



# BOLIGPLAN

FOR BINDAL KOMMUNE

**Strategiplan for boligutvikling og boligsosiale tiltak i Bindal kommune**

## Innhold

Sammendrag .....	3
1.0 Innledning .....	5
1.1 Prioriterte føringer 2026–2029 .....	5
1.2 Slik følges planen opp .....	5
1.3 Begreper og definisjoner .....	6
1.4 Hva er en boligplan? .....	6
2.0 Planens formål, avgrensning og oppbygging .....	7
2.1 Målområder og målgrupper .....	7
2.2 Prosess og medvirkning .....	7
2.3 FNs bærekraftsmål .....	8
3.0 Nasjonale, regionale og lokale føringer for boligpolitikken .....	8
3.1 Nasjonal strategi og lovgivning .....	9
3.2 Kommuneplanens samfunnsdel .....	10
3.3 Øvrige plandokumenter i Bindal kommune .....	11
4.0 Målområde 1: Generell boligutvikling .....	11
4.1 Kunnskapsgrunnlag: .....	12
4.2 Handlingsdel – Målområde 1 .....	17
4.3. Tilskuddsordninger og stimuleringstiltak .....	21
5.0 Målområde 2: Boligsosialt arbeid .....	24
5.1 Kunnskapsgrunnlag: .....	24
5.2 Handlingsdel – Målområde 2 .....	29
6.0 Målområde 3: Organisering, styring og god boligforvaltning .....	31
6.1. Handlingsdel – Målområde 3 .....	32
6.2. Bindal Boligselskap AS – rolle og strategi. ....	33
7.0 Økonomi .....	35
7.1 Prinsipper for finansiering og gjennomføring .....	36
7.2 Usikkerhet, risiko og årlig prioritering .....	36
8.0 Kilder .....	37
9.0 Vedlegg .....	38

# Sammendrag

Strategiplan for boligutvikling og boligsosiale tiltak i Bindal kommune 2026–2029

Denne planen gir politisk retning for boligpolitikken i Bindal 2026–2029. Målet er å sikre boliger som støtter bosetting og rekruttering, samtidig som kommunen ivaretar vanskeligstilte på boligmarkedet. Planen er et styringsdokument – tiltak med økonomiske konsekvenser behandles i egne saker og gjennom budsjett/økonomiplan.

## Politisk retning (føringer 2026–2029)

Prioriter sentrumsnær utvikling, fortetting og transformasjon der det gir best ressursutnyttelse og gode bomiljø.

Krev dokumentert etterspørsel og avklart gjennomføringsmodell før nye utbyggingsprosjekter igangsettes.

Legg universell utforming/livsløpsstandard til grunn i boliger for eldre og målgrupper med behov for nærhet til tjenester.

Knytt boligutvikling tett til helse- og omsorgsbehov – bruk teknologi når det gir bedre egenmestring og lavere tjenestetrykk.

Kommunen prioriterer at nye omsorgsboliger lokaliseres i nærhet til eksisterende tjenester ved Bindal helsetun.

Sikre likebehandling i boligtildeling med tydelige kriterier, enkeltvedtak og sporbar saksflyt.

## Hva planen skal oppnå:

Generell boligutvikling: Flere sentrumsnære, lettstelte og universelt utformede boliger og bedre sirkulasjon i boligmassen (frigjøre eneboliger).

Boligsosialt arbeid: Trygge, egnede boliger til vanskeligstilte – mer forebygging/egenmestring og målrettet bruk av startlån/bostøtte og velferdsteknologi. Omsorgsboliger prioriteres dersom behovet dokumenteres gjennom årlig kartlegging, men dagens kunnskapsgrunnlag viser ikke behov for nye omsorgsboliger nå.

Styring og boligforvaltning: Tydelige roller, bedre styringsinformasjon og FDV(forvaltning, drift og vedlikehold)/vedlikeholdsplan, samt forutsigbar tildeling og samarbeid med Bindal Boligselskap AS.

## **Prioriterte tiltak i handlingsdelen**

Sentrumsnære boliger/lettstelte enheter: Gjestgiveritomta (inntil 8 enheter) – trinnvis gjennomføring med tydelige beslutningspunkt.

Rekrutterings-/arbeidstilflyttingsboliger: Trinnvis ved dokumentert behov, se på samarbeidsavtaler med arbeidsgivere (tilvisning/leie-til-eie der aktuelt).

Minihus: avgrenset pilot på etablerte tomter (2026–2027) med evaluering før eventuell videreføring.

Boligsosial oppfølging og teknologi: systematisk vurdering av startlån/bostøtte, økt bruk av velferdsteknologi og oppgradering av Åsentoppen (2026–2028).

Styring/forvaltning: tilstandskontroll og FDV-plan, samt avklaring av ansvarsdeling/avtaler med Bindal Boligselskap AS.

## **Økonomi og oppfølging**

Planen fastsetter mål og prioriteringer, men er ikke en bevilgning. Større investeringer forutsetter dokumentert behov, avklart finansiering/drift (FDV) og politisk behandling i egen sak. Handlingsdelen rulleres årlig med status og nøkkeltall i budsjettprosessen; strategidelen revideres hvert fjerde år (neste hovedrevisjon i 2029).

## 1.0 Innledning

Bindal kommune trenger et boligtilbud som støtter bosetting, rekruttering og gode tjenester – samtidig som kommunen ivaretar innbyggere som har behov for bistand på boligmarkedet. Denne boligplanen er kommunens strategiske styringsdokument for boligutvikling og boligsosiale tiltak i planperioden 2026–2029.

Planen bygger på oppdatert kunnskap om befolkningsutvikling, boligmarked, areal/tomter, kommunal boligmasse og behov knyttet til tjenester og livsfaser. Den følger opp og viderefører tidligere arbeid, herunder «Bo godt i Bindal – boligplan 2018–2025» og «Plan for bygging av boliger» (vedtatt 03.09.2024).

Boligplanen består av en strategidel og en handlingsdel. Handlingsdelen rulleres årlig i forbindelse med budsjett- og økonomiplanarbeidet. Tiltak som har økonomiske konsekvenser behandles som egne saker og kan først iverksettes når de er innarbeidet i vedtatt budsjett og økonomiplan.

### 1.1 Prioriterte føringer 2026–2029

- Prioriter fortetting/transformasjon og sentrumsnær utvikling der det gir best ressursutnyttelse og gode bomiljø.
- Bruk kommunens plan- og avtaleverktøy aktivt for å sikre riktig boligtype, kvalitet og rekkefølge i utbygging.
- Krev dokumentert etterspørsel og avklart gjennomføringsmodell før nye prosjekter igangsettes.
- Legg til grunn universell utforming og livsløpsstandard i prosjekter for eldre og målgrupper med behov for nærhet til tjenester.
- Knytt boligutvikling tett til helse- og omsorgsbehov: riktige boliger og teknologi skal understøtte egenmestring og redusere tjenestetrykk.
- Omsorgsboliger prioriteres dersom behovet dokumenteres gjennom årlig kartlegging, men dagens kunnskapsgrunnlag viser ikke behov for nye omsorgsboliger nå.
- Sikre likebehandling i boligtildeling gjennom tydelige kriterier, enkeltvedtak og sporbar saksflyt.
- Rullér handlingsdelen årlig med status, nøkkeltall og prioriteringer.

### 1.2 Slik følges planen opp

Planen er utarbeidet som rulling i tråd med kommunestyrets vedtatte planstrategi, der boligplanen skal rulleres i 2025. Planen gjelder for 2026–2029 og vedtas i 2026.

Handlingsdelen rulleres årlig i budsjett- og økonomiplanprosessen og skal minimum inneholde: 1. status på prioriterte tiltak, 2. oppdaterte nøkkeltall/indikatorer, og 3. forslag til prioritering for kommende år. Strategidelen revideres hvert fjerde år, neste hovedrevisjon i 2029.

### 1.3 Begreper og definisjoner

**Sentrumsnær:** Lokalisert med kort avstand til sentrale tjenester som butikk, kollektivpunkt, helsetjenester og møteplasser. Konkretisering gjøres i arealplan/planbestemmelser.

**Lettestelt bolig:** Bolig med liten andel vedlikeholdskrevende uteareal, effektiv planløsning og hensiktsmessige fellesløsninger (der relevant).

**Livsløpsstandard / universell utforming:** Krav til tilgjengelighet og funksjonalitet som gjør at boligen kan brukes i ulike livsfaser og ved nedsatt funksjonsevne, i tråd med gjeldende regelverk og kommunale føringer.

**Dokumentert etterspørsel:** Et beslutningsgrunnlag som viser reelt behov og sannsynlig utleie/salg. Minst ett av følgende bør foreligge: interesseliste/forhåndsinteresse, reserveringer/opsjoner, intensjonsavtaler, vurdering av målgruppe og prisnivå, samt vurdering av finansierings- og driftsmodell.

**Trinnvis gjennomføring:** Prosjekter fases inn gjennom tydelige beslutningspunkt (jf. kap. 4.2) før prosjektering, anskaffelse og byggestart.

### 1.4 Hva er en boligplan?

En boligplan er en strategiplan som samler kommunens mål, strategier og tiltak for boligområdet. Den omfatter både generell boligutvikling (areal, tomter, boligtyper, utbyggingsstrategi og marked) og boligsosialt arbeid (virkemidler, tilpassede botilbud og oppfølging for personer som trenger bistand).

I Bindal skal boligplanen bidra til at kommunen:

- Tilrettelegger for et variert og tilgjengelig boligtilbud som møter behov i ulike livsfaser
- Bruker kommunens virkemidler målrettet (råd/veiledning, medvirkning til å skaffe bolig, tildeling av virkemidler og oppfølging i hjemmet)
- Jobber mer samordnet og effektivt på tvers av tjenester og fagmiljø

Planen favner hele befolkningen i kommunen – fra unge i etableringsfasen til eldre, og fra dem som klarer seg i det ordinære boligmarkedet til dem som ikke kan ivareta egne interesser uten bistand.

## 2.0 Planens formål, avgrensning og oppbygging

Planens struktur bygger på anbefalinger fra Husbankens veileder for boligpolitisk arbeid og erfaringer fra andre kommuners boligplaner. Boligplanen er delt inn i tre målområder med egne mål, indikatorer og tiltak. Handlingsdelen konkretiserer oppfølging i planperioden.

### Formål:

- Sikre et boligtilbud som støtter bosetting og rekruttering, og som samtidig ivaretar vanskeligstilte på boligmarkedet
- Knytte boligpolitikken tettere til tjenesteplanlegging, økonomi og gjennomføring.

### Avgrensning:

- Planen angir strategiske mål, prioriteringer og tiltak, men innebærer ikke i seg selv en bevilgning. Økonomiske konsekvenser behandles i egne saker og i budsjett/økonomiplan

## 2.1 Målområder og målgrupper

### Planen er organisert i tre målområder:

- Målområde 1: Generell boligutvikling
- Målområde 2: Boligsosialt arbeid (med særskilt vekt på helse og mestring)
- Målområde 3: Organisering, styring og god boligforvaltning

### Målgrupper:

- Hele befolkningen (unge i etablering, barnefamilier, eldre) og husholdninger som har behov for bistand i boligmarkedet.

## 2.2 Prosess og medvirkning

Arbeidet er organisert som prosjekt med kommunedirektøren som prosjekteier.

Prosjektgruppa utnevnt av kommunedirektøren består av:

Camilla Brevik, plan- og ressurs sjef

Janne Berit Hellesø, helse- og velferdssjef

Heidi Pedersen, enhetsleder helse og omsorg

Brit Helstad, leder for Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og eldre

Kunnskapsgrunnlag og hovedgrep er presentert for politiske organer, befolkningen, ungdomsrådet og rådet for personer med nedsatt funksjonsevne og eldre.

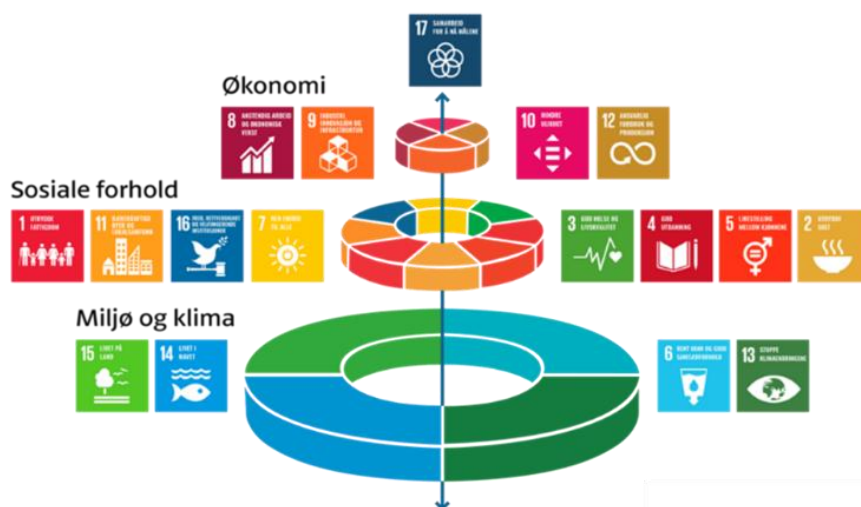
Det ble gjennomført en boligundersøkelse som bygger opp under kunnskapsgrunnlaget, og prioriterte tiltak. Vedlegg 1.

## 2.3 FNs bærekraftsmål

Nasjonale retningslinjer sier at FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for all kommunal og regional planlegging. Bærekraftsmålene ligger også til grunn for arbeidet med Boligplanen.

### Boligplanen skal bidra til å nå følgende bærekraftsmål:

- Mål 1: Utrydde fattigdom
- Mål 3: God helse og livskvalitet
- Mål 10: Mindre ulikhet
- Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 17: Samarbeid for å nå målene



## 3.0 Nasjonale, regionale og lokale føringer for boligpolitikken

Regjeringen forventer helhetlig boligpolitikk, sentrumsutvikling, hensyn til boligsosiale forhold, leie-til-eie-løsninger og tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

### Hva betyr dette for Bindal:

- Boligutvikling skal primært skje i tettsteder/sentrumsnært der det er mulig, samtidig som spredt bosetting ivaretas når det ikke strider mot viktige interesser.
- Planen prioriterer tiltak som både støtter rekruttering (tilflytting) og ivaretar vanskeligstilte.

## 3.1 Nasjonal strategi og lovgivning

Den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk, «Alle trenger et trygt hjem» (2021–2024), tydeliggjør at kommunen har hovedansvaret for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og for å utvikle en inkluderende lokal boligpolitikk. Husbanken er en sentral samarbeidspartner i dette arbeidet. Fra 1. juli 2023 trådte en ny boligsosial lov i kraft, som ytterligere presiserer kommunens ansvar på det boligpolitiske området. I 2023 lanserte regjeringen også Bo trygt reformen, som legger vekt på kompetente ansatte, levende lokalsamfunn, gode boligtilpasninger, helhetlig planlegging og trygghet for brukere og deres pårørende.

Flere lover regulerer kommunens ansvar på boligområdet:

- Plan- og bygningsloven setter rammene for arealbruk og utvikling, og forplikter kommunen til å tilrettelegge for et variert boligtilbud med ulike typer, prisklasser og lokaliseringer som dekker innbyggernes behov.
- Helse- og omsorgstjenesteloven (§1-1, jf. §§3 og 7) understreker kommunens ansvar for å medvirke til å skaffe boliger for personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.
- I tillegg regulerer Lov om sosiale tjenester i NAV kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte. Loven har som formål å bedre levekårene for utsatte grupper, sikre sosial og økonomisk trygghet, støtte muligheten til å bo og leve selvstendig, og bidra til arbeid, sosial inkludering og aktiv samfunnsdeltakelse.
- Tilsvarende skal Lov om folkehelsearbeid bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og reduserer sosiale helseforskjeller. Loven forplikter kommunen til å arbeide systematisk med folkehelse innenfor sine ansvarsområder (§4), ha oversikt over forhold som kan påvirke helsen negativt (§5), og følge utviklingen i levekår, herunder boligforhold (§7).

- I Stortingsmelding 38 (2020–2021) er det fastsatt at prioriteringskriteriene nytte, ressursbruk og alvorlighet skal gjelde også for kommunale helse- og omsorgstjenester. Mestring er innarbeidet som en del av nytte- og alvorlighetskriteriet. Meldingen understreker at prioriteringer er nødvendige fordi behov, muligheter og forventninger overstiger de ressursene som er tilgjengelige. Bolig som grunnleggende forutsetning for helse, mestring og deltakelse er derfor et sentralt område hvor kommunen må prioritere målrettet og effektivt.

### 3.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2025–2036 beskriver bolig som en grunnleggende del av en bærekraftig og attraktiv samfunnsutvikling. Planen slår fast at Bindal trenger et variert boligtilbud som gjør det mulig for både unge, barnefamilier og eldre å bo godt i kommunen. Det fremheves at boliger må være universelt utformet, tilgjengelige og tilpasset en aldrende befolkning, slik at flere kan bo hjemme lengst mulig, blant annet ved hjelp av velferdsteknologi og gode hjemmebaserte tjenester.

Det er et tydelig mål å øke boligtilgangen, spesielt gjennom rimelige boliger og flere utleieboliger for unge og andre som står utenfor boligmarkedet. Samfunnsdelen åpner også for bruksendring av fritidsboliger til helårsboliger og legger vekt på at eksisterende boliger skal beholdes til boligformål.

Arealstrategien peker på at boligutvikling skal være bærekraftig. Det betyr fortetting og utvikling av sentrumsnære områder, samtidig som spredt bosetting i grendene skal være mulig der det ikke er i konflikt med natur- eller næringsinteresser. Sentrumsområdene skal primært reserveres til boligformål, ikke fritidsbebyggelse.

Planen knytter også boligpolitikk tett til folkehelse og sosial inkludering. Trygge og gode bomiljøer, nærhet til møteplasser og tilgang til natur og aktivitetstilbud anses som viktige faktorer for trivsel, livskvalitet og redusert utenforskap. Boligsosialt arbeid skal sikre at vanskeligstilte får egnede boliger og nødvendig oppfølging, blant annet gjennom Husbankens virkemidler.

Det sies også at boligbygging må ta hensyn til klima og beredskap. Nye boliger bør plasseres utenfor risikoutsatte områder og bygges energieffektivt, med lavt klimaavtrykk.



### 3.3 Øvrige plandokumenter i Bindal kommune

- Leve hele livet i Bindal 2023–2026': universell utforming i ny/rehabiliteret bygningsmasse, møteplasser, velferdsteknologi; forebyggende hjemmebesøk (75+) med info om boligtilpasning, brann-/fallforebygging, og bruk av startlån/tilskudd.
- Strategisk helse- og omsorgsplan 2017–2029: oppgradering og etablering av omsorgsboliger; samlokalisering av heldøgnsbemannede boliger; innfasing/oppgradering av velferdsteknologi; investeringstilskudd fra Husbanken ved netto tilvekst; behovsanalyser og kapasitetsplanlegging.
- Kommuneplanens arealdel (under arbeid, høring 2026): forutsigbarhet, rekkefølgekrav, god lokalisering av boligområder; grøntstruktur, infrastruktur, estetikk og kulturminnehensyn.
- Forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig i Bindal kommune.
- Forskrift for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger og omsorgsboliger i Bindal kommune.



## 4.0 Målområde 1: Generell boligutvikling

### Mål for målområdet:

- Øke tilgangen på sentrumsnære, lettstelte og universelt utformede boliger som støtter sirkulasjon i boligmassen.
- Frigjøre eneboliger/boligrullering.
- Sikre at nye boligprosjekter har dokumentert etterspørsel og robust gjennomføringsmodell.
- Styrke kommunens konkurransekraft i rekruttering gjennom et mer tilgjengelig og attraktivt leietilbud for ny arbeidskraft.

### Indikatorer:

Antall nye sentrumsnære boenheter igangsatt/ferdigstilt (livsløps-/universell standard).

- Antall publiserte byggeklare tomter med avklart VA-kapasitet.
- Antall inngåtte samarbeidsavtaler med arbeidsgivere knyttet til utleie/tilvisning.
- Utleiegrad og gjennomsnittlig tid til utleie i kommunale/kommunalt disponerte rekrutteringsboliger.

### Status i tall (per 01.01.2026):

*Kommunalt disponerte utleieboliger:* 15 enheter

*Boliger for fremleie:* 6 enheter

*Omsorgsboliger:* 25 enheter på Terråk og 8 enheter på Bindalseidet fordelt på Parkveien og Åsentoppen.

## 4.1 Kunnskapsgrunnlag:

### 1. Befolkning og arbeidsmarked – behovsgrunnlag

Bindal har hatt årlig nedgang i folketallet de siste årene. Ifølge SSB sine tall hadde Bindal kommune ved inngangen til 2025 1 374 innbyggere i kommunen, mens tallet ved utgangen av 4. kvartal 2025 var 1 361.

I 2025 ble det registrert 6 fødte, 21 døde og 2 i nettoflytting, som samlet ga en negativ befolkningsutvikling. SSBs regionale befolkningsframskrivninger (hovedalternativ, MMMM) viser en gradvis nedgang mot 2030 og 2050. Framskrivningene er scenarioer basert på forutsetninger om fruktbarhet, dødelighet og flytting, og brukes som planforutsetning sammen med lokal kunnskap.

En økende andel eldre og mindre tilfang av unge voksne understreker behovet for å prioritere lettstelte og universelt utformede boliger nær sentrale tjenester, samt ordninger som fremmer sirkulasjon fra enebolig til leilighet.

Arbeidsmarkedet i Bindal er lite og sårbart med en stor andel offentlig sysselsetting. I 2024 var rundt 46,6 % av de sysselsatte ansatt i offentlig sektor og 53,4 % i privat sektor (til sammen 451 sysselsatte). Denne strukturen gjør kommunen ekstra avhengig av stabile tjenester og kompetanse, og den forsterker behovet for et attraktivt og tilgjengelig boligtilbud.

Bindal kommune har vedtatt en rekrutteringsplan som det jobbes aktivt med, deriblant tiltak for å styrke tilflytting, både for å sikre nødvendig kompetanse i tjenestene og for å motvirke befolkningsnedgangen. Arbeidet omfatter blant annet målrettede rekrutteringsprosesser, samarbeidsprosjekter med næringsliv og utdanningsmiljøer, samt tiltak som skal gjøre det enklere for nye arbeidstakere og familier å etablere seg i kommunen. Et variert boligtilbud er en nøkkelfaktor i dette arbeidet. Tiltak som rimelige etableringsboliger, leie til eie modeller, oppgradering av eksisterende boliger og utvikling av leiligheter i attraktive områder kan bidra til å senke terskelen for tilflytting og gjøre kommunen mer konkurransedyktig i kampen om arbeidskraft.

Samtidig må kommunale boliger og tjenester målrettes mot grupper med særskilte behov, slik at det samlede boligtilbudet både støtter langsiktig rekruttering og ivaretar de mest sårbare innbyggerne.

## **2. Boligtilbud og markedsforhold**

Sammensetning og utvikling. Boligmassen domineres av eneboliger. I 2026 er det registrert 797 eneboliger. Dialog med innbyggere og gjennomført spørreundersøkelse viser behov for sentrumsnære, lettstelte leiligheter for eldre og etableringsvennlige boliger for unge og tilflyttende arbeidskraft. Kommunen vil tilrettelegge variert boligbygging og vurdere modeller som stimulerer sirkulasjon.

Utviklingen tilsier moderat diversifisering (svak vekst i småhus/andre typer) og redusert antall eneboliger, samtidig som forventet befolkningsnedgang begrenser behovet for omfattende nybygging. En særskilt utfordring er at boliger ofte overdras i familie og blir fritidseiendom, noe som reduserer tilgjengeligheten for tilflyttere og hemmer dynamikken i markedet.

Kostnader, finansiering og omsetning. Byggekostnader ved nybygg er tilnærmet på nivå med resten av landet, mens lokale boligpriser er lavere, noe som svekker lønnsomheten i nybygg og utløser strenge egenkapitalkrav i bankene. Mange unge velger derfor kjøp og renovering av eldre boliger fremfor nybygg. Markedet er lite profesjonalisert med lavt volum; det forekommer salg over takst, men omsetningen er samlet sett beskjedent.

Leiemarked og standard. Det private utleiemarkedet er uformelt (ofte formidlet via nettverk/sosiale medier), og kommunen mangler helhetlig oversikt. Kommunale boliger leies ut gjennom plan- og ressursavdelingen, med relativt lave leiepriser. Standard og prisnivå påvirker tilflytting; arbeidsgivere bidrar ofte til å skaffe bolig for nyansatte. Per 1. januar 2026 disponerer kommunen noen boliger/leiligheter til utleie. Nyansatte i både offentlig og privat sektor etterspør god standard og foretrekker å leie før eventuelt kjøp.

Betalingsvilje og kostnadsdekkende husleie (nye utleieenheter). For nye generelle utleieenheter må husleienivået vurderes opp mot prosjektets reelle årskostnad (kapitalkostnader og FDVU). Kostnadsdekkende husleie kan forstås som minimumsleien som må til for å dekke reelle kostnader knyttet til eiendommen.

Før igangsetting skal det derfor gjennomføres en enkel markeds- og betalingsviljevurdering (forhåndsinteresse/forventet utleiegrad, sammenlikning med relevante leienivå og målgruppe), slik at kommunen ikke bygger boliger med et husleienivå markedet ikke bærer.

Alternative boligkonsepter. Minihus kan dekke midlertidige/rimelige behov. Bokollektiv (små enheter organisert i grupper) for eldre, lokalisert nær kommunaletjenester og butikk servicetilbud, kan styrke trygghet og sosialt fellesskap, effektivisere arealbruk og forlenge selvstendig liv—samt frigi eneboliger til yngre og tilflyttere.

### **3. Virkemidler, organisering og gjennomføring**

Kommunale virkemidler og forvaltning.

- Bruk planmyndighet, arealavklaringer og utbyggingsavtaler til å realisere strategisk viktige prosjekter som dekker faktiske behov og ivaretar vanskeligstilte grupper.
- Følg opp tilsyn med brann- og rømningsveier i private utleieboliger, og vurder renovering/standardheving i kommunal boligmasse.
- Følg de kommunale retningslinjene/forskriften for prioriterte brukergrupper.
- Avsett tomter og sikre kapasitet/tilkobling til vann og avløp, herunder vurdering av samlede utbygginger der det er hensiktsmessig.
- Startlån:
  - Startlån er et behovsprøvd boliglån som kommunen forvalter med midler fra Husbanken, for husholdninger som ikke får (nok) lån i vanlig bank.
  - Ordningen har fått en bredere bruk og kan bidra til bosetting i distriktene, både for unge i etableringsfasen og eldre med behov for tilpasning, og kan også brukes når boligsituasjonen hindrer arbeid/rekruttering og lokal næringsutvikling.
- Leie til eie:
  - Leie-til-eie betyr at husstanden leier først og får opsjon på å kjøpe boligen senere (ofte etter 3–5 år) på forutsigbare vilkår. Kjøpet kan finansieres med

oppspart egenkapital i leieperioden, startlån og/eller banklån, eventuelt med tilskudd.

- Tilskudd til tilpasning/oppgradering av egen bolig – bo hjemme lenger
  - Husbanken kan bidra til at flere kan bo hjemme lenger gjennom tilskudd til tilpasning/oppgradering av egen bolig. Det finnes kommunalt forvaltede tilskudd der kommunen kan gi støtte til både enkle tiltak og større ombygginger som gjør boligen mer tilgjengelig og funksjonell, og som kan kombineres med andre virkemidler ved behov.
  - I 2026 planlegger Husbanken også en ny nasjonal tilskuddsordning for aldersvennlig oppgradering av egen bolig, der søknad etter planen åpner sommeren 2026. Tilskuddet kan være inntil 75 000 kroner og dekke inntil 25 % av kostnadene, og gjelder kun tiltak som ikke allerede er igangsatt.

#### **4. Retningslinjer for kvalitetssikring**

For å sikre at nye boligprosjekter svarer på faktiske behov og er økonomisk bærekraftige, anbefales det at det foreligger et godt beslutningsgrunnlag før oppstart. Retningslinjene gjelder både kommunale prosjekter, prosjekter der kommunen bidrar med tilrettelegging eller medfinansiering, samarbeid med private aktører og tiltak som forutsetter kommunalteknisk infrastruktur.

Før byggestart bør følgende være dokumentert:

- Vurdering av boligbehov og målgrupper, inkludert prisnivå og en vurdering av hvor mange boliger markedet realistisk kan ta imot, samt forventet tid før boligene blir solgt eller leid ut.
- Interesseindikatorer, som interesselister, reserveringer eller intensjonsavtaler som viser at det finnes reelle brukere eller kjøpere.
- Betalingsvilje/-evne: Dokumentert at målgruppen/markedet bærer forventet husleie, basert på sammenliknbare leiepriser og erfaringstall fra lignende prosjekter.
- Tilvisnings- eller tildelingsavtaler, der dette er aktuelt, i samarbeid med Husbanken eller andre relevante aktører.
- Det skal foreligge dokumentert etterspørsel, herunder:
  - Markedsanalyse/etterspørselsvurdering
  - Signaler om forhåndsinteresse (interesseliste, reservasjon og opsjon)
  - Avklart finansiering – inkl. vurdering av startlån/tilvisningsavtaler
  - Samordnet plan for VA-tilknytning og adkomst

Beslutningspunkter:

1: Behov og konsept

2: Tomt/VA/adkomst + skisseprosjekt

3: Finansiering + driftskonsekvens/FDV(forvaltning, drift og vedlikehold)

4: Politisk vedtak (ved behov) og kontrakt.

## 4.2 Handlingsdel – Målområde 1

Alle utbyggingstiltak forutsetter dokumentert behov/etterspørsel og avklart VA/adkomst og finansiering, jf. kap. 4.1. Vedlagt boligundersøkelse er en del av grunnlaget for utbygging.

### *Tiltak 1: Areal og tomtepolitikk*

Tiltaket er forankret i Kommuneplanens samfunnsdel (2025–2036) og følger opp følgende mål/strategier:

*Mål: Tilrettelagte botilbud*

*Strategi:*

- *Fremme boligutvikling i områder som ikke truer viktige landbruks- og naturressurser.*
- *Utvikle attraktive boliger i sentrumsnære områder, og samtidig støtte spredt bosetting der det er hensiktsmessig.*

Tiltak	Leveranse	Ansvar	Behandling	Tidsplan
Kartlegging og publisering av ledige boligtomter i sentrumsområder	Offentlig oversikt med tomtestatus, regulering, VA-kapasitet og krav til utbygging	Plan- og ressursavdelingen	Administrativt	2026
Prioritere fortetting og transformasjon før nye boligfelt	Innarbeides i kommuneplanens arealdel og retningslinjer	Plan- og ressursavdelingen	Politisk vedtak	2026
Avklare areal for livsløpsboliger, leiligheter og rekkehus	Plankart + bestemmelser i KPA som viser lokalisering og krav til universell utforming	Plan- og ressursavdelingen	Politisk vedtak	2026

## *Tiltak 2: Gjestgiveritomta*

Tiltaket er forankret i Kommuneplanens samfunnsdel (2025–2036) og følger opp følgende mål/strategier:

### *Mål:*

- *Tilrettelagte botilbud*
- *Tilgjengelige boliger*

### *Strategi:*

- *Utvikle attraktive boliger i sentrumsnære områder, og samtidig støtte spredt bosetting der det er hensiktsmessig.*
- *Målet er å gjøre boliger tilgjengelige. Dette innebærer å utvikle boligprosjekter som møter behovene til ulike aldersgrupper, sikre tilgjengelige boliger, og fremme et inkluderende bomiljø hvor alle kan trives.*

Tiltak	Leveranse	Ansvar	Behandling	Tidsplan
Utbygging av tilrettelagte boliger (inntil 8 enheter)	Prosjektert og bygget enhet med lettstelte, universelt utformede boliger	Plan- og ressursavdelingen Bindal Boligselskap AS	Administrativt + politisk vedtak	2026

### *Tiltaksbeskrivelse - Gjestgiveritomta:*

**Målgruppe:** Eldre og andre innbyggere med behov for lettstelte og tilgjengelige boliger.

**Styring og milepæler:** Tiltaket gjennomføres trinnvis.

Før prosjektering skal behov, målgruppe og konsept være avklart, og tomt/VA/adkomst skal være kvalitetssikret.

Før anskaffelse skal finansiering og samlede drifts- og vedlikeholdskonsekvenser (FDV) være utredet.

Før byggestart skal nødvendige politiske vedtak foreligge og kontrakt være inngått.

**Forutsetninger:** Dokumentert etterspørsel, avklart VA-kapasitet og adkomst, og avklart driftsmodell (kommune/BinBo).

### *Tiltak 3: Boliger for arbeidstilflytting:*

Arbeidstilflyttings-/rekrutteringsboliger (trinnvis): Vurderes ved dokumentert behov og avklart infrastruktur.

Tiltaket er forankret i Kommuneplanens samfunnsdel (2025–2036) og følger opp følgende mål/strategier:

#### *Mål:*

- *Tilrettelagte botilbud*
- *Tilgjengelige boliger*

#### *Strategi:*

- *Utvikle attraktive boliger i sentrumsnære områder, og samtidig støtte spredt bosetting der det er hensiktsmessig.*
- *Målet er å gjøre boliger tilgjengelige. Dette innebærer å utvikle boligprosjekter som møter behovene til ulike aldersgrupper, sikre tilgjengelige boliger, og fremme et inkluderende bomiljø hvor alle kan trives.*

Tiltak	Leveranse	Ansvar	Behandling	Tidsplan
Utbygging av utleieboliger Trinnvis utbygging.	Moderne boliger med fleksible modeller (f.eks.leie til eie,	Plan- og ressursavdelingen Bindal Boligselskap AS	Administrativt + politisk vedtak	2029 - 2032

	tilvisningsavtale m/Husbanken)  Det må foreligge et dokumentert behov			
Etablere samarbeidsavtaler med arbeidsgivere	Avtaler om bruk/tilvisning ved rekruttering	Plan- og ressursavdelingen  Bindal Boligselskap AS	Administrativt	2026 - 2032

#### *Tiltaksbeskrivelse – arbeidstilflytting*

**Målgruppe:** Ny arbeidskraft og tilflyttere (offentlig og privat) med behov for leiebolig før eventuell etablering gjennom kjøp.

**Styring og milepæler:** Tiltaket gjennomføres trinnvis. Før oppstart av hvert byggetrinn skal behov og etterspørsel være dokumentert, og det skal foreligge en vurdering av forventet utleiegrad og målgruppegrunnlag.

**Forutsetninger:** Avtaler med arbeidsgivere om bruk/tilvisning ved rekruttering, samt avklart drifts- og utleiemodell, herunder eventuelle ordninger for tilvisning og/eller leie-til-eie.

#### *Tiltak 4: Minihus*

Tiltaket er forankret i Kommuneplanens samfunnsdel (2025–2036) og følger opp følgende mål/strategier:

##### *Mål:*

- *Tilrettelagte botilbud*
- *Tilgjengelige boliger*

##### *Strategi:*

- *Utvikle attraktive boliger i sentrumsnære områder, og samtidig støtte spredt bosetting der det er hensiktsmessig.*
- *Målet er å gjøre boliger tilgjengelige. Dette innebærer å utvikle boligprosjekter som møter behovene til ulike aldersgrupper, sikre tilgjengelige boliger, og fremme et inkluderende bomiljø hvor alle kan trives.*

Tiltak	Leveranse	Ansvar	Behandling	Tidsplan
Bygging av minihus på allerede etablerte tomter.	Minihus for utleie/salg.  Dekke boligbehov for fremtidige ansatte i kommunen.	Plan- og ressursavdelingen	Administrativt	2026 - 2027

#### *Tiltaksbeskrivelse – minihus*

**Målgruppe:** Ny arbeidskraft/tilflyttere og andre som har behov for et rimelig, fleksibelt og midlertidig botilbud. Minihus kan også brukes for å dekke boligbehov for framtidige ansatte i kommunen.

**Styring og milepæler:** Tiltaket gjennomføres som et avgrenset pilottiltak på allerede etablerte tomter. Før igangsetting skal lokalisering, teknisk tilknytning (VA/strøm) og driftsopplegg være avklart. Etter pilot vurderes erfaringer (etterspørsel, bokvalitet, drift/vedlikehold og økonomi) før eventuell videreføring eller oppskalering.

**Forutsetninger:** Avklart tomt og nødvendig infrastruktur/tilknytninger, samt avklart drifts- og utleiemodell (utleie/salg). Tiltaket forutsetter at behov/etterspørsel er vurdert og dokumentert i tråd med planens krav til beslutningsgrunnlag før oppstart.

### 4.3. Tilskuddsordninger og stimuleringstiltak

Bindal kommune innfører og viderefører følgende virkemidler for å stimulere til økt bosetting, boligbygging og bruk av eksisterende boligmasse i kommunen.

#### **Fellesbestemmelser**

1. De reviderte ordningene gjelder fra 01.01.2027, og forutsetter at det er avsettes midler i kommunens budsjett og økonomiplan for 2027 - 2029.
2. Ordningene gjelder helårsboliger/primærbolig. Tiltakene kan ikke benyttes for fritidsboliger, sekundærboliger eller boliger som er ment for utleie.
3. Kommunen kan avslå søknader selv om vilkårene er oppfylt, basert på samlet vurdering og tilgjengelige budsjettmidler.
4. Kommunen kan i særskilte tilfeller gi unntak fra enkelte vilkår, for eksempel ved dødsfall, samlivsbrudd, dokumenterte helsemessige forhold eller andre tungtveiende årsaker.

5. Kommunen kan kreve nødvendig dokumentasjon for å kontrollere at vilkårene for tilskudd er oppfylt.
6. Tilskuddet sikres ved at kommunen tinglyser en heftelse på eiendommen i 3 år. Det gjør at bank/megler ser bindingen i grunnboken, og ved salg eller utleie i bindingstiden må tilskuddet først tilbakebetales før heftelsen kan slettes.

### *Tiltak 1: Stimuleringstilskudd til nye boliger*

#### **Formål**

Å stimulere private husholdninger til å oppføre nye helårsboliger i Bindal kommune.

#### **Omfang**

1. Tilskuddet gjelder oppføring av ny selvstendig boenhet godkjent for varig opphold.
2. Ordningen omfatter ikke rene tilbygg eller påbygg uten etablering av ny, selvstendig boenhet.

#### **Innhold i tilskuddet**

1. Kommunen gir inntil kr 500 000 per ny boenhet, begrenset oppad til maksimalt 15 % av dokumenterte byggekostnader.
2. Tilskudd utbetales først når ferdigattest for boligen/boenheten foreligger.

#### **Vilkår for tilskudd**

1. Den eller de som mottar tilskudd får boplikt i boligen i 3 år, regnet fra tidspunkt for ferdigattest.
2. Boligen kan ikke selges eller leies ut før boplikten har opphørt.
3. Dersom vilkårene brytes, kan tilskuddet kreves tilbakebetalt i sin helhet.
4. Ved salg før utløp av boplikten kan tilskuddet kreves tilbakebetalt i sin helhet.
5. Tildelt tilskudd skal sikres ved tinglysing av heftelse på eiendommen.
6. Boenheten må oppfylle kravene til tilgjengelig bolig, herunder:
  - Minimum 35 m<sup>2</sup> BRA per boenhet.
  - Ved nybygging skal boligen oppfylle gjeldende krav i TEK17.

*Tiltak 2: Kommunale tomter til kr 1,- (allerede vedtatt i kommunestyret 02.05.2024)*

**Formål**

Å redusere etableringskostnader ved bygging av helårsbolig for fast bosatte gjennom tilbud om rimelige kommunale boligtomter.

**Innhold i tiltaket**

1. Kommunen tilbyr egne ferdigregulerte boligtomter til kr 1,- pluss omkostninger.
2. Tomtene skal benyttes til helårsbolig/primærbolig for fast bosatte.

**Betingelser for kjøper**

1. Bygging må starte innen 2 år etter kjøpsdato. Med bygging menes at det foreligger igangsettingstillatelse, og at grunnarbeider er påbegynt.
2. Dersom bygging ikke er igangsatt innen fristen, skal tomten tilbakeføres til Bindal kommune. Kjøper dekker kostnader ved tilbakeføring.
3. Byggeprosjektet skal følge gjeldende reguleringsplaner og byggetekniske forskrifter.
4. Vilkår om byggefrist og tilbakeføring skal sikres ved tinglysing på eiendommen.

*Tiltak 3: Tilskudd ved kjøp av bolig*

**Formål**

Å stimulere til tilflytting og økt etablering i eksisterende boligmasse ved kjøp av helårsbolig i Bindal kommune.

**Innhold i tilskuddet**

1. Kommunen gir tilskudd på 10 % av kjøpesummen, maksimalt 100 000 kr.

**Betingelser for tilskudd**

1. Boligen skal benyttes som primærbolig.
2. Kjøper skal melde fast bostedsadresse til boligen.
3. Kjøper skal bo i boligen i minimum 3 år regnet fra tidspunkt for utbetaling.
4. Dersom boligen selges eller leies ut før det har gått 3 år fra utbetaling, skal tilskuddet i sin helhet tilbakebetales.
5. Boligen må ha en kjøpesum på minimum kr 500 000.
6. Kjøpesummen skal dokumenteres gjennom tinglyst skjøte.
7. Tilskuddet skal sikres ved tinglysing av heftelse på eiendommen.

## 5.0 Målområde 2: Boligsosialt arbeid

### Mål for målområdet:

- Sikre at personer som står svakt i boligmarkedet får trygge, egnede og tilgjengelige boliger med nødvendig oppfølging.
- Styrke forebygging og egenmestring slik at flere kan bo hjemme lengst mulig, og tjenestebehov utsettes eller reduseres.
- Bruke velferdsteknologi og tilpassede botilbud som virkemidler for trygghet, kvalitet og bærekraftig ressursbruk.

### Indikatorer:

- Andel boligsosiale saker der startlån/bostøtte er vurdert og dokumentert.
- Antall boliger med installert prioritert velferdsteknologi/pasientvarslings.
- Antall beboere som mottar heldøgns tjenester i ulike boformer (institusjon/omsorgsbolig/egen bolig med teknologi).
- Status på oppgradering av Åsentoppen (framdrift, standard og teknologi).

## 5.1 Kunnskapsgrunnlag:

### Nøkkelpoeng:

- Bindal har samlet sett god kapasitet til heldøgns omsorg i ulike boformer, men dette forutsetter riktig tildeling og god styring.
- Teknologi og sentrumsnære boliger kan utsette tjenestebehov og dempe personellpress.
- Åsentoppen må avklares og oppgraderes fordi enheten fortsatt trengs for vanskeligstilte/boligsosiale formål.

### 1. Innledning – målområde og formål

Bindal kommune skal bidra til at personer som står svakt i boligmarkedet får tilgang til trygge, egnede og tilgjengelige boliger. Dette omfatter personer uten bolig, personer som står i fare for å miste boligen, og personer som bor i uegnede boliger eller bomiljøer. En egnet bolig er en grunnleggende forutsetning for helse, utdanning, arbeid og sosial deltakelse, og omtales gjerne som den fjerde velferdspilaren. Det boligsosiale arbeidet bygger på en helhetlig kartlegging av behov, strategisk bruk av virkemidler, universell utforming, målrettet bruk av velferdsteknologi samt planlegging av omsorgsboliger og andre tilpassede botilbud. Dette innebærer et bredt fokus på tidlig innsats, forebygging og muligheten til å bo trygt og selvstendig, også ved omfattende helse- og omsorgsbehov.

### 2. Nasjonale føringer og lovgrunnlag

Forskriftskrav knyttet til omsorgsboliger, langtidsopphold og heldøgns omsorgstjenester setter viktige rammer for hvilke tjenester kommunen kan gi, hvilken bemanning som kreves og hvilke bygningsmessige standarder som må ligge til grunn. Dette skaper forutsetningene for langsiktig planlegging av bolig- og tjenestetilbudet til eldre og personer med omfattende bistandsbehov. Nasjonale føringer presiserer også at omsorgsbegrepet skal skilles fra boligbegrepet. Behovet for heldøgns omsorg vurderes individuelt og knyttes til rettigheter i pasient- og brukerrettighetsloven. Selve vedtaket om tjenester fattes etter helse- og omsorgstjenesteloven, mens valg av boform – eget hjem, omsorgsbolig eller institusjon – avklares i dialog mellom kommunen og den enkelte bruker. Skillet mellom bolig og tjenester har blitt tydeliggjort gjennom Omsorg 2020.

### **3. Ulike definisjoner av heldøgns omsorg**

Forskjellige nasjonale aktører bruker begrepet heldøgns omsorg på ulike måter. KOSTRA registrerer institusjonsplasser og beboere i omsorgsboliger med fast bemanning som heldøgnstilbud, mens Husbanken også inkluderer omsorgsboliger som er tilrettelagt for heldøgns omsorg. KPR har fra 2024 innført nye kriterier der fire forhold må være oppfylt før et tjenestetilbud kan regnes som et heldøgnstilbud. KS har igangsatt et arbeid for å harmonisere rapporteringen, slik at det faktiske tilbudet i kommunene gjenspeiles bedre.

### **4 Forebygging, egenmestring og prioriteringskriterier**

For at kommunen skal hente ut denne gevinsten, er det avgjørende å prioritere egenmestring, forebygging og tiltak som styrker den fysiske og psykiske helsen i befolkningen. Tiltak som sentrumsnære boliger til eldre, gode møteplasser og moderne velferdsteknologi kan utgjøre betydelige bidrag til denne utviklingen. Dette er i samsvar med Stortingsmelding 38 (2020–2021) og Helsedirektoratets prioriteringsveileder, der nytte, ressursbruk og alvorlighet er etablerte kriterier for å sikre rettferdig fordeling og god ressursutnyttelse.

### **5. Status og utvikling av bolig- og tjenestetilbudet i Bindal**

De siste årene har det vært betydelige investeringer i omsorgsboliger og sykehjemsplasser i Bindal, både i form av renovering og nybygg. Moderne velferdsteknologi er nå en integrert del av tjenestene, og muliggjør et differensiert tilbud der flere kan motta heldøgns omsorg utenfor institusjon.

Sentrumsnære boliger som er lettstelte og samlet, kan være med på å øke egenmestringen til eldre slik at innslaget for hjelpebehov utsettes og skaper trygghet.

### **6. Velferdsteknologi som grunnlag for heldøgns tjenester**

Alle trygghetsalarmene for hjemmeboende er oppgradert og kan bygges ut med sensorteknologi. Alarmene besvares lokalt av helsepersonell, og frivillige kan kontaktes

dersom hendelsen ikke krever medisinsk oppfølging. Omsorgsboligene ved Bindal helsetun, Parkveien og Ivarhaugveien har pasientvarsling hvor brukerne kan tilkalle hjelp via armbånd eller smykke, som i tillegg fungerer som nøkkel. Det kan også monteres døralarmer etter samtykke. Kommunen har videre VardaCare-matter som varsler når en bruker reiser seg, RoomMate for digitale tilsyn og fallvarsling med toveis tale, og GPS-løsninger for brukere som trenger ekstra trygghet ved utendørs aktivitet.

RoomMate med funksjonene for digitale tilsyn, toveis tale, fallalarm, døralarm og passiv varsling gjør at heldøgns omsorg kan gis i form av velferdsteknologiløsninger i flere boformer enn bare institusjon. Dette gir økte valgmuligheter for brukerne og deres pårørende. Iverksetting av velferdsteknologi skjer i tett dialog med bruker og pårørende, og krever samtykke fra bruker for å igangsette.

## **7. Behovsvurdering for framtidig heldøgns omsorg**

Bindal kommune må derfor ikke vurdere behovet for framtidige tjenester kun ut fra antall institusjonsplasser. Kommunen må definere hvor mange som vil ha behov for heldøgns omsorg, og hvor og i hvilken form tjenesten skal gis – i eget hjem, i omsorgsboliger med eller uten fast personellbase, eller i institusjon. Dette må ses i sammenheng med personellressurser, tilgang på teknologi, nytte og alvorlighet.

## **8. Status for bygningsmasse**

Bindal helsetun, Ivarhaugveien og Parkveien er nye bygg med god standard. Disse byggene fungerer godt og trenger bare vanlig vedlikehold fremover. Åsentoppen omsorgsboliger ble bygget rundt år 2000 og består av tre omsorgsboliger samt én institusjonsplass med fellesareal. Bygget er ikke renoveret, og det er ikke installert velferdsteknologi fordi bygget tidligere var planlagt avvirket. Likevel vil boligenheten fortsatt være nødvendig for å dekke bo-behov hos vanskeligstilte, som kommunen har plikt til å bistå.

## **9. Ressurser, personell og organisering**

I Stortingsmelding 21 (2024-2025) Helse for alle, er målet å oppnå størst mulig helsegevinst i befolkningen innenfor helsetjenestens økonomiske og juridiske rammer. Forpliktelsene overfor mennesker med de mest alvorlige tilstandene og de største behovene må sikres. Dette er tenkt ivaretatt gjennom de nasjonale prioriteringskriteriene **nytte – ressurs – alvorlighet** som skal gjenspeiles i den politiske og administrative forvaltningen av felles ressursene. Prioriteringene skal tas inn i saksbehandlingen og avspeiles i vedtakene.

Mangel på ressurser er varslet og vil kreve endringer i driften i kommunene.

Nattevaksressursen i kommunen er i dag fordelt på 11 årsverk som dekker tiden mellom kl. 22 og 08. Omsorgstrappa, BEON-prinsippet og brukermedvirkning er

innarbeidet som prinsipper i saksbehandlings- og tildelingsprosessen hos koordinerende enhet i kommunen.

## 10. Kapasitet, dekningsgrad og framtidige behov

Kommunen har per i dag til sammen 49 institusjonsplasser og omsorgsboliger som er egnet for ulike former for heldøgns omsorg til eldre, enten gjennom fast personellbase eller vedtaksbasert oppfølging i form av velferdsteknologiløsninger eller tilsyn. I 2035 forventes det at kommunen vil ha 167 innbyggere over 80 år. Det gir en samlet dekningsgrad på rundt 29 prosent for heldøgns omsorg, og en institusjonsdekning på omtrent 15 prosent. KS sine undersøkelser i 2024 og 2025 viser at behovet for heldøgns omsorg til innbyggere over 80 år er synkende, og Folkehelse rapporten (2023) dokumenterer at eldre i dag har bedre funksjonsnivå enn tidligere generasjoner.

I tillegg har kommunen 11 omsorgsboliger og institusjonsplasser som skal sikre at personer som står svakt i boligmarkedet får tilgang til trygge, egnede og tilgjengelige boliger.

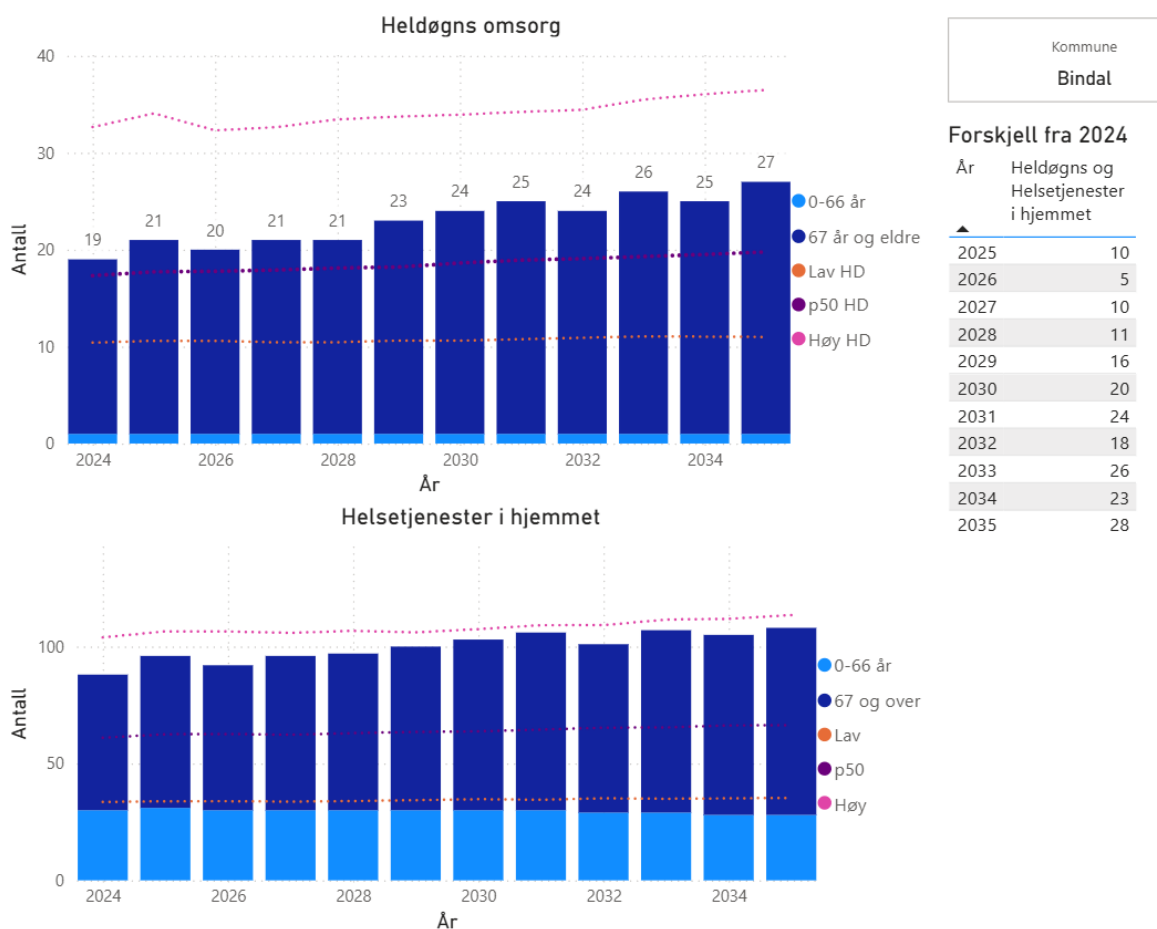
Kommunalt pasient- og brukerregister har gjennom nye innrapporteringer gitt kommunene langt bedre mulighet til å analysere framskrivningstall. KS har utviklet verktøy der man kan simulere effektene av forebyggende tiltak, som for eksempel velferdsteknologi, sentrale og lettstelte boliger for eldre, fellesarealer og helsebringende tiltak som bidrar til saktere aldring. Framskrivningene for Bindal kommune viser at behovet for hjemmetjenester og heldøgns omsorg vil øke med 41 personer fram mot 2035. Dersom kommunen lykkes med forebyggende tiltak som bidrar til at aldringen utsettes med ett år over en tiårsperiode, kan økningen reduseres til 18 personer.

Disse tallene indikerer at vi har god dekning på boligmasse hvor det kan gis heldøgns omsorgstjenester og sikre bolig til vanskeligstilte. Samtidig forutsetter dette at tildelingen skjer til de som trenger det og ikke blir tildelt til personer som ikke har et annet alternativ når de ønsker å flytte mer sentrumsnært til mindre boenheter.

Ulike heldøgns tilbud natt;

Helsebygg/ bolig	Mulighet for Heldøgnsstilbud			Ikke heldøgnsstilbud Antall; Trygghetsalarm
	Ut fra vedtak - fast personell- base	Ut fra vedtak – tilsyn av personell	Ut fra vedtak - Velferds- teknologi	
Bindal sykehjem	25 (institusjon)		25	-

<b>Bindal helsetun - omsorgsboliger</b>		Inntil 20 Ut fra vedtak	20	-
<b>Parkveien</b>	-	-	4	-
<b>Summert for eldre</b>	25		49	
<b>Ivarhaugveien</b>	1 (institusjon)	Inntil 6 Ut fra vedtak	7	-
<b>Åsentoppen</b>	1 (institusjon)	Inntil 3 Ut fra vedtak		Bruk av trygghetsalarm ved behov
<b>Egen bolig - trygghetsalarm</b>				Inntil 25
<b>Egen bolig - terminalpleie</b>		Ut fra vedtak over korte perioder		



Behovene frem i tid

## 5.2 Handlingsdel – Målområde 2

Dette målområdet omhandler hvordan kommunen skal sikre at personer med helseutfordringer, funksjonsnedsettelse og andre som står svakt i boligmarkedet, får tilgang til trygge, egnede og tilgjengelige boliger. Arbeidet omfatter kartlegging av behov, bruk av boligsosiale virkemidler, tilrettelegging for universell utforming, velferdsteknologi og planlegging av omsorgsboliger. Målet er å gi innbyggere med særskilte behov mulighet til å bo trygt og selvstendig, samtidig som tjenestene kan ytes effektivt og i riktig omfang. Målområdet understøtter god folkehelse, tidlig innsats, forebygging og mulighet for å bo hjemme lengst mulig.

Ut fra kunnskapsgrunnet betyr det at Bindal kommune prioriterer:

### *Tiltak: Samlede tiltak målområde 2*

Tiltakene er forankret i Kommuneplanens samfunnsdel (2025–2036) og følger opp følgende mål/strategier:

#### *Mål:*

- *Tilgjengelige boliger*
- *Møte behovene til et samfunn i endring*
- *Bruk av teknologi for å effektivisere tjenester, og å møte fremtidige utfordringer*

#### *Strategi:*

- *Målet er å gjøre boliger tilgjengelige. Dette innebærer å utvikle boligprosjekter som møter behovene til ulike aldersgrupper, sikre tilgjengelige boliger, og fremme et inkluderende bomiljø hvor alle kan trives.*
- *Målet er å møte behovene til et samfunn i endring. Dette innebærer å tilpasse tjenester og infrastruktur for å imøtekomme ulike aldersgrupper og livssituasjoner, fremme inkludering og mangfold, og sikre at samfunnets ressurser og tilbud er fleksible og tilgjengelige for alle innbyggere.*
- *Målet innebærer å bruke moderne teknologi for å gjøre offentlige og private tjenester raskere, enklere og mer tilgjengelige. Ved å automatisere rutineoppgaver, utvikle digitale plattformer og bruke dataanalyse kan vi tilpasse tjenestene bedre til innbyggernes behov. Samtidig handler det om å forberede samfunnet på endringer i befolkningssammensetningen, som aldring, urbanisering eller endringer i arbeidsmarkedet.*
- *Teknologi kan hjelpe oss med å tilpasse helse- og omsorgstjenester, støtte utdanning og arbeidsliv, og planlegge og utvikle infrastruktur som er tilpasset fremtidige behov. Kort sagt, målet er å bruke teknologi for å gjøre tjenester mer effektive og forberede samfunnet på fremtidige endringer i befolkningen, noe som kan bidra til et mer bærekraftig og tilpasningsdyktig samfunn.*

Tiltak	Leveranse	Ansvar	Behandling	Tidsplan
Systematisk vurdering av startlån og bostøtte der vilkår er oppfylt.	Systematisk bruk av virkemidler. Tettere samarbeid mellom NAV, helse og omsorg og plan og ressurs.	NAV / Helse og velferd/Plan og ressurs	Administrativt	2026 - 2029
Øke bruken av velferdsteknologi i kommunale boliger og hjemmebaserte tjenester.	Plan for implementering + installert teknologi i relevante boliger	Helse og velferd / Plan og ressurs	Administrativt Politisk vedtak	2026 - 2029
Åsentoppen Oppgradering	Plan for implementering + installere teknologi Oppgradering av bygget	Helse og velferd / Plan og ressurs	Administrativt Politisk vedtak	2026 - 2028
Kartlegging av behov for omsorgsboliger	Hvert andre år kartlegges behov og fremskrivninger, som sier noe om behov for omsorgsboliger.	Helse og velferd	Administrativt	2028 -

### *Tiltaksbeskrivelse – Åsentoppen*

Formål: Sikre nødvendig boligkapasitet for vanskeligstilte, og legge til rette for tjenesteyting med velferdsteknologi der dette er hensiktsmessig.

Styring og milepæler: Tiltaket gjennomføres trinnvis med tydelige beslutningspunkter. Før prosjektering skal behov, framtidig funksjon, konsept og omfang være avklart.

Forutsetninger: Avklart framtidig funksjon, standardkrav, teknologiløsning og driftsmodell (bemanning/tilsyn/teknologi), samt at tiltaket sees i sammenheng med kommunens samlede bolig- og tjenestekapasitet.

#### *Tiltaksbeskrivelse – Omsorgsboliger*

Formål: Oppdatere behovsgrunnlag annet hvert år og avgrense nybygging til dokumentert behov. Ved eventuelt nybygg prioriteres lokalisering i nærhet til tjenestetilbudet ved Bindal helsetun.

Styring og milepæler: Gjennomføres annet hvert år (fra 2028) med kort rapport som konkluderer: ikke behov / behov for videre utredning / behov for egen sak.

Forutsetninger: Tilgang til relevante data (kapasitet/belegg/tjenestebehov) og at vurderingen ses i sammenheng med kommunens samlede bolig- og tjenestekapasitet.

## 6.0 Målområde 3: Organisering, styring og god boligforvaltning

Målområde 3 beskriver hvordan Bindal kommune organiserer, forvalter og følger opp boligpolitikken. Det omfatter boligtildeling, drift og vedlikehold av kommunal boligmasse og samarbeidet med Bindal Boligselskap AS. Arbeidet skal bygge på tydelige roller, god styringsinformasjon og forutsigbare prosesser, slik at forvaltningen blir effektiv, likeverdig og økonomisk bærekraftig – og understøtter kommunens mål om gode tjenester, bosetting og rekruttering.

Mål for målområdet:

- Tydelige roller, ansvar og samarbeidsformer som gir effektiv og likeverdig boligforvaltning.
- Bedre styringsinformasjon og langsiktig plan for FDV og vedlikehold av kommunal boligmasse.
- Forutsigbar boligtildeling med klare kriterier, enkeltvedtak og sporbar saksflyt.

Foreslåtte indikatorer (rapporteres årlig):

- Tilstandsrapport ferdig og oppdatert vedlikeholdsplan (år 1–4).
- Avtale om roller/FDV/ansvarsdeling med Bindal Boligselskap AS på plass.
- Årlig statusrapport boligplan/handlingsdel levert innen budsjettprosessen.

## 6.1. Handlingsdel – Målområde 3

Tiltaket er forankret i Kommuneplanens samfunnsdel (2025–2036) og følger opp følgende mål/strategier:

*Mål:*

- *Tilrettelagte botilbud*
- *Øke tilflytting, bo- og blilyst*
- *Økonomisk vekst gjennom verdiskaping og sosial inkludering*

*Strategi:*

- *Utvikle attraktive boliger i sentrumsnære områder, og samtidig støtte spredt bosetting der det er hensiktsmessig.*
- *Målet er å øke tilbakeflytting blant unge og yrkesaktive. Dette innebærer å skape attraktive levekår og arbeidsmuligheter som gjør det fristende for unge og yrkesaktive å flytte tilbake til bygda. Ved å fokusere på utdanning, jobbmuligheter, boligtilbud, og et levende lokalsamfunn, kan vi bidra til å styrke bygdas økonomi og sosiale struktur, og sikre en dynamisk og bærekraftig utvikling.*
- *Målet er å fremme økonomisk vekst gjennom verdiskaping og sosial inkludering. Dette innebærer å skape et økonomisk miljø som støtter innovasjon, entreprenørskap og bærekraftig utvikling, samtidig som vi sikrer at alle innbyggere har mulighet til å delta og dra nytte av veksten. Ved å fokusere på utdanning, jobbskaping, og inkluderende praksiser, kan vi bygge et samfunn hvor økonomisk fremgang går hånd i hånd med sosial rettferdighet og like muligheter for alle.*

Tiltak	Leveranse	Ansvar	Behandling	Tidsplan
Rullere boligplanen hvert 4. år og årlig oppdatere handlingsdelen.	Oppdatert plan og årlig statusrapport	Plan- og ressursavdelingen	Administrativt Og politisk vedtak	2029
Gjennomføre tilstandskontroll av kommunal eiendomsmasse.	Fullstendig tilstandsrapport og anbefalt tiltaksliste	Plan- og ressursavdelingen Bindal Boligselskap AS	Administrativt Politisk vedtak	2026 - 2029

Avklare fremtidige eie-/leieforhold og ansvarsdeling med Bindal Boligselskap AS.	Avtale om roller, forvaltning, drift og vedlikehold	Plan- og ressursavdelingen	Politisk vedtak	2026 - 2027
Etablere faste dialogarenaer med næringsliv og utbyggere.	Årlige dialogmøter med referat og handlingspunkter	Plan- og ressursavdelingen	Administrativt	2026 - 2029

## 6.2. Bindal Boligselskap AS – rolle og strategi.

Bindal Boligselskap AS forvalter, utvikler og leier ut boliger på ikke-kommersiell grunnlag. Samarbeidet reguleres gjennom årlige avtaler, tydelige rollebeskrivelser og flerårige vedlikeholdsplaner. Selskapets overskudd reinvesteres i boligtiltak. Modeller som leie-til-eie, tilvisningsavtaler og konseptutvikling (bokollektiv/minihus) vurderes i tråd med dokumentert behov og kommunens prioriteringer.

Selskapet er etablert for å eie, forvalte, bygge og leie ut boliger med ikke kommersielt formål, der overskudd reinvesteres i boligtiltak. Hovedmålet er å øke bosettingen ved å tilby attraktive og bærekraftige boliger for både eksisterende innbyggere og tilflyttere. Strategien bygger på fire prinsipper:

- Modig initiativtaker i boligmarkedet
- Inkluderende bomiljø
- Moderne boliger til konkurransedyktige priser
- Bærekraft med vekt på gjenbruk og energibesparing.

Kommunale boliger skal overføres til selskapet for bedre kontroll, effektiv drift og systematisk vedlikehold. I samarbeid med plan- og ressursavdelingen og private aktører skal selskapet utvikle nye boligkonsepter (bokollektiv, minihus) og tilrettelegge fleksible modeller som leie til eie og tilvisningsavtaler i samarbeid med Husbanken.

**Vedtak fra kommunestyremøtet 21.10.2024:**

1. Kommunestyret etablerer Bindal Boligselskap AS, Bindal boligselskap AS.
2. Kommunestyret vedtar vedlagte vedtekter og mål- og strategidokument for Bindal boligselskap AS.
3. Kommunedirektøren gis mandat til å gjennomføre verditaksering av eiendommene.
4. Kommunestyret vedtar at Bindal kommune tegner 100 aksjer á kr. 300,- totalt kr. 30 000,- i selskapet. Belastes forprosjekt bolig prosjektnr. 17002.
5. Av kommunens boligmasse legges følgende eiendommer inn som grunnkapital i selskapet, se vedlagt overføring av boligmasse til Bindal boligselskap AS:
  1. Gullveien 2A
  2. Gullveien 2B
  3. Plahteveien 2
  4. Fjordveien 2A
  5. Fjordveien 2B
  6. Stokkvikveien 12 hovedetasje
  7. Stokkvikveien 12 sokkel
  8. Stokkvikveien 11 hovedetasje
  9. Stokkvikveien 11 Sokkel
  10. Oldervikveien 10 A

## 7.0 Økonomi

Boligplanen er et strategisk styringsdokument. Planen fastsetter mål, prioriteringer og tiltak, men innebærer ikke i seg selv en bevilgning. Økonomiske konsekvenser av enkelttiltak skal utredes og behandles i egne saker, og prioriteres gjennom kommunens årlige budsjett- og økonomiplanprosess. Tiltak kan først iverksettes når finansiering og eventuelle investeringsrammer er vedtatt i budsjett/økonomiplan eller i egen politisk sak.

Administrasjonen har synliggjort foreløpige rammer/arbeidsanslag for utvalgte tiltak i økonomiplanperioden. Beløpene er ikke endelige kostnadsoverslag, men skal forstås som indikasjoner på mulig størrelsesorden. Endelig kostnadsnivå, finansieringsmodell, framdrift og drifts-/FDV-konsekvenser avklares i egne saker og gjennom budsjett/økonomiplan.

Tiltak	Kostnad	Merknad
Gjestgiveritomta	17 000 000	Vedtatt bruk i budsjett og økonomiplan for 2026 – 2029.
Bygging for arbeidstilflytting, vurderes i planperioden 2029 – 3032.		Tiltak avklares etter kartlegging og egen sak
Minihus 2 stk	5 000 000	Tiltak avklares etter kartlegging og egen sak  Pilot – evaluering før eventuell videreføring
Tilskudd til boligbygging	900 000 Årlig sum	Ramme og vilkår fastsettes i budsjett og økonomiplanen og forutsetter budsjettdekning
Tilskudd til kjøp av brukt bolig	500 000 Årlig sum	Ramme og vilkår fastsettes i budsjett og økonomiplanen, og forutsetter budsjettdekning
Omsorgsboliger, avsatt i økonomiplanen for 2027 – må ses ut ifra kartlegging av behov	9 000 000	Ikke aktuelt per nå.
Renovering av Åsentoppen		Tiltak avklares etter kartlegging og kommer som investeringsforslag i budsjett og økonomiplanen 2027 - 2029

*Merknad:* Beløpene er arbeidsanslag/rammer i økonomiplan og er ikke endelige kostnadsoverslag eller prosjektvedtak.

## 7.1 Prinsipper for finansiering og gjennomføring

For å sikre forutsigbar og økonomisk bærekraftig oppfølging legges følgende prinsipper til grunn:

- **Trinnvis gjennomføring:** Prosjekter og virkemidler fases inn i takt med dokumentert behov, kapasitet og økonomisk handlingsrom.
- **Eget beslutningsgrunnlag før investering:** Før større investeringer skal det foreligge avklaringer om behov/målgruppe, konsept, finansiering, drifts-/FDV-konsekvenser og risiko, før saken legges frem for politisk behandling.
- **Samlet økonomivurdering:** Investering, finansiering, drift/vedlikehold og eventuelle tjenestekonsekvenser vurderes samlet for å sikre langsiktig bærekraft.

Gjennomføring vil normalt basere seg på en kombinasjon av kommunale investeringsmidler/låneopptak, bruk av fond der dette er vedtatt, Husbankens virkemidler og samarbeid, samt eventuelt samarbeid med private aktører og arbeidsgivere der det er hensiktsmessig og innenfor regelverk for likebehandling og forsvarlig økonomiforvaltning.

## 7.2 Usikkerhet, risiko og årlig prioritering

Økonomiske anslag i tidlig fase er forbundet med usikkerhet, særlig knyttet til byggekostnader, renteutvikling, markedsgrunnlag/utleiegrad og kapasitet i kommunalteknisk infrastruktur. Endelig kostnadsnivå og gjennomføringsmodell avklares gjennom prosjektering og politiske vedtak i de enkelte sakene.

Tiltak i planen prioriteres og justeres årlig gjennom rullering av handlingsdelen i budsjett- og økonomiplanprosessen, basert på oppdatert status, nøkkeltall og økonomisk handlingsrom.

## 8.0 Kilder

- Bindal kommune. (2017). Bo godt i Bindal – boligplan 2018–2025. [Temaplan]. Bindal kommune.
- Folkehelseinstituttet. (n.d.). Folkehelse rapporten – Helsetilstanden i Norge. Hentet 6. januar 2026, fra <https://www.fhi.no/he/fr/folkehelse rapporten/>
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2021, 18. juni). Meld. St. 38 (2020–2021): Nytte, ressurs og alvorlighet – Prioritering i helse- og omsorgstjenesten. Regjeringen.no. Hentet 6. januar 2026, fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-38-20202021/id2862026/>
- Helse- og omsorgsdepartementet. (2025, 10. april). Meld. St. 21 (2024–2025): Helse for alle – Rettferdig prioritering i vår felles helsetjeneste. Regjeringen.no. Hentet 6. januar 2026, fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-21-20242025/id3096827/>
- Husbanken. (n.d.). For privatpersoner. Hentet 6. januar 2026, fra <https://husbanken.no/person/>
- Husbanken. (2026, 14. januar). Nytt tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig. Hentet 1. april 2026, fra [https://husbanken.no/person/tilskudd-til-oppgradering-av-bolig/\[byggordboka.no\]](https://husbanken.no/person/tilskudd-til-oppgradering-av-bolig/[byggordboka.no])
- Husbanken. (u.å.). Tilskudd fra kommunen (Startlån/tilskudd – tilpasning av bolig). Hentet 1. april 2026, fra [https://husbanken.no/person/startlaan/tilskudd-fra-kommunen/\[ssb.no\]](https://husbanken.no/person/startlaan/tilskudd-fra-kommunen/[ssb.no])
- KommuneProfilen. (n.d.). Sysselsatte i offentlig og privat sektor (benchmarking). Hentet 6. januar 2026, fra [https://kommuneprofilen.no/Profil/Sysselsetting/Bench/syss\\_sektor\\_bench.aspx](https://kommuneprofilen.no/Profil/Sysselsetting/Bench/syss_sektor_bench.aspx)
- KS. (n.d.). Bedre planlegging av helse- og omsorgstjenester. Hentet 6. januar 2026, fra <https://www.ks.no/fagomrader/helse-og-omsorg/eldreomsorg/bedre-planlegging-av-helse-og-omsorgstjenester/>
- Statistisk sentralbyrå. (2019, 22. oktober). Kommunefakta: Bindal. Hentet 6. januar 2026, fra <https://www.ssb.no/kommunefakta/bindal>
- Statistisk sentralbyrå. (2024, 5. juni). Regionale befolkningsframskrivninger. Hentet 6. januar 2026, fra <https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivninger/statistikk/regionale-befolkningsframskrivninger>
- Statistisk sentralbyrå. (2025, 26. februar). Sysselsetting, registerbasert. Hentet 6. januar 2026, fra <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/sysselsetting/statistikk/sysselsetting-registerbasert>

## 9.0 Vedlegg

- *Vedlegg 1: Spørreundersøkelse: Boligpreferanser i Bindal kommune* - Formål: Kartlegge boligønsker og behov for fremtidig planlegging.