planlegge oppføring av slike bygg for de ulike behovene. Oppføringen vil skje i regi av kommunen for noen bygg (omsorgsleiligheter) mens det for andre bygg vil søkes samarbeid med private utbyggere (leiligheter som selges til private).

Samtidig er det viktig at kommunen selv, gjennom sine kjøp og/eller utbygging følger opp prinsippet om fortetting for de innbyggere som har boligsosiale behov; eldre med omsorgsbehov, flyktninger og andre sosialt utsatte grupper. Kommunen har allerede fulgt dette prinsippet når det gamle Coop-bygget blir konvertert til et leilighetsbygg og vil følge prinsippet ved fremtidig oppføring av omsorgsleiligheter og/eller kjøp av leiligheter til andre grupper.

⁸ Kilde: SSB.no – Familie og husholdninger

Kommunen må selv bidra til å «løse opp» i boligmarkedet i Bindal og spesielt på Terråk for å sikre et botilbud for tilbakeflyttere

Kommunen skal eie færre boliger

Nedtrapping av kommunens eierskap av frittliggende eneboliger

Bindal kommune eier i dag en rekke frittliggende eneboliger og kjedete boliger:

- Fjordveien 2, 2 boenheter
- Stokkvikveien 11, 2 boenheter
- Stokkvikveien 12, 2 boenheter
- Stokkvikveien 14, 2 boenheter
- Sjøveien 1
- Gullveien 2 A
- Gullveien 2 B
- Myrveien 3
- Gamle Gårdsvei 17
- Møllerøya 30 A
- Møllerøya 30 B
- Plahteveien 2

Disse boligene er i dag alle utleid og har 16 leietakere fordelt på 2 grupper; flyktninger og kommunalt ansatte.

Bosetting av ansatte

Kommunens øvrige leiligheter og eneboliger leies ut til kommunalt ansatte. Disse har en gjennomsnittlig botid på over 3 år, men det er store individuelle variasjoner i botid. Kommunen har kartlagt botilbudets effekt på rekruttering og denne synes noe uklar. Det er et lite utvalg personer som er rekruttert som arbeidskraft til kommunen uten forutgående tilknytning/bosted de seneste årene, men det er lite som tyder på at adgang til å leie kommunal bolig var avgjørende for rekruttering for denne gruppen i sin helhet. Det er likevel eksempler på at slik adgang er avgjørende og kommunen bør derfor sikre at et boligtilbud eksisterer slik det er beskrevet i neste avsnitt. De seneste tre år har det blitt ansatt en håndfull mennesker i kommunen som ikke hadde bolig på søknadstidspunktet. Meget få av disse leier i dag kommunal bolig, men har ordnet seg bolig på andre måter. Selv om utvalget av personer og ansettelse er lite er dette forholdet en indikasjon på at boligproblematikken ved rekruttering av personer uten bosted i kommunen lar seg gjøre ved bruk av det private markedet. Det er vanskelig å gi prognoser over fremtidig behov for bolig

for å muliggjøre rekruttering av personer, men det er liten grunn til å tro at dette behovet vil øke utover dagens behov.

Boligplanen har tidligere gjort rede for at selv scenarier med høy innvandring ikke vil øke folketallet på sikt fordi kommunen samtidig vil oppleve høy mortalitet på grunn av mange av innbyggerne over 80 år. Boligplanen vil derfor legge til grunn at kommunen i stor grad kan søke løsninger på det private markedet for å gi nylig rekrutterte ansatte et midlertidig botilbud. Kommunen vil oppleve at en økende mengde av dens egne arbeidstakere vil oppnå pensjonsalder og må derfor forvente å øke frekvensen av rekruttering for å erstatte disse. Basert på en framskriving av befolkningstall for de aktuelle aldersgruppene (se figur 4) er det først i 2024 at aldersgruppene 60-69 og 70-79 krysser hverandre. Kommunen vil da oppleve at det er flere eldre over 70 enn under 70 og mange av dagens arbeidstakere vil da være pensjonert. Dette er en forenklet analyse og det må tas forbehold om at en del av dagens 60-62 åringene vil pensjonere seg tidligere enn i alderen 67 – 70. Samtidig vet man at en del arbeidstakere ønsker å arbeide helt opp til de fyller 70.

Bolig for korttidsopphold

For å sikre at kommunen likevel har et tilgjengelig botilbud til enhver tid, vil planen anbefale at en av boenhetene i Gamle Gårdsvei 21 – 27 forbeholdes ansatte for kortere opphold. Kommunen har, ved flere anledninger, opplevd at det er nødvendig med akutte boligtilbud ved bemanningsvansker. Eksempelvis er det sannsynlig at helse- og velferdssektoren må benytte seg av vikarer som vil trenge et boligtilbud og da vil det være praktisk at denne boenheten er i umiddelbar tilknytning til det utbedrete sykehjemmet. Det vil også være ønskelig å etablere et midlertidig botilbud til pårørende til pasienter på langtidsopphold – spesielt hvis den respektive pasient er i en terminal fase. Kommunen ønsker å utrede administrasjonen av et slikt botilbud ytterligere, men har som mål å etablere en slik bolig for en leieperiode på minimum 1 uke.

Manglende dynamikk i eiendomsmarkedet på Terråk

Kommunens portefølje av eneboliger/kjedete boliger ligger i det alt vesentligste på Terråk. Den utførte kartleggingen av boligbehov har også gjort noen enkelte undersøkelser av vilje og evne til å finansiere bygging av eneboliger på Terråk på bakgrunn av at det ikke er oppført noen nye slike boliger siden 2006 på tross av tilgjengelige tomter. Igjen er utvalget meget begrenset, men kommunen er kjent med at familier med vilje til å bosette seg på Terråk ikke har kunnet gjennomføre slike planer. Det er flere mulige årsaker:

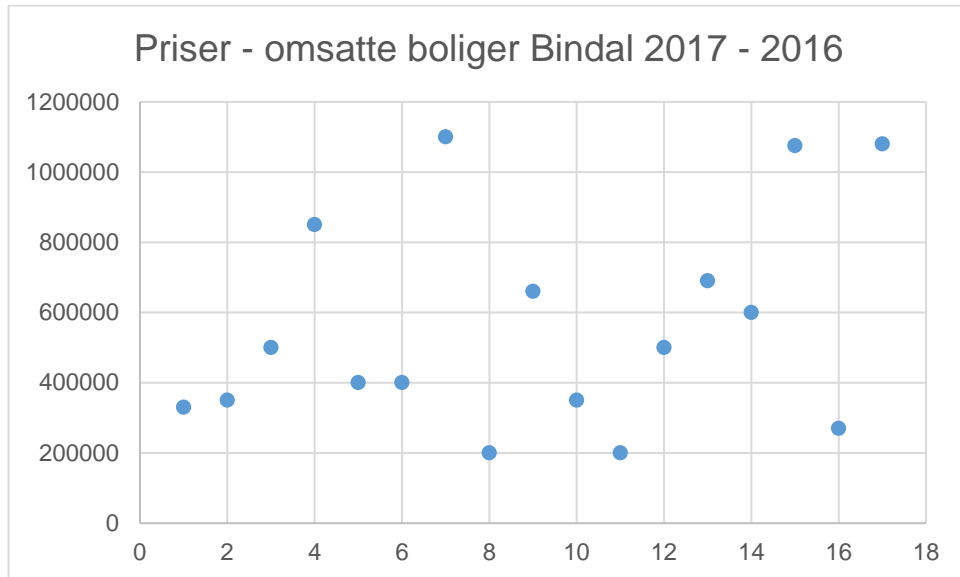
- Manglende finansiering for oppføring av nye boliger

Vi har fått bekreftet fra Sparebanken Midt-Norge at postnumrene 7980 og 7982 vil «falle dårlig ut» ved bruk av deres interne verktøy for å sjekke omsetningsverdi for de aktuelle områdene. I praksis betyr dette at omsetningsvolum (antallet boliger solgt) og omsetningsverdi (hva boligene er solgt for) i sum har så lav verdi at banken generelt ikke vil innvilge lån for nye hus på disse adressene. Kommunen har ikke fått tilsvarende bekreftelse fra andre banker, men har funnet bevis for at større, landsdekkende banker generelt ikke gir lån til nye boliger i Bindal⁹. Vi har funnet eksempler på at mindre banker med regional tilknytning gir slike lån i begrenset omfang. Selv om slike eksempler finnes i kommunen, har det likevel ikke ført til noen oppføring av nye eneboliger på Terråk og Bindalseidet siden hhv 2006 og 2005.

- Manglende kvalitet på tilgjengelige boliger

En kartlegging av omsatte boliger på de to aktuelle postnumrene viser at det er omsatt 17 boliger i hittil i 2017 og i 2016. Av disse er det kun 3 som har oppnådd en pris på over 1 million og hele 11 som er omsatt for 0,5 million eller lavere. Det er rimelig å anta at den lave salgsprisen er et resultat av boligenes tilstand og beliggenhet. Kjøpere må regne med relativt høye kostnader for å oppgradere boligene til dagens standarder og at det vil ta tid for at innflytting kan skje.

⁹ NIBR-rapporten 2014:1 «Boligpreferanser i distriktene», side 46-47, diskuterer den samme type utfordring: «*Finansiering av nye boliger kan representere en risiko for private banker. Informanter påpeker at for eksempel den lokale banken i Skjervøy stiller høyere krav til egenkapital ved søknad om lån til ny bolig enn i Tromsø.*»



Samlet sett har tilflyttere/tilbakeflyttere få muligheter; de får ikke lån til å oppføre nye boliger og det er i stor grad kun oppussingsobjekter tilgjengelig på markedet. Det er grunn til å anta at det lettere vil kunne oppnås finansiering for å kjøpe en brukt bolig enn for å oppføre en ny. De senest oppførte boliger i kommunen har hatt en totalkostnad på over 2 millioner mens den dyreste kjøpte boligen har en kostnad på 1,1 million.

I denne situasjonen kan det fremstå paradoksalt at kommunen besitter 12 eiendommer som alle har et potensiale for å selges til denne gruppen. Et annet moment er at den samlede eiendomsmassen er for omfattende til at kommunen kan drive det fortløpende vedlikehold som kreves for å opprettholde boligenes standard. Av de 15 listede boenhetene ovenfor, er det kun 5 som oppnår status som «Grønn – god stand» i kommunens egen vedlikeholdsplan (se vedlegg). Merk at dette er en byggt teknisk vurdering som ikke tar hensyn til visuelt uttrykk, arealutnyttelse og uteareal. Det vil kreve en betydelig økning av kommunens vedlikeholdsutgifter å oppgradere boligene fortløpende. Et siste moment er at flere av dagens leietakere, både kommunalt ansatte og flyktninger har uttalt at de vil vurdere å kjøpe boligen skulle de få en mulighet til det.

Tilbud til tilbakeflyttere

Omstillingsplanen har kartlagt et potensiale for sysselsetting for tilbakeflyttere¹⁰ og det er derfor naturlig at boligplanen inkluderer tilbud til disse. Boligpreferansene for denne gruppen er gjort rede for i NIBR-rapporten «Boligpreferanser i distriktene» og gir en klar indikasjon på at de ovennevnte boenhetene vil være attraktiv for denne gruppen. Rapporten har funnet data som indikerer «sterke preferanser for enebolig» for denne gruppen samt «nærhet til skole og barnehage». Det klare flertall av de boenheter som er nevnt ovenfor har nettopp disse kvalitetene. Både Bindalseidet og Terråk har sentrumsnære boligfelt med eneboliger som alle har gangavstand til skole og barnehage. På Terråk vil påbygging av barnehage og oppføring av et helt nytt skolebygg (planlagt ferdigstilt primo 2019) gi ytterligere kvaliteter til disse boligfeltene.

Fortløpende salg av boliger

På denne bakgrunn anbefaler denne boligplanen at kommunen selger de ovennevnte boligene fortløpende etter hvert som nåværende leietakere flytter ut og/eller fremmer et ønske om å kjøpe boligen innen 2021. Boligene skal selges til høystbydende, men nåværende leietakere gis fortrinnsrett ved likelydende bud. Hvis kommunen fremdeles eier boliger som er listet ovenfor etter 2021 skal leieavtalen sies opp og boligen legges ut for salg på markedet. Det er et vilkår for alle boliger at kjøper skal ha arbeidskontrakt med en virksomhet med tilhold i kommunen eller tilsvarende tilknytning¹¹. På denne måten sikrer kommunen at de først og fremst blir gjort tilgjengelig for tilbakeflyttere som nevnt i forrige avsnitt og unngår at boligene blir disponert som fritidseiendom.

I tillegg vil planen beskrive den vedtatte samlokaliseringen av ressurskrevende brukere. Samlokaliseringen vil ventelig frigjøre bygningsmasse over tid, men det er opp til brukerne selv når og hvis de vil flytte fra sine nåværende adresser. Det er kommunens målsetning å bygge mer attraktive botilbud til disse brukerne enn i dag og vi har derfor et berettiget håp om at de nåværende botilbud vil bli fraflyttet og kan selges. Disse salgene vil foregå på samme måte som beskrevet over med krav om tilknytning til kommunen.

¹⁰ I forbindelse med forstudien SMB-utvikling kom det fram at hos dagens virksomheter pr. 2016 ligger 5-10 stillinger hvis man hadde hatt den rette søkermassen.

¹¹ En tilsvarende tilknytning kan for eksempel være eierskap av virksomhet og/eller etablering av ny virksomhet i kommunen.

Finansiering av utbedring

Det fremgår av kommunens vedlikeholdsplan at flere av boenhetene trenger betydelig oppgradering. Planen har tidligere diskutert at det kan være vanskelig å oppnå finansiering for å oppføre nybygg og det er derfor grunn til å tro at finansiering av oppgradering også kan være vanskelig. Kommunen skal derfor aktivt oppfordre kjøpere til å gjøre bruk av Husbankens grunnlån¹². Dette lånet er også tilgjengelig for kommunen og er en mulighet som kommunen skal vurdere hvis den opplever at de ovennevnte boenhetene er vanskelig å få solgt uten oppgradering eller at oppgradering utgjør en mulighet for betydelig profitt.

¹² «Veileder for Husbankens grunnlån» pkt 3.4 sier følgende: «I distrikter der det er vanskelig å få finansiering fra private banker pga lav panteverdi, kan Husbanken unntaksvis gi lån til kjøp og oppgradering av brukt selveid bolig. Ved kjøp av brukt bolig, kan det kun ytes lån når boligen som kjøpes samtidig skal oppgraderes.» Det er viktig å merke seg at aktuelle bygg skal tilføres vesentlige kvaliteter som redusert bruk av energi og/eller universell utforming. Det er grunn til å tro at en oppgradering av de aktuelle eneboligene vil kunne oppnå slike kvaliteter med et mulig unntak av Myrveien 3.

Kommunen vil kunne gi et godt boligsosialt tilbud i det gamle Coop-bygget og i Gamle Gårdsvei

Kommunens boligsosiale tilbud

Bosetting av flyktninger

Bindal kommune bosatte 17 flyktninger i 2016 og 5 flyktninger i 2017 mens Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDI) anmodet kommunen om klart høyere bosettingstall (20 i 2016 og 15 i 2017). Mye av bakgrunnen for at faktisk bosetting ble lavere enn hva IMDI anmodet var en vedvarende mangel på tilfredsstillende boliger. Behovet for bosetting skapte en dramatisk økning av etterspørsel etter leie av bolig, både i kommunalt og privat eie. Det var og er akutt mangel på relevante boliger, men denne mangelen er forbigående av tre årsaker:

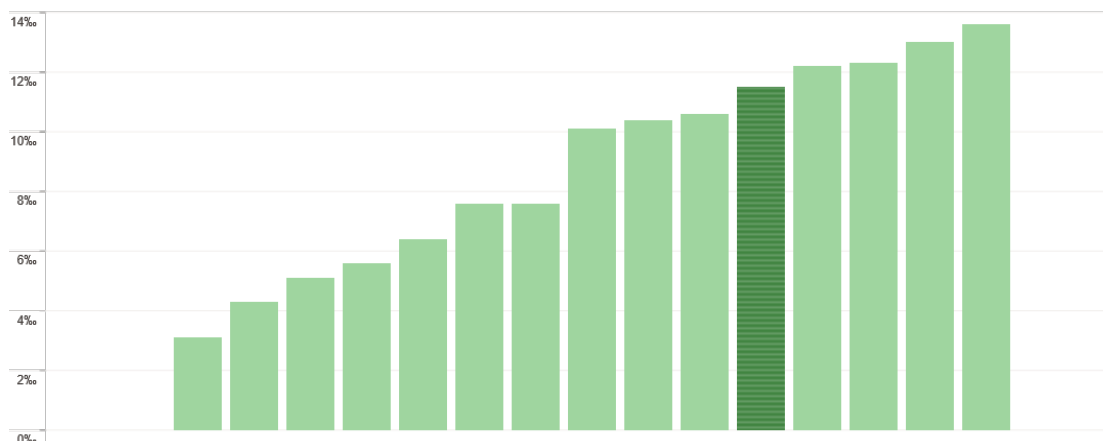
1. IMDI har ikke anmodet Bindal om å bosette noen flyktninger i 2018. I tillegg er det, gitt at dagens lave ankomst av flyktninger til Norge fortsetter, liten grunn til å tro at kommunen får en slik anmodning i 2019.
2. Flere av flyktningene ventes å starte videregående opplæring etter endt introduksjonsprogram i Bindal kommune. Programmet varer i 2 år og vi kan vente at flere boliger vil bli ledige ved studie/skolestart høsten 2018.
3. Leilighetene i det gamle Coop-bygget vil bli ferdigstilt. Kommunen har søkt og mottatt midler fra Husbanken til å bygge 2 leiligheter i bygget. Disse leilighetene er ventet ferdigstilt innen utgang av april 2018. I tillegg har kommunen nylig søkt om tilskudd for å bygge en tredje leilighet. En eksisterende leilighet i bygget har blitt pusset opp og er allerede bebodd. I sum vil ferdigstillingen av 3, muligvis 4, leiligheter utgjøre en betydelig endring av boligbehovet i 2018 for denne gruppen.

Kommunen har likevel fremdeles et akutt behov for å endre bosted for en større familie som i skrivende stund leier privat. Dette illustrerer at kommunen fremdeles vil ha et behov for større boenheter, men i mindre grad enn i dag¹³. Det illustrerer også at å leie privat ikke er

¹³ Boligplanen argumenterer for at kommunen skal selge hus som i dag leies ut, blant annet til denne gruppen. Disse familiene vil kunne kvalifisere til Startlån hos Husbanken og finansiere kjøp og utbedring av disse boligene. Dette er en løsning som vil være klart å foretrekke fremfor langvarige leieforhold. Kommunen vil derfor aktivt sikre tilstrekkelig adgang til Startlån for denne gruppen.

et godt, varig botilbud for denne gruppen og flyktingetjenesten har derfor en uttrykt målsetning om å bosette i kommunale boliger så langt det lar seg gjøre.

Figuren nedenfor viser at Bindal har hatt en relativ høy andel av bosetting av flyktninger i forhold til et utvalg av sammenlignbare kommuner. En slik høy andel sammen med få, egnede boliger i sentrum forklarer den ekstraordinært høye etterspørselen etter boliger fra flyktingetjenestens side de siste 18 måneder.



Figuren viser andel bosatte personer per innbygger (promille) med bosetting avgrenset til Bosatte siste år per innbygger i 2016 i Bindal, Aremark, Follidal, Vang, Rollag, Nissedal, Fyresdal, Hyllestad, Halså, Lierne, Grane, Dønna, Evenes, Flakstad, Ibestad og Tranøy. Kilde: IMDi, sist målt: 01.01.2016

Figur 6 Den mørkegrønne søylen representerer Bindal

Coop-bygget

Planen har tidligere omtalt leilighetene i Coop-bygget som er under oppføring med tilskudd fra Husbanken. Dette tilskuddet er gitt under forutsetning av at leilighetene leies ut med et boligsosialt formål til utsatte grupper. Kommunen har i dag ingen andre brukere for disse enn flyktninger og planen har tidligere omtalt at det er liten grunn til å tro at kommunen vil motta flere flyktninger i overskuelig framtid. Kommunen har historisk hatt begrenset behov for kommunale utleieboliger til utsatte grupper, men det utelukkes ikke at dette behovet kan øke i tiden fremover.

Coop-byggets totalt 4 leiligheter ventes å være utleid til flyktninger og andre med boligsosiale behov i planperioden. Planens forslag om å selge andre, frittliggende eneboliger kan innebære at flyktninger som i dag leier i disse byggene fortløpende vil få tilbud om å flytte til Coop-bygget. En slik flytting vil utgjøre en betydelig heving av bokvaliteten fordi

leilighetene er helt nye og klart mer sentralt plassert på Terråk enn boenhetene hvor de i dag bor.

Boligplanen legger til grunn at det gamle Coop-bygget i hovedsak vil utgjøre kommunens tilbud for bosetting av flyktninger og andre sosialt utsatte grupper. Bygget ligger i Terråk sentrum og beboerne er ikke avhengig av bil for å bruke de mest sentrale av kommunens tjenester samt butikk og post. Bygget vil ha 4 boenheter til slutt og innebærer således en viss konsentrasjon av innbyggere med behov for boligsosiale tjenester. Dette er en ulempe, men den veies i stor grad opp av byggets sentrale beliggenhet og nabolagets øvrige kvaliteter. Bygget vil inngå i et aktivt og variert nabolag som legger godt til rette for integrering i kommunens øvrige befolkning

Coop-bygget vil, etter ferdigstilt ombygging, ha ca 400m² disponibelt til fellesarealer. Disse arealene var planlagt til disposisjon for flyktingetjenesten, men er ikke lengre nødvendig som følge av redusert bosetting av flyktninger de neste år.

Gamle Gårdsvei 21 - 27

Kommunen har tidligere, uten tilsvarende tilskudd, bygget fem boenheter i Gamle Gårdsvei 21 – 27. Disse boligene er i dag karakterisert som «trygdeboliger», men boligene kan ikke regnes som omsorgsboliger i den betydning som legges til grunn av Husbanken og andre faginstanser. Likevel er boligene i dag disponert av Koordinerende Enhet (KE) og leieforhold innvilges etter søknad til KE. En av boenhetene disponeres av flyktingetjenesten i dag. Dette er et unntak som illustrerer den ekstraordinære situasjonen som er oppstått etter kommunen startet å bosette flyktninger.

KEs disponering av disse boenhetene bør fases ut etter hvert som KE får andre boliger til disposisjon. Boenhetene i Gamle Gårdsvei oppfyller ikke kravene til universell utforming. De er ikke utstyrt med noen form for velferdsteknologi og det vil koste uforholdsmessig mye å utstyre disse med denne type teknologi. I tillegg er tre av boenhetene relativt nylig oppusset. Gamle Gårdsvei 21 – 27 har også en beliggenhet som fraviker prinsippet om fortetting som beskrevet tidligere i planen. Dette er også reflektert i kartleggingen av beboernes tilfredshet. De uttrykker generelt tilfredshet med boenhetenes kvalitet, men er mindre fornøyd med beliggenheten. De mener det er for langt til post/butikk og andre tilbud og de er avhengig av å bli skysset for å nyttiggjøre seg slike tilbud. De er fornøyd med den umiddelbare tilgjengeligheten til sykehjemmet og drar dit for å spille bingo en gang i uken, men har ellers lite nytte av denne tilgjengeligheten. De uttrykker også generell misnøye med omgivelsene og klager over begrenset utsikt ned mot Stillelva.

Boligplanen vil, på denne bakgrunn, endre bruken av boenhetene i Gamle Gårdsvei til generelle boligsosiale forhold. Fire av boenhetene oppnår status «Gul» eller «Rød» i kommunens vedlikeholdsplan og bør oppgraderes så raskt som mulig. Dette bør finansieres ved salg av andre kommunalt eide boliger nevnt i det foregående kapittel. Dette salget kan også finansiere en generell oppgradering av området for å heve kvalitet på utsikt og omgivelser.

Disse boenhetene har ingen vilkår for bruk fra andre instanser. De vil derfor unntaksvis også kunne utgjøre et tilbud for ansatte som rekrutteres til Bindal kommune uten bolig i Bindal. Planen foreslår at en av enhetene reserveres som et slikt tilbud som beskrevet på side 19.

Mål for den boligsosiale politikken

Det finnes flere undersøkelser som viser at personer med boligsosiale behov best hjelpes ut av en slik situasjon ved å etablere eierskap til egen bolig. Dette er også en målsetting for Bindal kommune. Subsidiært bør personer med boligsosiale behov leie privat på ordinære vilkår i markedet. Det er mål for Bindal kommune at personer med boligsosiale behov skal kunne etablere slike boforhold senest tre år etter inngått leieforhold med kommunen. For å kunne oppnå dette må kommunen etablere følgende forutsetninger:

- Aktiv bruk av boveiledning

NAV og flyktningetjenesten skal starte veiledning med et slikt formål så tidlig som mulig. Kommunen skal bruke startlån og tilskudd aktivt for å muliggjøre privat eie/leie – spesielt ovenfor familier med barn. Det verste alternativet vil alltid være et langvarig kommunalt leieforhold og kommunen skal således bruke relativt mye ressurser i en tidlig fase. Erfaring fra andre kommuner viser at slik ressursbruk vil være klart mer lønnsomt enn en lengre leieforhold kommunalt som i lengden vil muliggjøre en livsstil som vil påføre kommunen andre og mye høyere kostnader.

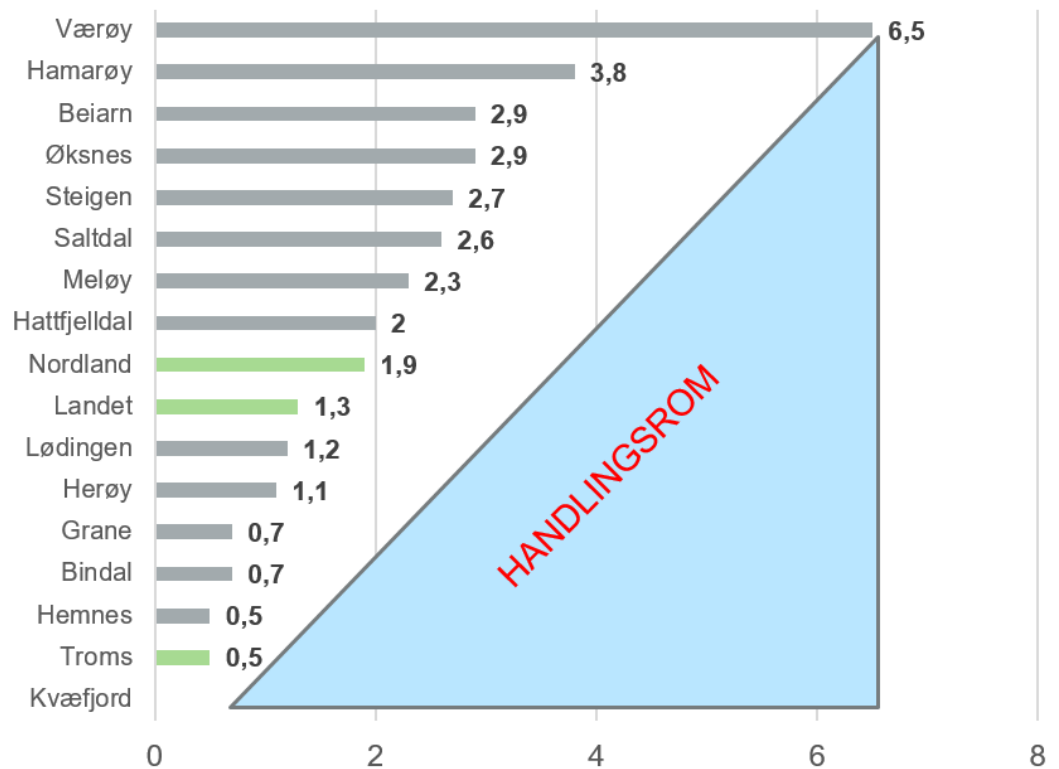
Samtidig er det viktig å understreke at leie av bolig vil være riktig og relevant for utsatte grupper. Et leieforhold vil kunne stabilisere bosituasjonen, øke kompetansen på å bo og organisere eget liv og gi mulighet for å avklare sysselsetting og/eller eventuelle ytelser fra NAV.

- Et dynamisk eiendomsmarked

Som tidligere beskrevet er det viktig at kommunen sørger for at det faktisk finnes tilgjengelige alternativer for denne gruppen. Tiltaket med fortetting som beskrevet i et tidligere kapittel er et viktig virkemiddel i så måte fordi leiligheter vil være rimeligere enn eneboliger og i flere tilfeller et mer relevant botilbud til denne gruppen. Det er naturlig å

tenke seg at et eiendomsmarked med flere muligheter, inkludert leiligheter, vil skape nødvendig dynamikk og valgmuligheter som gjør det mulig for gruppen å eie/leie privat bolig.

Kommunen vil gjøre aktiv bruk av muligheter for Startlån for å skape mer dynamikk i boligmarkedet og definere utsatte grupper slik at de, i så stor grad som mulig, sammenfaller med boligbehovet. Statistikk fra Husbanken indikerer at kommunen har et relativt stor handlingsrom i så måte:



Figur 7 Husbankens statistikk over antall startlån pr 1000 innbyggere i 2017

En slik samlokalisering er allerede vedtatt av kommunestyret og det gjenstår å realisere tiltaket.

Samlokalisering av ressurskrevende brukere

Kommunestyrets tidligere vedtak

Kommunestyret har tidligere behandlet et forslag til en samlokalisering av omsorgsboliger i et møte 11. desember 2014 og fattet følgende vedtak:

En framtidig samlokalisering av omsorgsboliger besluttes med grunnlag i et administrativt forprosjekt. Avsatte midler i økonomiplanen, kr 6 millioner, tas ut. Et evt. låneopptak skal baseres på forprosjektets innhold og politisk behandling.

Et administrativt forprosjekt har siden blitt utført og prosjektgruppens rapport ble ferdigstilt 22. mars 2016¹⁴. Forprosjektet konkluderte slik:

Det anses som nødvendig og helt avgjørende å ivareta gruppen med psykisk utviklingshemmede og deres pårørende før beslutninger fattes. Gode prosesser gir de beste resultater for alle parter.

Koordinerende Enhet har kunnskap om hvordan tjenestebehovene til psykisk utviklingshemmede forventes å utvikle seg fram i tid. Fram til 2025 forventes det være et behov i miljøtjenesten for tilrettelegging av 6 boenheter med bemanningsbase og 1 trenings-/gjennomgangsløilighet.

Det er behov for å bygge nytt eller tilpasse eksisterende bolig. Det er vesentlig å tenke langsiktig for å ivareta nye brukere. Enkeltvedtak og faglige risikovurderinger gjør at det ikke er mulig pr. i dag å flytte enkelte av brukerne. Det er derfor nødvendig å opprettholde drift i flere bygg.

Brukere i egne boliger vil bli ivaretatt ved at miljøtjenesten fortsatt lokaliseres på Bindalseidet.

Ved å samle miljøtjenesten gis de ansatte et større fagmiljø, og samtidig ivaretas riktig størrelsesorden for å sikre forsvarlige bo- og arbeidsvilkår.

Prosjektrapport – «Samlokalisering av boligmasse for heldøgnsbemannede boliger»

¹⁴ Rapporten er unntatt offentlighet fordi offentliggjøring muliggjør identifisering av enkeltbrukere.

Forprosjektets konklusjon vedrørende flytting av brukere gjør at slik samlokalisering umiddelbart ikke vil bidra til planens målsetting om å stabilisere driftsbudsjettet på dagens nivå. Endringene i Husbankens tilskuddsordning samt behovet for å kunne tilby slike plasser i tråd med nye normer og standarder gjør det likevel hensiktsmessig å gå videre med planer om samlokalisering. Miljøtjenesten har i dag brukere på 4 ulike adresser. På kort sikt vil en slik samlokalisering redusere antall adresser til 3, men potensialet er 1 fremtidig adresse på lengre sikt.

Samtidig vurderer denne planen det som ikke noe reelt alternativ å fortsette drift på 4 adresser på lengre sikt. Selv om en samlokalisering ikke utløser noen stor besparelse på kort sikt, vil et alternativ hvor kommunen fortsetter som nå innebære det motsatte; økte utgifter etter hvert som behovet for vedlikehold og oppgradering av boligmassen på de 4 adressene vil øke. Samtidig innebærer en samlokalisering i et bygg etter dagens standarder en klar oppgradering av tilbudet til brukerne samt bedre mulighet til å beholde og tiltrekke relevant kompetanse. På denne bakgrunn anbefaler planen at de nåværende boligene blir solgt når mulig.

Ombygging av eksisterende bofelleskap

Kommunen har bygget et bofelleskap på Bindalseidet med 7 leiligheter. I dag står 5 av disse tomme, men historisk belegg over de siste 5 årene har vært 66 %. En kartlegging av brukere viser at byggets plassering ikke er optimal og at adressen mangler den sentrale plassering som er nødvendig for å aktivisere eldre beboere. Kommunen ønsker derfor å bygge nye omsorgsleiligheter mer sentralt på Bindalseidet (se eget kapittel).

Boligplanen anbefaler at dette bygget bygges om til å utgjøre et bo- og aktivitetstilbud til kommunens særlig ressurskrevende brukere. Bygget må bygges om for å følge Husbankens anbefalinger om selvstendige boenheter, fjerne «korridorpreget», muliggjøre velferdsteknologi og heve byggets generelle kvaliteter. I tillegg skal det bygges et eget aktivitetssenter som vil ha muligheter for et langt mer variert tilbud enn det nåværende. De aktuelle tilbudene vil utvikles i samråd med eventuelle beboerne, men skal kunne inkludere tre- og metallverksted og muligheter for å utøve ulike håndverk.

Bofelleskapet er i dag tilknyttet en større sal som er bygget på dugnad av Bindalseidet Pensjonistforening. Kommunen vil kontakte foreningen for å avklare mulige løsninger for bruken av dette bygget eller kompensierende løsninger i tilknytning til nye omsorgsleiligheter. I den forbindelse har foreningen fått følgende uttalelse:

Ang. «Fagplan for utvikling og boligosiale tiltak i Bindal kommune».

Bindalseidet pensjonistforening er kjent med at siste møte i prosjektgruppa for fagplanen skal avholdes torsdag 30. november.

Foreningen har fått tilgang til planen og har følgende bemerkninger:

Bindalseidet pensjonistforening vil be om at den nye planen tar hensyn til vår bruk av storsalen ved Senteret. Foreningen har lagt ned 290 dagsverk for å få bygd sal, inngangsparti og garderobe. Alt er gjort på dugnad, fra første spadestikk til ferdigstilling. Vi har en gjensidig leiekontrakt med kommunen (1988), og vi trenger en stor sal også i framtiden.

Dersom det er aktuelt å bygge en ny sal, kan den godt tilknyttes de nye omsorgsboligene.

I eksisterende sal kan vi dekk til 60 personer ved større arrangement.

Foreningen ser fram til å bli tatt med i planleggingsarbeidet.

For Bindalseidet pensjonistforening

Solbjørg Sagmo, leder

Foreningen vil bli invitert til å delta i prosjektgruppen for bygging av omsorgsleiligheter på Bindalseidet slik at de kan sikre at fellesarealer og aktivitetstilbud vil være i tråd med deres behov. Foreningen vil være en sentral del av det frivillige tilbudet for beboerne og eldre på Bindalseidet generelt og det vil være naturlig at samlingspunktet for deres aktiviteter er i det nye bygget for omsorgsleiligheter.

En satsning på omsorgsboliger er nøkkelen til å kunne levere gode helse- og omsorgstjenester i fremtiden uten at driftsbudsjettet for sektoren øker.

Bolig for aldring i Bindal

Omsorgsboliger dekker ulike behov

Begrepet «omsorgsbolig» kan dekke så mangt og en slik bolig kan ivareta behovet til en rekke ulike brukere. Bindal kommune har i dag en rekke ulike typer slike boliger til nettopp ulike behov.

I Bindal kommune er det Koordinerende Enhet (KE) som tildeler både hjemmetjenester og adgang til å leie kommunal omsorgsbolig.

Omsorgsbolig er ikke en lovregulert boform som sykehjem og aldershjem. Det er juridisk å betrakte som beboerens private hjem. Beboerne får i hovedsak tildelt hjemmetjenester etter en individuell vurdering, på samme vis som andre hjemmeboende.

Mange kommuner tilbyr også omsorgsboliger til personer med store hjelpebehov, bl.a. til personer med demens. I slike tilfeller er det personale til stede hele døgnet.

Beboere i omsorgsboliger betaler husleie og får bostøtte etter vanlige regler. De betaler for kost, medisiner, helsetjenester mv som andre hjemmeboende. Kommunenes adgang til å kreve egenbetaling for tjenester i hjemmet er regulert i en forskrift. Betalingsmodeller og satser for hjemmetjenester varierer fra kommune til kommune. Det er ikke betaling for hjemmesykepleie.

En omsorgsbolig gir større muligheter for et selvstendig liv, - også økonomisk, enn en plass på sykehjem.

Det er også kommunen som avgjør hvem som får tilbud om omsorgsbolig. Det kan eksistere flere eierformer, men kommunale utleieboliger er det vanligste. Beboeren er beskyttet av husleieloven.

Omsorgsbolig er ikke knyttet til alder

Det har lenge vært en nasjonal trend at brukere i alle aldre flyttes fra institusjon til egen bolig. Denne utviklingen er et resultat av statlige reformer og endringer i oppgavefordelingen mellom spesialisthelsetjenesten og den kommunale helse- og omsorgstjenesten. Det er liten grunn til å tro at denne utviklingen vil bli endret i nærmeste fremtid. Det er klare politiske signaler fra Stortinget og andre politiske arenaer om å styrke det desentraliserte helsetilbudet i kommunene samtidig som spesialisthelsetjenesten sentraliseres ytterligere.

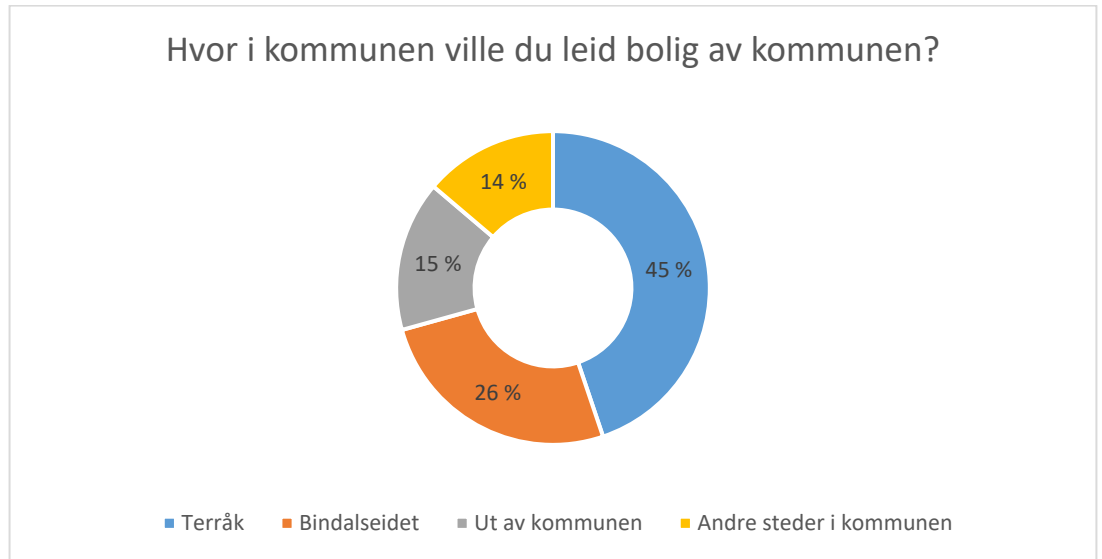
Bindal kommune må derfor forvente å ivareta brukere i alle aldre med høyt omsorgsnivå. På nasjonalt nivå utgjør brukergrupper under 67 år en vesentlig del av brukerne med behov for heldøgns omsorg.

Over en tredel av beboerne i dagens omsorgsboliger er under 67 år. Av disse har halvparten en utviklingshemning mens den andre halvpart enten har psykiske og sosiale problemer eller langvarig funksjonsnedsettelse på grunn av somatiske sykdommer, ofte av nevrologisk karakter. I de boligene som benyttes til beboere med behov for heldøgns tjenestetilbud er over halvparten under 67 år (Brevik 2010).

«Rom for Omsorg, Helse- og omsorgsdepartementet 2016

Kartlegging av boligpreferanser for innbyggere født mellom 1945 og 1950

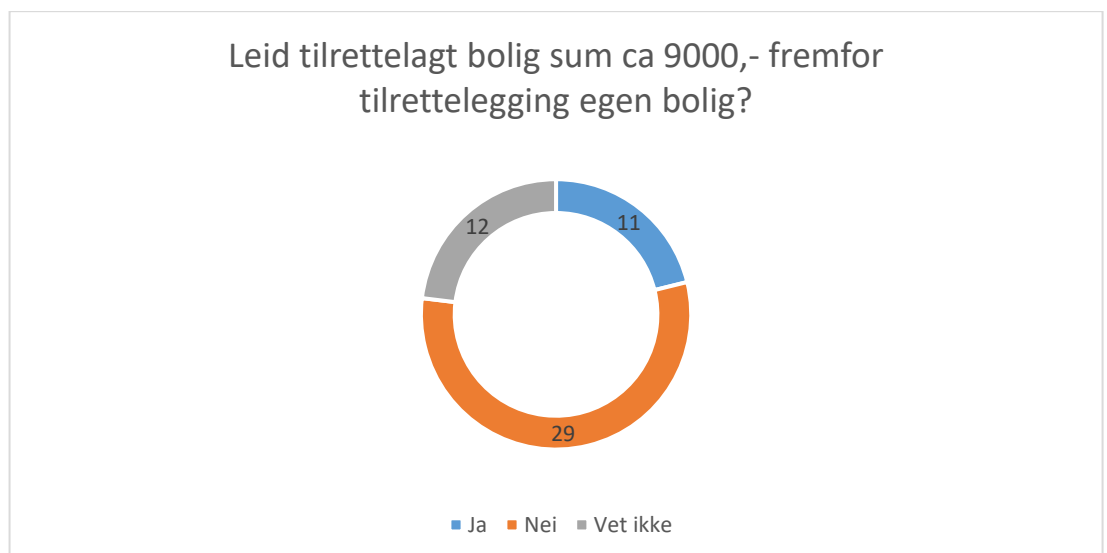
Boligplanen ønsker å estimere behovet for omsorgsboliger i fremtiden og boligpreferansene til den store etterkrigs generasjonen i kommunen. Derfor gjennomførte kommunen en kartlegging av disse preferansene i en spørreundersøkelse i oktober 2017. Undersøkelsen tok utgangspunkt i manntallet fra sist Stortingsvalg og fant 123 innbyggere født mellom 1945 og 1950 i kommunen. 70 av dem bor på postnummer 7980 Terråk og 53 bor på postnummer 7982 Bindalseidet. Av disse ble 29 intervjuet på 7980 og 25 på 7982 – i sum 54. 54 av totalt 123 utgjør 44 % og er et representativt utvalg av kommunens innbyggere i denne aldersgruppen. Av respondentene var 24 kvinner og 30 menn. Undersøkelsen danner, sammen med historiske data, grunnlaget for anbefalingene for bygging av omsorgsboliger. Prinsippet om fortetting er allerede gjort rede for og forklarer **hvor** boligplanen ønsker å plassere boligene. Planen vil, i det følgende, gjøre rede for **antallet** boliger som bør bygges.



Figur 8 Figuren viser fordelingen av interesse for å leie omsorgsbolig av kommunen. Nær dobbelt så mange vil leie på Terråk enn på Bindalseidet

Minst 4 nye omsorgsboliger på Bindalseidet

Undersøkelsen viser at personer bosatt på 7982 Bindalseidet i meget stor grad ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Respondentene fikk spørsmål om, hvis det var tilgjengelig bolig, om de da ville flyttet til slik bolig i dag. Ingen av respondentene på 7982 svarte ja. Samtidig svarte en overveldende andel av respondentene nei på spørsmål om de ville leid tilrettelagt bolig fremfor å tilrettelegge egen bolig:



Figur 9 Respondentene på 7982 er, i overveldende grad, i nei-kategorien på dette spørsmålet

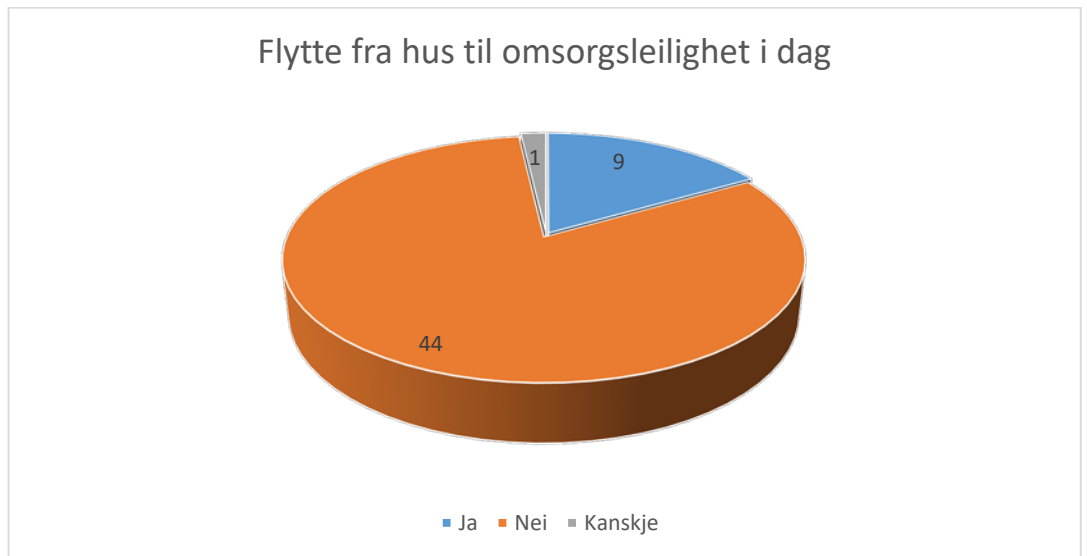
Historisk sett er det også slik at innbyggere på 7982 i liten grad gjør bruk av langtidsopphold på sykehjemmet og i stor grad dør i egen bolig eller i bofelleskapet på Bindalseidet¹⁵. Dette er nok i stor grad motivert av forholdsvis lang avstand til sykehjemmet på Terråk og verdien av nærhet til pårørende og lokalsamfunn.

Det har ikke lyktes kommunen å framskrive veksten av eldre fordelt på de to postdistriktene i kommunen, men det er grunn til å tro at denne veksten er relativt lik begge steder. Det kan derfor forventes en klar økning av innbyggere over 80 år på Bindalseidet og på det grunnlag burde kommunen bygge flere omsorgsboliger enn dagens 7. Den relativt lave bruken av de eksisterende plassene, den høye motivasjonen for å tilrettelegge egen bolig og det uforløste potensialet ved å ta i bruk velferdsteknologi gjør likevel at boligplanen anbefaler at det bygges minst 4 nye omsorgsboliger på Bindalseidet. Kommunen har mulighet til å disponere tomt i umiddelbar tilknytning til post/butikk, barnehage og skole på Bindalseidet. Kommunen bør bygge ut tilbudet så fort som mulig for å muliggjøre at det eksisterende bofelleskapet kan benyttes til å samlokalisere særlig ressurskrevende brukere (se eget kapittel). I tillegg må kommunen planlegge bygget slik at det enkelt kan bygges ut hvis behovet for slike boliger øker. Boligplanens anbefaling på 4 enheter er i realiteten en reduksjon i tilbudet i en situasjon hvor det er et potensiale for at etterspørselen etter slik bolig kan øke. Det er derfor helt klart et konservativt anslag, men det er heller ikke heldig å bygge ut et for omfattende tilbud enn nødvendig. En senere påbygging av omsorgsboliger vil representere en netto tilvekst i kommunen og være berettiget til tilskudd fra Husbanken også etter 2021.

Minst 8 nye omsorgsboliger på Terråk

Undersøkelsen, i motsetning til 7982, viser en umiddelbar interesse for å flytte til omsorgsbolig allerede i dag på 7980 Terråk:

¹⁵ Gjennomsnittlig belegg på bofelleskapet er 66% over de siste fem år – målt fra 1.1. 2012



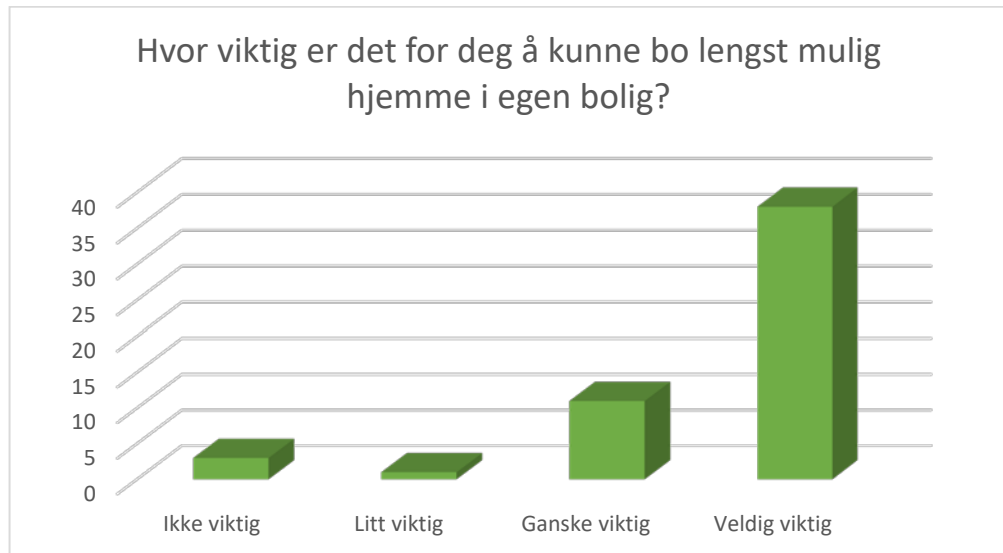
Figur 10 Samtlige 9 som svarer på dette spørsmålet bor i dag på 7980

Dette funnet i undersøkelsen gir god grunn til å tro at interessen for å bo i slik bolig er større på Terråk enn på Bindalseidet. I tillegg har bofelleskapene tilknyttet sykehjemmet et vesentlig høyere belegg enn på Bindalseidet¹⁶. Samtidig vil boligplanens anbefaling om endret bruk av Gamle Gårdsvei 21 – 27 gjøre at noe av tilbudet av slike botilbud vil reduseres på Terråk. Det er også et stort potensiale for bedre tilrettelegging av egne boliger på Terråk og større bruk av velferdsteknologi. Samlet gir dette en konservativ anbefaling på minst 8 nye omsorgsboliger på Terråk. Samtidig anbefaler planen at 5 slike boliger i Gamle Gårdsvei blir brukt til andre formål og netto tilvekst av omsorgsboliger på Terråk blir derfor 3.

Kommunen har mulighet til å disponere tomt i umiddelbar tilknytning til post/butikk, museum, nytt parkareale og rådhus på Terråk. I tillegg må kommunen planlegge bygget slik at det er enkelt kan bygges ut hvis behovet for slike boliger øker på Terråk.

¹⁶ Bofelleskap B på Terråk har 92% belegg over de siste fem år. Dette er nest øverste nivået i omsorgstrappen, før sykehjemmet. Her er der fullkost, alarmer og personell. Bofelleskap C på Terråk har 90% belegg over de siste fem år. Beboere her har et høyere funksjonsnivå enn på B.

Mer tilrettelegging av egen bolig



Figur 11 Det klare flertall av de spurte svarer at det er veldig viktig for dem å bo hjemme så lenge som mulig

Undersøkelsen viser at det er viktig for de spurte å bo hjemme så lenge som mulig. Kommunen gjør i dag lite bruk¹⁷ av mulighetene for å yte tilskudd til utbedringer av eget hjem for å gjøre det mulig å bo hjemme så lenge som mulig. Denne bruken bør helt klart økes. Det er Husbanken som yter tilskuddet og privatpersoner kan søke på eget skjema – også elektronisk. Det er kommunen ved NAV Bindal som behandler søknaden. Husbanken informerer slik om ordningen på sine hjemmesider:

«Tilpasning av bolig

Har du behov for å tilpasse boligen din? Da kan du søke om finansiering til små eller store ombygginger og tilpasninger.

Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den egnet slik at du kan fortsette å bo i den, selv om du har nedsatt funksjonsevne. Tilpasningen må være hensiktsmessig og behovet for tilskudd blir vurdert i sin helhet ut fra husstandens økonomiske situasjon på sikt.

¹⁷ NAV Bindal har mottatt og innvilget 3 søknader til slik utbedring i 2017.

Fremtidens brukere har vært brukere av ny teknologi hele sitt voksne liv – da er det ingen grunn til at bruken av slik teknologi skal stoppe når brukeren flytter til en omsorgsbolig.

Det finnes både låne- og tilskuddsordninger som kan gjøre det mulig å finansiere tilpasning av boligen din. Kommunens saksbehandler vil kunne hjelpe til med å finne fram til de muligheter som finnes for deg.

Hvem kan få tilskudd til tilpasning?

- *husstander eller enkeltpersoner som har behov for tilpasning av boligen*
 - *barnefamilier har høy prioritet*
- *eldre som ønsker å utføre forebyggende tilpasningstiltak*

Hva kan det gis tilskudd til?

- *både enkle tiltak for å bedre tilkomsten til boligen og til større ombygginger for å tilrettelegge boligen*
 - *både leid og eid bolig»*

Velferdsteknologi styrker brukernes egne evner til omsorg

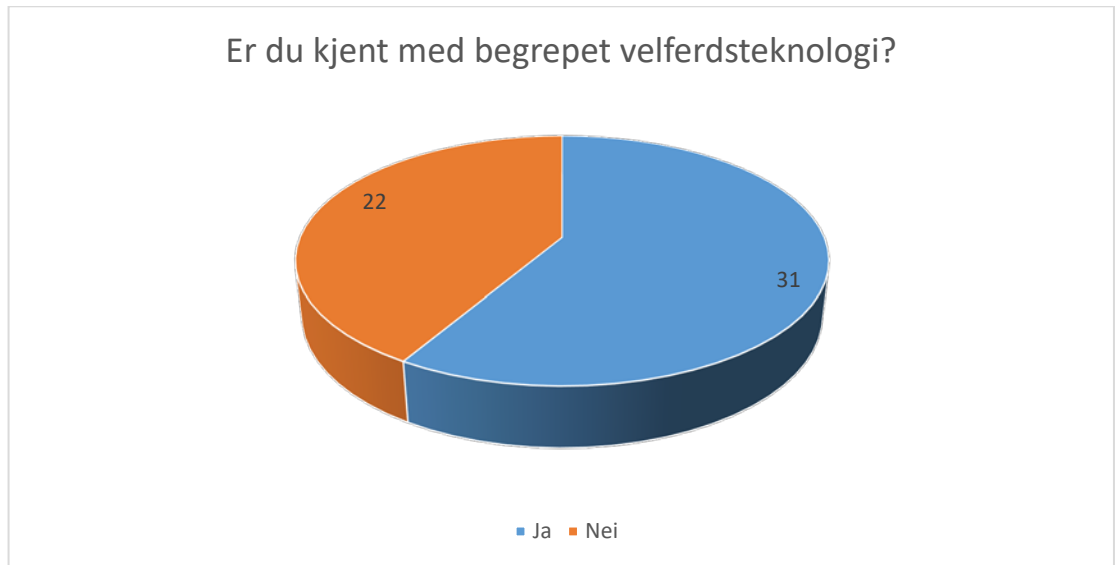
Med velferdsteknologi menes først og fremst teknologisk assistanse som bidrar til økt trygghet, sikkerhet, sosial deltakelse, mobilitet og fysisk og kulturell aktivitet, og styrker den enkeltes evne til å klare seg selv i hverdagen til tross for sykdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsatt funksjonsevne. Velferdsteknologi kan også fungere som teknologisk støtte til pårørende og ellers bidra til å forbedre tilgjengelighet, ressursutnyttelse og kvalitet på tjenestetilbudet. Velferdsteknologiske løsninger kan i mange tilfeller forebygge behov for tjenester eller innleggelse i institusjon.

NOU 2011:11 Innovasjon i Omsorg

Velferdsteknologi er et vidt begrep som dekker «egne dingser» som eksempelvis trygghetsalarmer og GPS til teknologi som er integrert i en bolig slik som fallsensorer og takheiser.

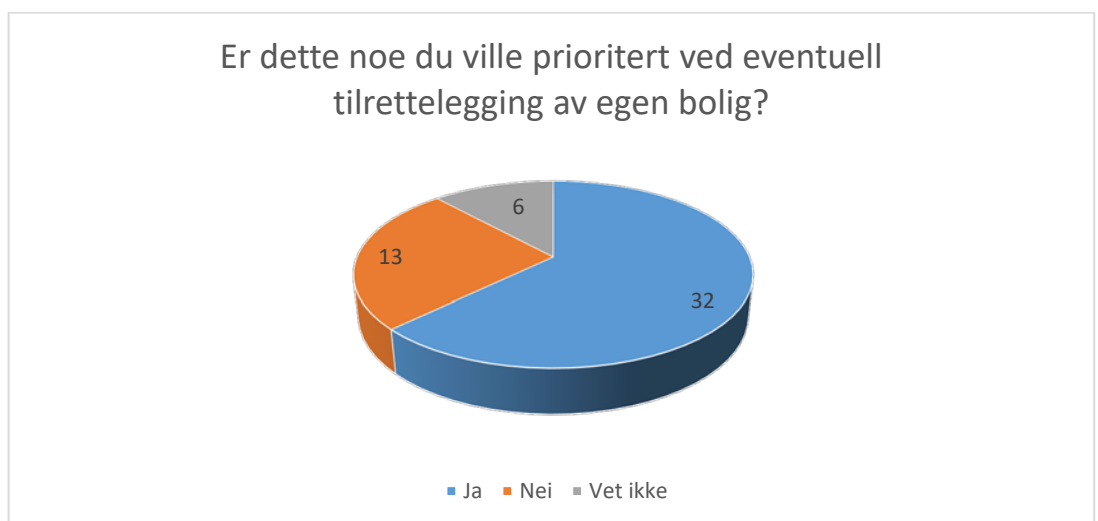
Det er tre faktorer hvor velferdsteknologi i særlig grad kan endre pleie- og omsorgsbehovet til den enkelte bruker; fall, ensomhet og kognitiv svikt. Denne planen vil ikke presentere noen oversikt over hvilken teknologi som er tilgjengelig eller er mest effektiv fordi teknologien utvikles kontinuerlig og nye produkter lanseres fortløpende.

Det er imidlertid grunn til å tro at brukernes evne og vilje til å ta i bruk velferdsteknologi vil øke etter hvert som slik teknologi blir mer utbredt. Det er brukernes behov som må styre utvikling og innkjøp av teknologi og det er viktig at kommunen etablerer gode systemer og rutiner for å kontinuerlig innhente erfaringer fra brukerne og deres vurdering av eget behov. Undersøkelsen viser at kommunen og brukerne har et uforløst potensial ved økt bruk av slik teknologi:



Figur 12 Det er mange som kjenner begrepet, men også et betydelig mindretall som er ukjent med velferdsteknologi

Det klare flertallet ville likevel prioritert bruk av velferdsteknologi ved tilrettelegging av egen bolig:



Kommunen bruker i dag velferdsteknologi i liten grad¹⁸, men deltar i prosjektet «Velferdsteknologi i Namdalen (ViNA)» og vil fase inn en rekke nye bruksområder som en del av strategisk helse- og omsorgsplan som ble vedtatt av kommunestyret 22. juni 2017.

¹⁸ Bruken er i dag begrenset til trygghetsalarmer.

Kilder

«Fra omsorg til mestring», Strategisk helse- og omsorgsplan 2017 – 2030 for Bindal kommune

Egen undersøkelse om boligpreferanser for innbyggere født mellom 1945 og 1950 utført av Marita Kveinsjø og Bjørg Heidi Hald.

«Innovasjonsløft i Heilhornets rike», Omstillingsplan 2017–2020 Bindal kommune

«Boligpreferanser i distriktene», Norsk Institutt for by- og regionforskning (NIBR) 2014:1.

«Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014 – 2020)», Departementene 2013.

«Rom for Omsorg», Helse- og omsorgsdepartementet 2016

«Rom for trygghet og omsorg – veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem», Husbanken 2009

«Omsorg 2030 – Strategiplan for helse og omsorgstjenester», Stjørdal kommune 2014

«Prosjektplan – Velferdsteknologi i Namdalen», Høylandet kommune 2017

«Omsorg 2020 – Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015 – 2020, Helse- og omsorgsdepartementet 2015

«HB 8.C.8 Veileder for søknadsprosess og bruk av investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger», Husbanken 2016

«Prosjektrapport – Samlokalisering av boligmasse for heldøgnsbemannede boliger», Bindal kommune 2016

NOU 2011:11 Innovasjon i Omsorg

Kommunehelsa statistikkbank/ SSB – www.ssb.no

Samtlige kilder er tilgjengelige på internett og de fleste kan lastes ned som pdf-filer.

Unntaket er kommunens egen prosjektrapport. Denne er unntatt offentlighet p.t., men planlegges offentliggjort i forbindelse med brukerinvolvering ved utforming av nytt bygg.