

Husbankens ordning – Tilskudd til boligtiltak i distrikt,

Rapport fra Tydal kommune for tilskudd på kr. 1 200 000 til prosjekt – 2024 - 2026

INNHALDSFORTEGNELSE:

BAKGRUNN.....	3
OM PROSJEKTET	3
ORGANISERING AV PROSJEKTET	5
MÅLOPPNÅELSE OG RESULTAT.....	5

BAKGRUNN

Tydal kommune søkte den 21.3.2024 Husbanken om tilskudd av ordningen «Boligtiltak i distrikt».

Det ble søkt om kr. 1 500 000 til formålet.

Husbanken ga den 24.7.2024 kommunen tilsagn om tilskudd med kr. 1 200 000 av den aktuelle ordningen.

Tydal kommune har frist til 1.5.2026 med å ferdigstille prosjektet, levere avsluttende rapport og kreve tilskuddet utbetalt.

OM PROSJEKTET

I dag har Tydal kommune ca. 780 innbyggere.

Det medfører en nedgang i folketallet på ca. 150 personer – eller omkring 16 prosent – i løpet av de siste tjuefem årene.

Folketallsreduksjonen er i seg selv svært alvorlig.

Den forverres likefullt sterkt av de demografiske implikasjoner.

Det har blitt færre barn og unge og personer i yrkesaktiv alder, og på den annen side flere eldre mennesker og pensjonister.

I dag er Tydalsamfunnet derfor preget av en større befolkningsmessig og demografisk ubalanse – som også har slått inn i og hemmet boligetableringer, boligbygging og boligmarkedet i en helhet.

Det har i forskjellige vurderinger og analyser, planer og rapporter og andre sammenhenger blitt konkludert med at bedriftsetableringer og næringsutvikling, sysselsettings- og arbeidsplassvekst og utvikling og tiltak i boligmarkedet, henger sammen og er avgjørende premisser for å stanse og snu den utviklingen som kommunen totalt sett er inne i.

Tydal kommune opplever siden 2022 et næringsliv og arbeidsmarked som vokser – først og fremst som en direkte og indirekte effekt av etableringen av Tydal Data Center AS.

Boligutvikling og tiltak i boligmarkedet henger imidlertid etter, og utgjør en flaskehals relatert til å oppnå bedre befolkningsutvikling og folketallsvekst og en mer balansert befolkningssammensetning av lokalsamfunnet.

Tydal kommune disponerer ikke tilstrekkelige økonomiske og andre ressurser til å sette søkelys på, utvikle og iverksette tiltak for å dra i gang boligmarkedet på den ønskede måte.

Det utgjør grunnlaget for at kommunen i 2024 søkte om og oppnådde tilskudd av Husbanken på kr. 1 200 000 av ordningen «Boligtiltak i distrikt».

Konkret status for Tydal kommune ved oppstart av prosjektet var – ved siden av det som er beskrevet foran i denne rapporten:

- *Lite bygging av nye boliger, få boligkonsept, lav boligverdi og et for lite antall boliger for personer i etableringsfasen og som er tilpasset eldre personer.*
- *Tydal kommune er en liten distriktskommune og erfarer betydelige rekrutteringsutfordringer for flere typer arbeidskraft.*
- *Status på boligmarkedet forsterker disse vanskelighetene.*
- *Tydal kommune prioriterte av disse grunner å bygge seks små eneboliger i 2023.*
- *De leies nå ut til ansatte i kommunen som ikke har maktet å skaffe seg bolig selv ordinært.*
- *Utleieforholdene var etablert før at boligene ble ferdigstilt.*

- *Tydal kommune tar sikte på – som et element av det prosjektet som det er søkt Husbanken om finansiering til – å realisere flere slike eller lignende boliger i 2024 og 2025.*
- *Det satses også egne kommunale midler i tiltaket.*

Tydal kommune er som beskrevet en liten distriktskommune med knappe personal-, økonomiske- og andre ressurser til å drive utviklingsvirksomhet i eller overfor boligmarkedet.

I det perspektivet skulle tilskuddsmidler kanaliseres til og finansiere:

- *En midlertidig koordinator- eller prosjektlederstilling.*
- *Etablere kontakt med og skape aktivitet i det private boligmarkedet.*
- *Øke boligbygging og utvide boligtilbudet.*
- *Transformere eksisterende bygninger til boliger.*
- *Starte opp nye boligkonsepter – ved å være bindeledd mot utbygger, bank og kjøper.*
- *Veiledning m.m. mot personer med funksjonsnedsettelse o.l. som eier boliger som ikke er tilpasset deres situasjon.*
- *Motivere til tilpasning og ombygging av boliger til livsløpsstandard mer generelt.*

Prosjektet som Tydal kommune har gjennomført, innebærer en videreføring av aktiviteter og programmer som har gått overfor det lokale boligmarkedet i en periode.

Ved oppstarten av det nye prosjektet 1.10.2024 var plattformen:

- *Det forelå i en viss grad en status på aktuell, eksisterende bygningsmasse.*
- *Kommunen hadde en bra oversikt over boligmarkedet.*
- *Det var bygd seks små eneboliger (jf. framstillingen foran) – som vekket interesse av andre kommuner og som det ble orientert om på Husbankkonferansen i Trondheim i 2024.*
- *Nytt lignende tiltak sto allerede på programmet (var på skissestadiet) og ble gjennomført i 2024 og 2025 (jf. avsnittet måloppnåelse nedenfor).*

Tydal kommune hadde forankret prosjektet administrativt og politisk gjennom kommuneplanens samfunnsdel, helse- og omsorgsplan og prosessen med «Boligstrategisk plan» og ledelsesmessig ved at kommunedirektørens ledergruppe stilte seg bak det.

Det ble vurdert som viktig for å oppnå de ønskede resultater.

Tydal kommune rettet videre oppmerksomhet mot å etablere en aktiv arena mellom kommunen, utbyggere, bedrifter, banker og andre aktører om blant annet regulering, boligtomter, boligkonsepter og finansiering.

Det er gjennomført spørreundersøkelser, åpne møter/folkemøter og visninger for å rette søkelys på boligtiltak som virkemiddel for å skape vekst i Tydal kommune.

Fra kommunedirektørens ledergruppe ble viktigheten for boligkoordinatoren av å arbeide utadrettet for å etablere nettverk understreket.

Husbanken skriver i avsnittet «Kort om prosjektet» i tilsagnet dette om mandat og ramme for tiltaket:

Tydal kommune planlegger å bygge tre nye boenheter nært sentrum, løse ut to eneboliger for utleie og vurdere å bygge hybelbygg for deltidsansatte. Målgruppen for disse boligtiltakene er både seniorer og unge.

Tilskuddet skal brukes til prosjektstilling for en boligkoordinator som skal få i gang nye boligkonsept og være bindeledd mellom ulike aktører og kommunen for å få realisert flere egne boliger og utvidet kommunens boligtilbud.

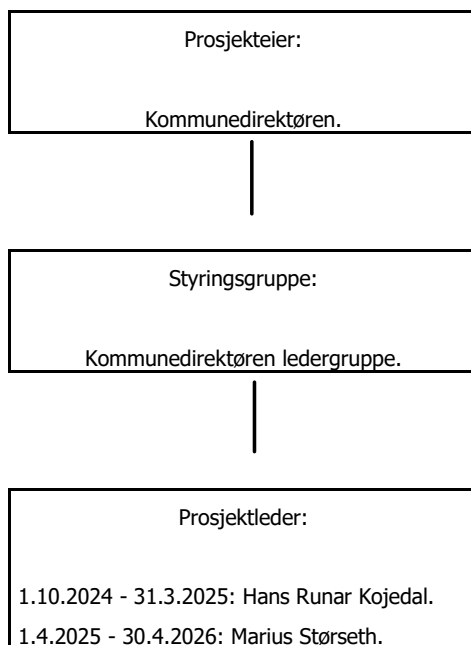
Når prosjektet er ferdig skal dere levere en sluttrapport, se nærmere krav til innhold under punktet utbetaling av tilskudd.

Ytterligere oppfølging og dokumentasjon av læringsverdien av prosjektet avtales nærmere i et oppstartmøte mellom tilskuddsmottaker, Distriktssenteret og Husbanken.

Mandatet og rammen for prosjektet som beskrevet, er et konsentrat at det kommunen selv hadde satt opp i sin søknad om midler til/finansiering av tiltaket.

ORGANISERING AV PROSJEKTET

Prosjektet ble organisert etter følgende enkle modell:



Kommunedirektørens ledergruppe har hatt prosjektet løpende på sin dagsorden fra oppstart 1.10.2024 og til avslutning 30.4.2026.

Siste gang ble det behandlet i møte 28.4.2026.

Kommunedirektørens ledergruppe godkjente da denne rapporten.

Prosjektleder er fulgt opp i prosjektperioden av kommunedirektør, sektorleder teknikk og miljø og økonomisjef i forskjellige tidsrom – idet at samtlige av disse stillinger i ulike deler av perioden (1.10.2024 – 30.4.2026) har stått vakante.

MÅLOPPNÅELSE OG RESULTAT

Tydal kommune har denne måloppnåelse og resultater relatert mot prosjektets målsetting/prosjektsøknaden og Husbankens tilsagn på tilskudd til tiltaket:

- Boligstrategisk plan ble vedtatt av kommunestyret i mars 2026.
Den legitimerer og forankrer kommunens strategier og tiltak for boligutvikling og boligetableringer i alle deler av befolkningen administrativt og politisk.
- Den boligstrategiske plan er en operasjonalisering og videreføring av prioriteringer i kommuneplanens samfunnsdel og helse- og omsorgsplanen.

- Tre nye boenheter ble ferdigstilt på Rønningsjardet i 2025.
- To eneboliger ble løst ut i Sørliåsen – et slags «kommunalt – privat samarbeid» med Tydal Bygdeservice SA.

Tiltaket omfattet fire bygg.

- Fram til sommeren – tidlig høst d.å. utreder kommunen mulig framtidig bruk av eksisterende sykehjem (erstattes av nytt helse- og administrasjonsbygg våren 2026) til spesielt hybler for kommunal arbeidskraft på midlertidige/kortsiktige arbeidskontrakter.

Tydal kommune er avhengig av slik arbeidskraft og dertil tilpassede boenheter for å kunne rekruttere nødvendig kompetanse til mange av sine tilbud.

Det gjøres beslutning om det eksisterende sykehjemmet høsten 2026.

- Byggeaktiviteten i Tydal kommune er i 2025 og 2026 relativt stor på grunn av vekst i lokalt næringsliv generelt og Tydal Data Center AS spesielt.

Samtlige tomter i regulerte boligfelter er disponert eller bundet opp.

Tydal kommune står foran å måtte klargjøre nye tomter for boligformål i 2026 og 2027.

Denne prosessen er i gang.

- Sammen med Selbu sparebank og Selbuhus AS, har Tydal kommune arrangert «en boligkveld» for unge.
- Av egne midler yter kommunen tilskudd – etter nærmere betingelser – på mellom kr. 200 000 og kr. 400 000 pr. enhet for bygging av helårsbolig.
- Husbankens startlån er fra 2026 tatt mer aktivt i bruk som boligstrategisk og boligsosialt virkemiddel.
- Tydal kommune er som en følge av utviklingen i næringslivet (først og fremst direkte og indirekte effekter av Tydal Data Center AS) og etterspørsel etter boligtomter p.t. i en situasjon hvor det er stor knapphet på arealer til boligformål.
- Det retter oppmerksomhet mot dette spørsmålet både i arealdel av kommuneplan som skal vedtas i løpet av 2026 og i form av transformasjon av andre utbyggingsformål til boligtiltak.

Tydal kommune konkluderer med god mål- og resultatoppnåelse i forhold til søknad om og tilsagn på tilskudd til prosjektet «Boligtiltak i distrikt».

Med de disponible økonomiske og andre ressurser til tiltaket og samhandling med andre aktører, oppnådde kommunen bra dynamikk og konkrete resultater på boligområdet i bred målestokk i 2024 – 2026.

Tydal, 1.6.2026

Alf Thode Skog

Økonomisjef