

---

plankontoret  
midtre gauldal, oppdal og rennebu

# Boligsosial handlingsplan

## 2002-2006

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE



---

Vedtatt av kommunestyret 23.10.02



---

# Forord

## **Hva er en boligsosial handlingsplan?**

- Det er en plan som omhandler boliger og botiltak for de grupper i befolkningen som har vansker med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig på egen hånd.
- Fellesnevneren for disse gruppene er lav eller ingen inntekt og mangel på egenkapital.

## **Hvorfor lage en boligsosial handlingsplan?**

- Fordi en del grupper i befolkningen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet.
- Fordi boligprisene har steget og gjort etablering vanskeligere for mange grupper.
- Fordi mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn
- Fordi mangel på tilfredsstillende bolig slår bena under mange menneskers forsøk på rehabilitering.
- Fordi staten satser tungt på å bedre boligsituasjonen for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet og har finansieringsordninger gjennom Husbanken.

## **Kan det lønne seg å lage en boligsosial handlingsplan?**

Ja - :

- De kommuner som har laget gode boligsosiale handlingsplaner tilgodeses i særlig grad med tilskuddsmidler fra Husbanken
- De fleste av botiltakene som foreslås i planen fører ikke til økte boutgifter for den enkelte og fører ikke til økte driftsutgifter for kommunen
- Flere av boligtiltakene reduserer den enkeltes og kommunens utgifter til bolig gjennom kombinasjonen rimelig lånefinansiering, boligtilskudd og statlig bostøtte
- Hjelp til boligetablering fører til bedre resultater i annet rehabiliteringsarbeid
- Rimelige ungdomsboliger bidrar til at man beholder ungdommen i kommunen

**En boligsosial handlingsplan er derfor spennende lesning!**

---

# Leserveiledning

Innholdet i denne planen blir relativt omfattende, selv om vi har prøvd å gjøre teksten så kortfattet som mulig. Mange lesere vil ha begrenset tid til å gå inn i stoffet. Leserveiledning vil da kunne gi deg hjelp til lettere å finne det stoffet du ønsker:

**Sammenfattende del** inneholder det mest sentrale stoffet, herunder forslagene til tiltak. Denne delen bør leses av alle. Den inneholder imidlertid ikke stoff om behovene. Dette finner du under avsnittet boligsosial kartlegging.

## Om forslag til tiltak

I denne delen gis det nærmere begrunnelser for og kommentarer til de tiltakene som foreslås i planen. Når du har lest forslagene til tiltak i den sammenfattende delen av planen, kan du gå hit for å hente mer informasjon om hvert enkelt forslag.

## Oppsummering av boligsosial kartlegging

Her beskrives funnene fra kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet som ble foretatt i desember 2001. Denne delen forteller leseren mye om hvilke særskilte boligbehov som foreligger i Midtre Gauldal. Pkt. 3.2 gir deg nøkkeldata fra kartleggingen. Kapitlet inneholder ellers en vurdering av de ulike grupperes behov, også utover det som fremkommer direkte av kartleggingen.

**Befolkning og boliger i Midtre Gauldal** gir leseren en del bakgrunnstoff om prisutvikling, boligmarkedet, hva slags boliger som er bygd og hvordan vi bor.

**Virkemidlene** beskriver hvilke kommunale og statlige virkemidler vi har i dag for å løse de spesielle boligbehovene til utsatte grupper.

## Henvisninger

Her er notert henvisning til sentrale offentlige dokumenter av nyere dato som har gitt innspill og føringer til denne planen.

Blant **vedleggene** finner du informasjon om boliger som kommunen disponerer i dag, kommunens organisering av boligoppgavene og kompaktboligkonkurransen i Vågå.

**Lykke til!**

Forkortelser:

LNT = landbruk, næring og teknikk

HO = helse og omsorg

---

# Innhold

<b>1</b>	<b>SAMMENFATTENDE DEL .....</b>	<b>4</b>
1.1	VISJON OG MÅL I KOMMUNEPLANEN .....	4
1.2	VISJON FOR DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET .....	4
1.3	HOVEDUTFORDRINGER .....	4
1.4	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	8
1.5	PROSJEKT MÅL OG ORGANISERING AV ARBEIDET .....	8
1.6	MANDAT .....	9
1.7	PLANTALL .....	9
1.8	OVERSIKT OVER ANTALL BOLIGER VED REALISERING AV TILTAKENE .....	10
<b>2</b>	<b>OM FORSLAG TIL TILTAK.....</b>	<b>11</b>
2.1	KOSTNADER OG ØKONOMISKE BETRAKTNINGER .....	11
2.2	BESKRIVELSE AV DE ENKELTE TILTAK .....	11
<b>3</b>	<b>OPPSUMMERING AV BOLIGSOSIAL KARTLEGGING.....</b>	<b>15</b>
3.1	OM KARTLEGGINGEN .....	16
3.2	HVA VISER FUNNENE – HVEM ER DE VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET? .....	16
3.3	NÆRMERE OM MÅLGRUPPENES SITUASJON OG BEHOV (UNDER 67 ÅR) .....	22
<b>4</b>	<b>BEFOLKNING OG BOLIG I MIDTRE GAULDAL .....</b>	<b>25</b>
4.1	BEFOLKNINGSUTVIKLING I MIDTRE GAULDAL 2000 – 2010 .....	25
4.2	BOLIGSTRUKTUR OG BOLIGBYGGING .....	26
4.3	SAMMENSETNING AV HUSSTANDER.....	28
4.4	BOLIGMARKED OG PRISUTVIKLING .....	28
4.5	UTLEIEMARKEDET .....	29
<b>5</b>	<b>VIKEMIDLENE .....</b>	<b>30</b>
5.1	KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER OG HO-BOLIGER .....	30
5.2	BOOPPFØLGING .....	31
5.3	ETABLERINGSLÅN.....	31
5.4	BOLIGTILSKUDD TIL ETABLERING .....	32
5.5	UTBEDRINGSLÅN OG BOLIGTILSKUDD TIL TILPASNING.....	33
5.6	PROSJEKTERINGSTILSKUDD .....	33
5.7	TILSKUDD TIL OMRÅDEUTVIKLING.....	34
5.8	AVSETNING TIL TAPSFOND .....	34
5.9	ØKONOMISK SOSIALHJELP.....	34
5.10	HUSBANKENS BOSTØTTEORDNING .....	35
5.11	EKSEMPLER PÅ FINANSIERING .....	37
	<b>HENVISNINGER.....</b>	<b>38</b>
	<b>VEDLEGG.....</b>	<b>39</b>

---

# 1 Sammenfattende del

## 1.1 Visjon og mål i kommuneplanen

Visjonen i kommuneplanen for Midtre Gauldal 2001-2012 er at Midtre Gauldal kommune skal være en attraktiv kommune å bo i.

Overordna målsettinger er at det skal arbeides for å redusere utflyttingen og øke innflyttingen til kommunen. Det skal videre legges til rette for å få flere unge til å bosette seg i kommunen. Kommunen bør oppmuntre private entreprenører til å bygge rimelige og sentralt beliggende førstehjemsboliger for unge i etableringsfasen.

## 1.2 Visjon for det boligsosiale arbeidet

Alle skal kunne bo i en nøktern bolig tilpasset sine behov i et godt bomiljø.

## 1.3 Hovedutfordringer

Kartleggingen viser at Midtre Gauldal har 77 husstander som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Av disse er 6 bostedsløse. 15 husstander med barn under 19 år har utilfredsstillende boforhold. Ut fra kartleggingen og analyse av dagens situasjon gir dette innenfor en 4 års periode følgende hovedutfordringer:

- I Fremskaffe og finansiere nøkterne rimelige boliger til vanskeligstilte grupper og førstegangsetablerende ungdom
- II Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde en egnet bolig
- III Samordning av boligoppgavene
- IV Oppfølging av planen

Forslag til tiltak har fokus på at familier med barn, vanskeligstilte grupper og førstegangsetablerende ungdom skal få dekket sine boligbehov.

---

## Hovedutfordring I:

### **Fremskaffe og finansiere nøkterne rimelige boliger til vanskeligstilte grupper og førstegangsetablerende ungdom**

#### Tiltak 1

##### **Økt opptak av etableringslån i Husbanken.**

Økt låneopptak muliggjør større grad av finansiering til førstegangsetablering av ungdom og andre grupper med svakere økonomi. Også utbedringslån og bistand til refinansiering ytes fra samme pott. Utlånsramme økes til 3 mill kr årlig i planperioden.

#### Tiltak 2

##### **Endring av kommunens retningslinjer for tildeling av etableringslån.**

Retningslinjene endres slik at den øvre grensen på 200 000 kr for etableringslån fjernes eller eventuelt økes. Med henblikk på at kanskje startlån blir innført fra 1.1.03 anbefaler Husbanken at det ikke settes beløpsgrenser for etableringslån.

#### Tiltak 3

##### **Tildeling av boligtilskudd ved etablering.**

Tildelte boligtilskuddsmidler fra Husbanken vil øke dersom kommunen øker innlånsrammen for etableringslån. Dette er et viktig virkemiddel for å bistå økonomisk vanskeligstilte boligsøkere med tilskudd til finansieringen ved siden av etableringslån.

#### Tiltak 4

##### **Utbygging av 5 omsorgsboliger for psykiatrien.**

Finansieres gjennom opptrappingsplan for psykisk helse. Kommunen har fått tilsagn på tilskudd. Gjennomføres 2002-2003.

#### Tiltak 5

##### **Utbygging av 11 boliger for PU og eldre på Fredheim.**

PU-boligene må være innflyttingsklare innen 2005.

Finansiering: lån og tilskudd fra Husbanken.

#### Tiltak 6

##### **Søke om tilskudd til områdeutvikling for Fredheim.**

Kommunen søker om tilskudd til områdeutvikling fra Husbanken i 2002 for å avklare ulike interesser og sikre best mulig utnyttning og utbyggingsmønster i området.

#### Tiltak 7

##### **Ombygging av helsestasjon i Soknedal til 2 boliger for eldre.**

Helsestasjon flyttes til Støren og lokalene bygges om til eldreboliger.

Kostnad: 500 000 –600 000 kr. Finansiering: utbedringslån. Gjennomføres i 2003-2004.

---

Tiltak 8

**Innrede 2 leiligheter i 2. etasje i tilbygg Helsesenter** for utleie til leger/sykepleiere. Dette vil frigjøre 2 kommunale boliger for utleie til vanskeligstilte.

Kostand: 500 000 –600 000 kr. Finansiering: oppføringslån. Gjennomføring: 2003

Tiltak 9

**Innkjøp av 3 boliger på Støren for kommunal utleie til vanskeligstilte.**

2 stk 3-roms og 1 stk 4-romsleiligheter på Soknesmoen. Kostnad: 2,7 mill kr.

Finansiering: forutsettes minimum 30% boligtilskudd til etablering fra Husbanken.

Gjennomføring: 2002.

Tiltak 10

**Utbygging av 12 ungdomsboliger etter konkurranse og/eller ved å stimulere private utbyggere.**

Kommunen bør stimulere til bygging av mindre boliger ved dialog med mulige utbyggere, prioritering av søknader til Husbanken og kommunale tomter til rådighet. Målsettingen er å få til boliger som koster mindre enn 500 000 kr. For kommunale tomter foreslås utbygging etter konkurranse med fast pris. Enheter med maksimalt med maksimalt 6 leiligheter prioriteres. Finansiering: oppføringslån og boligtilskudd.

Tiltak 11

**Utbedring av boliger.**

Husbankens låne og tilskuddsordninger for utbedring av boliger til eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte nyttes aktivt for å bidra til at husstander med særskilte behov kan utbedre og bli boende i boligen. Private huseiere stimuleres til utbedring av ledig boligmasse for utleie. Økning av lånerammen for etableringslån muliggjør en økt aktivitet.

Tiltak 12

**Innleie av private boliger for framleie til vanskeligstilte.**

I samråd med leietaker leier kommunen boliger av private for framleie der husleie dekkes eller det stilles depositum. Finansieres gjennom husleiebetaling av den enkelte beboer, evt omdisponerte midler til økonomisk sosial hjelp. Leietakere vil på den måten kunne søke om bostøtte. Gjennomføring 2002-2006.

Tiltak 13

**Gjennomgang av leieavtaler for kommunale boliger vil frigjøre 5 boliger.**

Botiden i de kommunale boligene er i utgangspunktet 3 år. Kommunen bør håndheve begrensninger i botiden for å få sirkulasjon i boligmassen. En bør samtidig gå aktivt inn overfor leietakerne og se på muligheten for å kunne skaffe seg egen bolig. Gjennomføring: 2002-2006.

Tiltak 14

**Justering av husleiene i kommunale- og HO-boliger.**

Husleiesatsene for kommunale utleieboliger justeres til markedspris for å få bedre sirkulasjon i boligmassen. Økning gir også mulighet for bedre utnyttelse av bostøtteordninga.

Tiltak 15



---

### **Bedret publikumsrettet og intern informasjon om kommunens og Husbankens ulike boligvirkemidler.**

Behovet for informasjon gjelder både eksternt og internt. Ulike aktører i boligarbeidet og alle som er i kontakt med potensielle brukere av de ulike låne- og støtteordningene må gis nødvendig kunnskap til å informere når det er aktuelt.

### **Hovedutfordring II:**

### **Gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging til vanskeligstilte grupper for å gjøre dem i stand til å bo og beholde en egnet bolig**

Tiltak 16

#### **Økt utnyttelse av Husbankens bostøtteordning.**

Blant annet gjennom tilrettelegging for at flere vanskeligstilte kan leie kommunalt, bedre informasjon og mer aktiv bruk av virkemidlene legges det til rette for økt utnyttelse av bostøtteordningen.

### **Hovedutfordring III:**

### **Samordning av boligoppgavene**

Tiltak 17

#### **Organisering av boligoppgavene.**

Planen forutsetter at boligoppgavene fortsatt deles mellom LNT og HO, men at samarbeidet forbedres med faste rutiner. Det bør også utarbeides rutiner og beskrivelser for arbeidsoppgavene.

De kommunale boligene deles i 2 grupper: tjenesteboliger og sosiale boliger.

### **Hovedutfordring IV:**

### **Oppfølging av planen**

Tiltak 18

#### **Ansvar for oppfølging av planen.**

Ansvar for oppfølging av planen tillegges hovedutvalget for helse og omsorg.

Tiltak 19

#### **Rullering av planen.**

Planen rulleres årlig ved behandlingen av økonomiplanen og koordineres med planer for psykiatrien, eldre og PU.

---

## 1.4 Bakgrunn for planarbeidet

Alle har ansvar for å skaffe seg sin egen bolig. Økonomiske, sosiale, psykiske og fysiske problemer gjør at en del mennesker likevel har problemer med å klare å skaffe seg bolig eller beholde sin bolig. Planen er først og fremst rettet mot disse gruppene og handler om hvordan en kan dekke deres behov. I tillegg fokuserer planen på førstegangsetablerende ungdom og tiltak for at de lettere skal kunne etablere seg i boligmarkedet.

Stortingsmelding 49 (1997-1998) om boligetablering for unge og vanskeligstilte konkluderer med at de fleste hushold med stabile vanlige inntektsforhold kan skaffe seg en passende bolig, men at økonomisk vanskeligstilte grupper har til dels alvorlige vansker med å etablere seg, spesielt i de større byene. For noen grupper er situasjonen så vanskelig at den fører til bostedsløshet over tid. I stortingsmeldingen oppfordres alle kommuner til å lage en tverrsektoriell handlingsplan. Meldingen peker på strategier kommunene kan bruke for å løse situasjonen for unge og vanskeligstilte i boligmarkedet på en bedre måte. Det heter bl.a. også at Husbankens tilskuddsmidler i stor grad skal kanaliseres for å dekke de behovene kommunene viser i slike planer.

Kommunestyret vedtok 5. september 2001 at det skulle utarbeides en boligsosial handlingsplan i Midtre Gauldal som en kommunedelplan. Planarbeidet ble startet opp i november 2001. Arbeidet er utført i samarbeid med og med tilskudd fra Husbanken.

I planprosessen er det lagt opp til bred medvirkning, bl.a. ved at det er arrangert åpne møter i form av oppstartseminar og idedugnadseminar.

## 1.5 Prosjekt mål og organisering av arbeidet

Den overordnede målsettingen for planarbeidet har vært å lage en samlet plan for kommunens arbeid for at unge og vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i en bolig. Arbeidet med boligsosial handlingsplan har vært organisert som et prosjekt.

### Styringsgruppe

Per Steien,	rådmann, leder av styringsgruppa
Stein Roar Strand,	sektorsjef landbruk, næring og teknikk
Lars Frisvold,	sektorsjef helse og omsorg
Magnar Kosberg,	utvalgsleder helse og omsorg

### Prosjektgruppe

Per Ingar Almaas,	helse og sosialkontoret
Oddveig Børset,	helse og sosialkontoret
Kristin Gunhildsøien,	LNT-kontoret
Svenn Ola Krognæs,	LNT-kontoret

### Prosjektleder

Sissel Enodd,	plankontoret for Midtre Gauldal, Oppdal og Rennebu
---------------	--

---

## 1.6 Mandat

Styringsgruppa har gitt følgende mandat for arbeidet:

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 boligoppgavene.
7. Lage en samlet plan for framskaffelse av boliger og behov for booppfølging 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.
8. Legge til grunn et langtidsperspektiv, tilrettelegge planen for rullering og ansvars plassering oppfølgingen av planen.
9. Vurdere utarbeidelsen av planen i sammenheng med andre kommunale planer som kommuneplan/ eldreplan/ psykiatriplan/ økonomiplan.
10. Vurdere hvilke tiltak 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 booppfølging.
11. Vurdere tilgjengelighet til og i boligmassen i kommunen, og tiltak som bedrer tilgjengeligheten.
12. Innhente råd og innspill fra private aktører, lokale utbyggere, ideelle organisasjoner osv. underveis i prosessen.

## 1.7 Plantall

Boligosial kartlegging viste følgende boligbehov:

<b>Anbefalt annen bolig</b>	<b>Ordinær bolig</b>	<b>Samlokalisert bolig</b>	<b>Totalt</b>
Eldreboliger	7	2	9
PU-boliger		5	5
Psykiatri	4	1	5
4-roms	8		8
3-roms	5		5
2-roms	13		13
Sum	38	8	46
<b>Anbefalt utbedring av bolig</b>	31		<b>31</b>

---

## 1.8 Oversikt over antall boliger ved realisering av tiltakene

Realisering av tiltakene i planen vil gi ca 35 nye boliger og 15 boliger i eksisterende boligmasse, til sammen 50 boliger.

<b>Tiltak</b>	<b>Tiltak nr</b>	<b>Nye boliger</b>	<b>Eksisterende boliger</b>
Bygging av kommunale utleieboliger	4, 5,8	18	
Innkjøp av kommunale utleieboliger	9	3	
Omdisponering av bygningsareal	7	2	
Bygging av ungdomsboliger	10	12	
Innleie av boliger for framleie	11		ca 10
Sirkulasjon i eksisterende boligmasse	12, 13		5
<b>Sum nye og eksisterende boliger</b>		<b>35</b>	<b>15</b>

---

## 2 Om forslag til tiltak

### 2.1 Kostnader og økonomiske betraktninger

Til en del av de foreslåtte tiltakene knytter det seg kostnader som ikke eksplisitt er kommentert eller beregnet. Dette kan være kostnader til forvaltning, prosjektadministrasjon, reguleringsarbeider, tomter, vei, vann og kloakk, m.m. Det forutsettes i planen at disse kostnadene innarbeides som utgifter knyttet til det enkelte boligprosjekt og dekkes inn via fastsatte husleier eller fastsatte gebyrer.

Alle investeringsutgifter som foreslås i planen skal dekkes inn via husleier. Det er en forutsetning at kommunale utleieboliger skal være selvfinansierende. Driftsutgiftene forventes hovedsakelig ikke å øke når det gjelder boutgiftene knyttet til de enkelte botiltakene.

Husbankens virkemidler gjør at man kan redusere boomkostningene hovedsakelig på tre måter:  
Ved en rimelig lånefinansiering.

Ved tilskudd til nybygging eller innkjøp.

Ved at finansieringen utløser rett til bostøtte når husstanden for øvrig oppfyller vilkårene.

### 2.2 Beskrivelse av de enkelte tiltak

#### Om tiltak 1 - Økt opptak av etableringslån i Husbanken

Økt låneopptak muliggjør større grad av finansiering til førstegangsetablering av ungdom og andre grupper med svakere økonomi. Også utbedringslån og bistand til refinansiering ytes fra samme pott. Utlånsrammen økes til 3 mill kr årlig i planperioden.

#### Om tiltak 2 -Endring av retningslinjer for tildeling av etableringslån

Retningslinjene endres slik at den øvre grensen på 200 000 kr for etableringslån fjernes eller eventuelt økes. Vanlig kostnad ved bygging av enebolig er i dag ca 1,5 mill kr som tilsvarer 300.000 kr dersom 20% etableringslån. i Med henblikk på at kanskje startlån blir innført fra 1.1.03 anbefaler Husbanken at det ikke settes beløpsgrenser for etableringslån.

#### Om tiltak 3 – Økt pott med boligtilskudd for etablering

Boligtilskudd tildeles kommunen delvis på grunnlag av antall innbyggere og delvis ut i fra kommunens utlån. Jo større utlån av etableringslån, jo mer boligtilskudd får kommunen tildelt. Boligtilskudd til etablering er et viktig virkemiddel overfor vanskeligstilte husstander med svakere økonomi. Det erstatter i mange tilfeller en dyrere toppbelåning på 10-20% av boligens verdi. Økt ramme for tildeling av boligtilskudd vil ha gunstig effekt både for den enkeltes boutgifter og i neste omgang kommunens utgifter til økonomisk sosialhjelp.

---

#### **Om tiltak 4 - Utbygging av 5 omsorgsboliger for psykiatrien**

Planlegging av boligene er godt i gang. Boligene lokaliseres på Spjeldet, og finansieres gjennom opptrappingsplan for psykisk helse. Kommunen har fått tilsagn på oppstartstilskudd. Planlegging er startet. Gjennomføres 2002-2003.

#### **Om tiltak 5 - Utbygging av 11 boliger for psykisk utviklingshemmede og eldre**

Kommunen har gode erfaringer med å lokalisere boliger for eldre og psykisk utviklingshemmede sammen og boligene foreslås lokalisert på Fredheim med en fordeling på ca 4 PU- og 7 eldreboliger. PU-boligene må være innflyttingsklare innen 2004. Boligene kan finansieres med 30% boligtilskudd til etablering og 70% lån. Det er noe usikkerhet om muligheten for tilskudd til boliger for eldre, men det er relativt greit med tilskudd til PU-boliger.

#### **Om tiltak 6 - Søke om tilskudd til områdeutvikling for Fredheim**

Et forslag til reguleringsplan for området Fredheim- Svartøymoen har vært ut til ettersyn. Der var det forutsatt at all bebyggelse som tilhører Fredheim skole skal fjernes. I høringen kom det innsigelse mot at Gammelskolen skal rives. Lærerpaviljongen er i dag som kommunal bolig tilrettelagt for funksjonshemmede. Fredheim er et område med mange delvis motstridene interesser. For å avklare ulike interessemotsetninger, sikre et best mulig utbyggingsmønster og utnytting av det attraktive området, bør kommunen søke om tilskudd fra Husbanken til områdeutvikling i 2002.

#### **Om tiltak 7 - Ombygging av helsestasjon i Soknedal til 2 boliger**

Helsestasjonen flyttes til Støren i 2003, og det blir frigjort lokaler i Soknedal tjenestesenter som kan bygges om til 2 leiligheter for eldre. Dette anses som en rimelig og god måte å skaffe flere boliger for eldre på. Kostnaden ved ombygging anslås til ca 250 000- 300 000 kr for hver bolig. Ombyggingen kan finansieres med utbedringslån og tilskudd, og gjennomføres i 2003-2004.

#### **Om tiltak 8 - Innrede 2 leiligheter i 2. etasje i tilbygg Helsesenter**

Leilighetene vil ligge i etasjen over tannklinikken, og det foreslås 1 stk 2-roms og 1 stk 3-roms leilighet for utleie til leger/sykepleiere som arbeider i kommunen i kortere engasjement/vikariat. Dette vil bli rimelige leiligheter til ca 250 000 -300 000 kr da gulv, vegger og tak allerede er på plass. Tiltaket vil frigjøre 2 eksisterende kommunale boliger for utleie til vanskeligstilte.

Gjennomføring: Planlegging startes umiddelbart, ferdigstilles i 2003.

Samlet kostand anslås til ca 500 000 -600 000 kr. Finansiering: oppføringslån

#### **Om tiltak 9 - Innkjøp av 3 boliger for utleie til vanskeligstilte**

Når kommunen kjøper inn boliger for videre utleie til vanskeligstilte, vil disse normalt kunne finansieres med 70% lån og 30% tilskudd. Overfor noen målgrupper vil boligtilskuddet kunne fastsettes betydelig høyere. Hvor høyt tilskuddet blir, avhenger av hvilke målgrupper botiltaket retter seg mot og på hvilken måte botiltaket drives. Når kommunen selv skal kjøpe leiligheter må søknadene i hvert enkelt tilfelle fremmes for Husbanken.

Det foreslås at det kjøpes 3 boliger for utleie, for eksempel på Soknesmoen hvor det er boliger under bygging som snart er innflyttingsklare. Det foreslås at kommunen kjøper 2 stk 3-roms leiligheter i 4-mannsbolig, fortrinnsvis i 1. etasje med livsløpstandard, og 1 stk 4-roms i kjeda

---

enebolig. Det forutsettes minimum 30% boligtilskudd til etablering fra Husbanken i finansieringen.

<b>Ant.</b>	<b>Str.</b>	<b>Kjøpesum</b>	<b>Totalkostnad</b>	<b>Tilskudd 30%</b>	<b>Lån</b>	<b>Kap.kost/mnd</b>
2	3-rom	795 000	1 590 000	477 000	1 113 000	3460,-
1	4-rom	1 050 000	1 050 000	315 000	735 000	4570,-
Sum			2 640 000	792 000	1 848 000	

Kapitalkostnadene er basert på annuitetslån med 7% rente.  
Gjennomføring: 2002.

### **Om tiltak 10 - Utbygging av 12 ungdomsboliger**

Bygging og forvaltning av ungdomsboliger er nødvendigvis ikke en primæroppgave for kommunen. Den boligsosiale kartleggingen viste imidlertid at det er mange unge blant de vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen bør nytte de virkemidlene som skal til for å gjøre boligbyggingene så lave som mulig ved å stimulere til bygging av mindre boliger. Ved hjelp av dialog med mulige utbyggere, samt vurdering og anbefaling av deres søknader til Husbanken og evt stille kommunale tomter til rådighet kan det tilrettelegges for bygging av ungdomsboliger.

For å få husleiene så lave at ungdom kan betjene disse sammen med andre utgifter, kan det være nødvendig å søke Husbanken om tilskudd til etablering på 30% av utbyggingskostnadene. For å få innvilget boligtilskudd på 30% må kommunen ha tildelingsrett til boligene og ha plass i evt. styre.

Boligene bør ha en minimumsstørrelse på 40 m<sup>2</sup> for å tilfredsstille krav til bolig i forbindelse med bostøtte. Det bør være en målsetting å få til boliger som koster mindre enn 500 000 kr. I områder hvor kommunen stiller tomt til rådighet foreslås utbygging etter konkurranse der prisen er fast. 400`-konkurransen i Vågå er et godt eksempel på en slikt prosjekt (se vedlegg). Enheter med maksimalt 6 leiligheter prioriteres. YVI-tomta på Frøset og Soknesmoen anses som aktuelle områder.

#### **Finansieringsmuligheter:**

For unge med svak økonomi: 70% oppføringslån og 30% boligtilskudd. Husstandene som leier må fylle vilkårene for boligtilskudd. Boliger for bostedsløse prioriteres ved tildeling av tilskudd i 2002. Slike boliger kan skilles ut i boligprosjekt.

For unge generelt: Oppføringslån med inntil 90 % av anleggskostnader. Ordningen kan suppleres med 10% tilskudd eller etableringslån. Ingen krav til svak økonomi. Det kan også være muligheter for egeninnsats i byggingen.

De ulike finansieringsmåtene kan kombineres i boligprosjekter.

1/3 av leilighetene eies av kommunen for utleie og 2/3 selveierleiligheter.

### **Om tiltak 11 -Utbedring av boliger**

Utbedringslån og –tilskudd kan bidra til at husstander med særskilte behov kan få finansieringsbistand til å utbedre og tilpasse bolig. Utbedringslånene ytes fra samme pott som etableringslånene. En økt låneramme vil derfor muliggjøre at en kan bistå flere med gunstig finansiering og dermed legge til rette for at de kan bo i egen bolig lengst mulig.

---

Kommunen bør også kartlegge interessen for å utbedre ledig boligmasse (sokkel, kårbolig etc.) for utleie. Interesserte kan tilbys gunstige finansieringsordninger gjennom Husbanken. Formålet er å øke boligmassen og at flere leietakere kan søke bostøtte.

#### **Om tiltak 12 - Innleie av private boliger for framleie til vanskeligstilte**

Når sosialkontoret har forespørsel om garanti for depositum og/eller dekning av husleie skal kommunen i samråd med leietaker forespørre huseier om kommunen kan leie boligen med sikte på framleie. Dette gjelder i tilfeller hvor leietaker er berettiget til bostøtte fordi leietakere på den måten vil kunne søke om bostøtte. Finansieres gjennom husleiebetaling av den enkelte beboer, evt omdisponerte midler til økonomisk sosial hjelp.

#### **Om tiltak 13 - Gjennomgang av leieavtaler for kommunale boliger**

Botiden i de kommunale boligene er i utgangspunktet satt til 3 år. Den 1.04.02 var det 7 leietakere i kommunale boliger med mer enn 3 års botid. Bortsett fra gradvis økning i husleiesatsene har kommunen ingen tradisjon på å håndheve begrensninger i botiden for å få sirkulasjon i boligmassen.

Kommunen bør samtidig gå aktivt inn overfor leietakerne og se på muligheten for å kunne skaffe seg egen bolig. Det forventes at det blir frigjort minimum 5 boliger for utleie til vanskeligstilte ved sirkulasjon i boligmassen. Det bør også utarbeides rutiner for oppfølging av leiekontrakter.

#### **Om tiltak 14 - Justering av husleiene i kommunale utleieboliger**

Husleiesatsene for kommunale boliger justeres slik at de faktisk ligger på markedspris for å få bedre sirkulasjon i boligmassen. Markedspris for Støren anslås til ca 700,- kr/m<sup>2</sup> årlig. Husleiene i HO-boliger er også rimelige og bør justeres opp. På den måten kan bostøtteordningen utnyttes bedre. Gjennomføres i 2003.

#### **Om tiltak 15 - Bedret publikumsrettet og intern informasjon**

Det er grunn til å tro at kunnskap om finansierings- og støtteordningene for bolig er liten eller mangelfull i deler av befolkningen. Dette kan skyldes at finansieringsformene er mange og til dels lite oversiktlige, og endringene i betingelser skifter raskt. Også Husbankens finansieringsmuligheter er sammensatte og kan være vanskelig å sette seg inn i.

Ansvar i boligsaker er fordelt på flere enheter, og det kan være vanskelig for innbyggerne å vite hvor de skal henvende seg. Informasjon om husbankfinansiering og øvrige boligvirkemidler i kommunen bør forbedres. I forhold yngre ligger det en utfordring i å forbedre informasjonen via internett og kommunens hjemmesider. En bedret informasjon om boligfinansiering for ungdom og andre grupper må også følges opp av økte utlånsrammer, slik det foreslås i denne planen.

Også internt må det formidles mer kunnskap om muligheten for låne- og støtteordninger, særlig til de som daglig møter brukere. Mange ansatte i helse- og sosialtjenesten bør ha så god kunnskap om ordningene at de kan ta del i den publikumsrettede informasjonen.

#### **Om tiltak 16 - Økt utnyttelse av Husbankens bostøtteordning**

Sammenlignet med en del andre kommuner er den gjennomsnittlige utbetaling av bostøtte pr. innbygger lav. I år 2000 fikk søkere i Midtre Gauldal utbetalt ca 1,4 mill kr. Dersom det



---

gjennomsnittlige nivået hadde vært det samme som for Oppdal (554 kr) ville utbetalingen økt med 1,8 mill kr, og hvis det hadde vært det samme som for Hitra (785 kr) ville det økt med 3,1 mill kr. Økt utnyttelse av bostøtteordningen vil redusere boutgiftene for svært mange, også mottakere av sosialhjelp. Dette vil gi gevinst i form av redusert utbetaling av sosialhjelp (se tiltak 11, 12, 13, 14, 15).

### **Om tiltak 17 – Organisering av boligoppgavene**

Ansvaret i boligsakene er fordelt mellom flere enheter. I en del tilfeller gjøres dobbeltarbeid og arbeidsfordelingen kan være uklar i en del tilfeller, for eksempel ved tildeling av boliger. Det er derfor behov for en klarere organisering og bedre samarbeid mellom enhetene. Vi ser med dagens organisering i kommunen to alternativer for organisering av boligoppgavene:

1. Boligoppgavene fordelt mellom LNT og HO (slik det er i dag).
2. Bolig- og eiendomskontor.

Det er vedtatt men ikke gjennomført å opprette et bolig- og eiendomskontor. Dette er en forholdsvis stor endring i organisasjonen og dette er ikke utredet i denne planen.

Ved fortsatt deling av oppgavene mellom LNT og HO bør:

- Samarbeidet mellom HO og LNT forbedres og rutiner for dette utarbeides.
- Rutiner og beskrivelser for arbeidsoppgavene utarbeides.
- Tildelingsrutiner og fordeling av kommunale utleieboliger forbedres og klargjøres:

HO-boliger:

Rutiner for tildeling av HO-boliger bør vurderes internt. I dag deltar ikke sosialavdelingen i tildelingen av HO-boliger. Enten bør inntaksteamet suppleres med deltaker fra sosialavdelingen, eller alternativt forenkles ved at pleie- og omsorgsleder og sosialleder utgjør tildelingsmyndighet.

Kommunale boliger:

For å sikre at vanskeligstilte også prioriteres ved utleie av de kommunale boligene, bør boligmassen deles i 2 grupper: tjenesteboliger og sosiale boliger. LNT-kontoret bør fortsatt ha forvaltningen av boligene.

Type bolig	Målgruppe	Andel av kommunale boliger	Tildeling
Tjenestebolig	Nøkkelpersonell	1/3 (ca 10 boliger)	Personalkonsulenten
Sosial bolig	Vanskeligstilte	2/3 (ca 20 boliger)	Sosialkontoret

### **Om tiltak 18 - Ansvar for oppfølging av planen**

Ansvaret for oppfølging av planen tillegges hovedutvalget for helse og omsorg.

### **Om tiltak 19 - Rullering av planen**

Planen rulleres årlig ved behandlingen av økonomiplanen og koordineres med planer for psykiatrien, eldre og PU.

## **3 Oppsummering av boligsosial kartlegging**

---

### 3.1 Om kartleggingen

Kartleggingen i Midtre Gauldal er utført i desember 2001 etter en metode utarbeidet av Husbanken. Kartleggingen av vanskeligstilte på boligmarkedet i Midtre Gauldal omfatter i alt 77 husstander. 6 husstander er bostedsløse.

Registreringen er basert på at husstandene oppfyller minst ett av følgende kriterier:

- At husstanden er uten egen eid eller leid bolig
- At husstanden har et leieforhold som står i fare for å opphøre
- At husstanden har en åpenbart uegnet bolig
- At husstanden har store bistands- og oppfølgingsbehov som krever annen bolig eller særlig oppfølging for å beholde nåværende bolig

Kartleggingen bygger på innhentede opplysninger fra de ulike tjenesteytere ved helse-og sosialkontoret, helsesøstertjenesten, psykiatrien, åpen omsorg og LNT-kontoret. Opplysninger fra ulike tjenestesteder er sammenholdt for å sikre at hvert hushold bare er registrert én gang. Det ble kun funnet 4 husholdninger som var registrert dobbelt. Registreringen er gjennomført med tillatelse av Datatilsynet. Alle persondata er slettet etter gjennomføringen.

Opplysningene om husstandene er registrert ut i fra den informasjon som er tilgjengelig for tjenesteyterne. I mange tilfeller vil dette være sikre og dokumenterte opplysninger, i andre tilfeller kan tjenesteyterne være henvist til å gjøre egne anslag. Opplysninger om behov for bolig eller tiltak er i alle tilfeller tjenesteyters vurdering. Denne er ikke nødvendigvis overensstemmende med den enkeltes egne ønsker.

De registrerte husstandene utgjør **13,3 husstander pr. 1000 innbygger** i kommunen. Det er viktig å være oppmerksom på at de som er registrert, er de som har vært i kontakt med hjelpeapparatet siste 6 månedene. En kan derfor ikke se bort i fra at det finnes en del personer med boligproblemer som ikke er med i registreringen fordi de ikke er kjent for hjelpeapparatet. Registreringen begrenser seg videre til husstander med umiddelbare og/eller store problemer. En må derfor anta at denne kartlegging og analyse beskriver de mest synlige boligtrengende husstandene, men at en rekke boligsosiale utfordringer ikke er fanget opp av materialet.

### 3.2 Hva viser funnene – hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

Halvparten er under, halvparten er over 67 år:

- 5 husstander har hovedperson under 20 år
- 24 husstander har hovedperson 20-34 år
- 11 husstander har hovedperson 35-66 år
- 37 husstander har hovedperson over 67 år

I kartleggingen i Midtre Gauldal kommune har en valgt å inkludere alle grupper boligtrengende uavhengig av alder og diagnose. Dette gjør at det i kartleggingen er registrert 37 husstander over 67 år, og de utgjør nesten halvparten av alle registrerte. I det følgende presenteres en del nøkkeldata fra kartleggingen. Vi har videre valgt å dele analysen i to deler:

1. Over 67 år

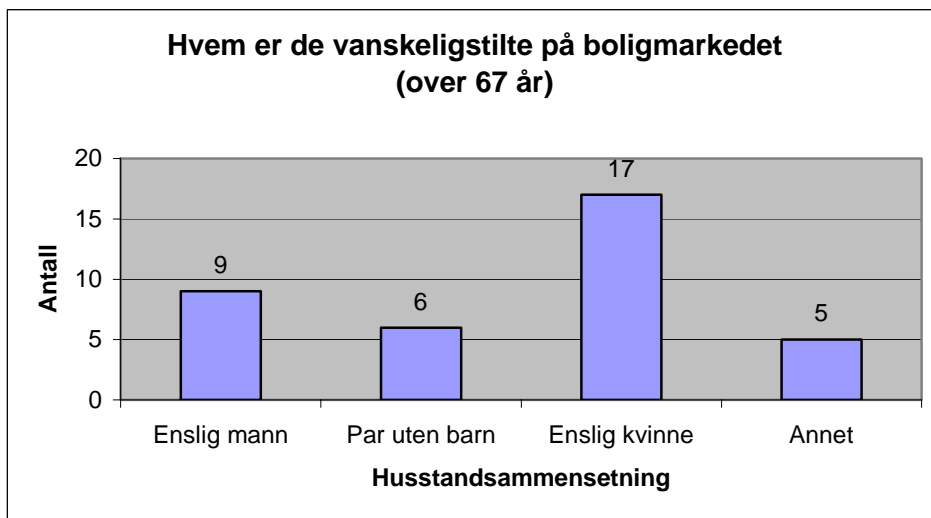
---

## 2. Under 67 år

### 3.2.1 Over 67 år

Gruppen der hovedperson er over 67 år består hovedsakelig av personer som har søkt om tilrettelagt bolig gjennom helse og omsorg, har hjemmehjelp eller hjemmesykepleie.

- 97 % av husstandene registrert med fysisk eller annen funksjonshemming som det mest fremtredende kjennetegnet ved husstanden.
- 70 % er enslige



Figuren over viser sammensetningen av husstandene blant de vanskeligstilte.

#### Nåværende boligforhold

- 1 husstand er bostedsløs, dvs bor midlertidig på institusjon
- 86 % eier egen bolig
- 10 % leier privat bolig langsiktig

#### Inntektsforhold

- 73 % har inntekt under grense for bostøtte
- 89 % har inntekt under grense for boligtilskudd

#### Boligbehov

- 25 % (9 husstander) er anbefalt annen bolig, som fordeler seg på
- 7 husstander er anbefalt en ordinær bolig
- 2 husstander er anbefalt en samlokalisert bolig

#### Utbedringsbehov

- 75 % (28 husstander) er anbefalt utbedring av nåværende bolig

---

### **Bistandsbehov**

- 3 husstander trenger annen bolig pga. bistands- eller oppfølgingsbehov
- 25 % er anbefalt bolig uten tilsyn eller bemanning
- 75 % er anbefalt bolig med tilsyn eller bemanning

### **Oppsummering – hvem er de eldre vanskeligstilte på boligmarkedet?**

*Kartleggingen viser at nesten alle de registrerte har fysisk eller annen funksjonshemming. De fleste er enslige. De fleste eier egen bolig. 3 av 4 er under grensen for bostøtte. 3 av 4 er anbefalt fysisk utbedring av boligen. 1 av 4 er anbefalt annen bolig. 3 av 4 trenger oppfølging fra tjenesteapparatet.*

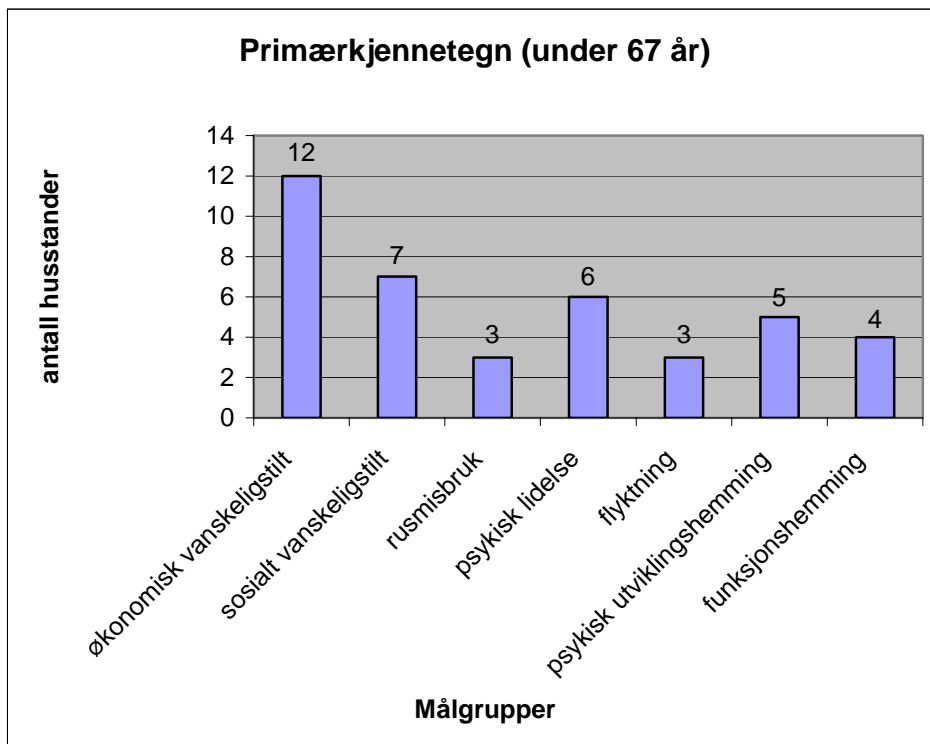
### **3.2.2 Under 67 år**

Den andre halvparten av de registrerte, i alt 40 husstander, består av øvrige målgrupper, herunder funksjonshemmede, personer med langvarige psykiske lidelser, rusmiddelmissbrukere, flyktninger, økonomisk- eller sosialt vanskeligstilt. 60 % av de kartlagte er i aldersgruppen 20-34 år.

#### **Primærkjennetegn**

De ulike husstandene er i kartleggingen registrert med et primærkjennetegn som er det mest fremtredende kjennetegnet ved husstanden. Økonomisk- og sosialt vanskeligstilte utgjør omtrent halvparten av de vanskeligstilte. Primærkjennetegnene har følgende fordeling:

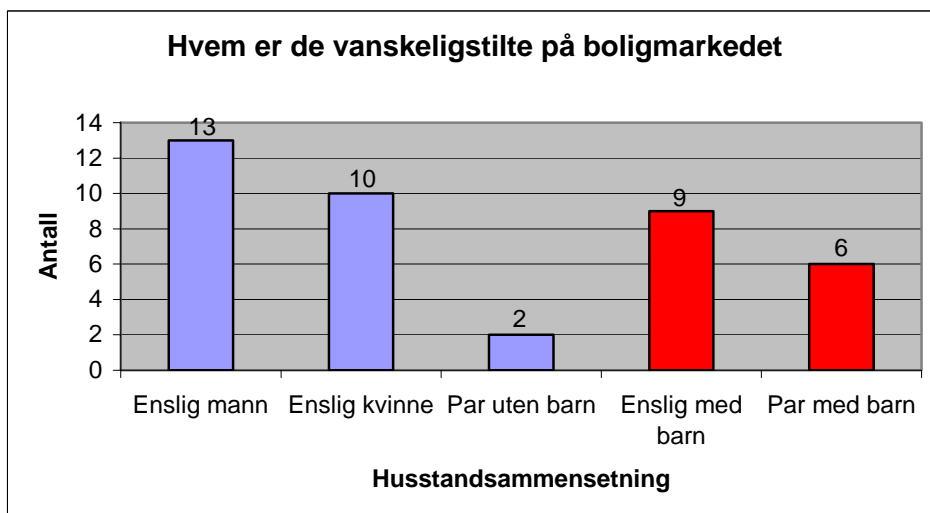
- 12 av husstandene har økonomisk vanskeligstilt
- 7 av husstandene har sosialt vanskeligstilt
- 6 av husstandene har langvarig psykisk lidelse
- 3 av husstandene har rusmisbruk
- 3 av husstandene har flyktning 1.gangs etablert eller flyktning tilflyttet (fra annen kommune)
- 5 av husstandene har psykisk utviklingshemming
- 4 av husstandene har fysisk- eller annen funksjonshemming



Figuren over viser primærkjennetegnene til de vanskeligstilte husstandene.

#### Familiesammensetning

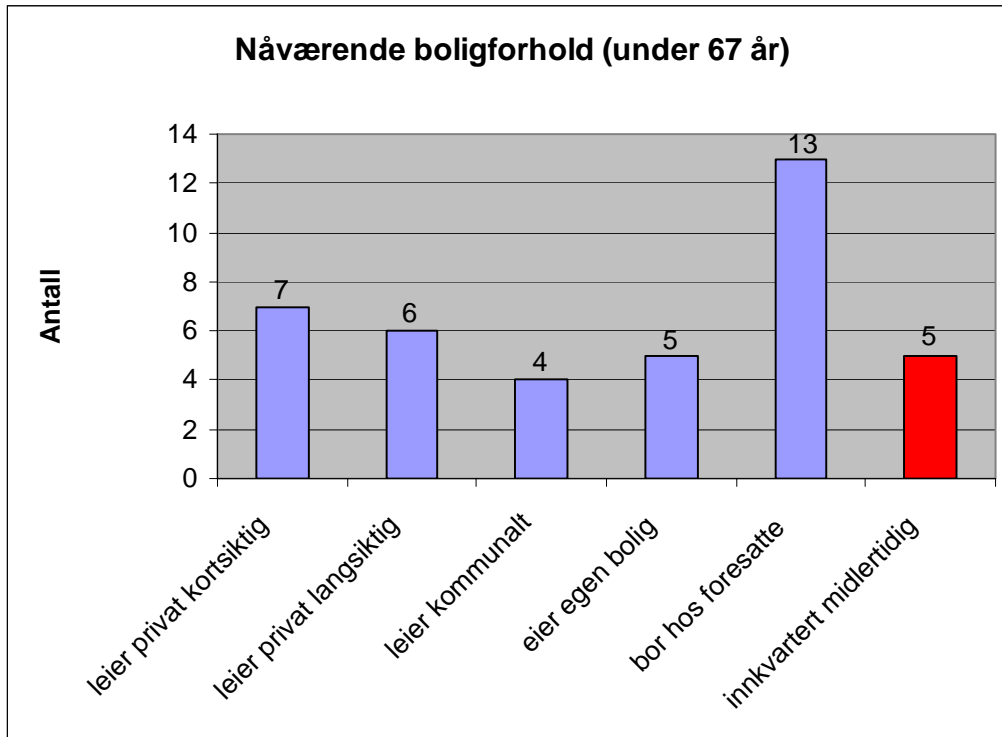
- 58 % av husstandene består av enslige voksne personer
- Av husstandene med enslige voksne består 57 % av menn og 43 % av kvinner
- 15 husstander (38 %) har barn



Figuren over viser at de fleste husstandene som er vanskeligstilt på boligmarkedet består av enslige.

---

## Nåværende boforhold



Lys grå søyler markerer de husstandene som disponerer bolig.  
Mørke grå søyler markerer de husstandene som er uten egen bolig (bostedsløse).

En ser at det er få av de vanskeligstilte husstandene med hovedperson under 67 år som eier egen bolig. De fleste leier eller bor hos foreldre/foresatte.

- 5 husstander (12 %) er bostedsløse
- 12 % eier egen bolig
- 33 % bor hos foresatte
- 43 % leier bolig
- 18 % av de som leier bolig, leier kortsiktig privat

## Inntektsforhold

De fleste av husstandene har lav inntekt.

- 68 % har inntekt under 135.000 pr. år, grense for bostøtte
- 90 % har inntekt under grense for boligtilskudd
- 6 husstander (15 %) har økonomisk sosialhjelp som viktigste inntektskilde

## Boligbehov

- 92 % er anbefalt annen bolig
- 30 husstander er anbefalt en ordinær bolig
- 7 husstander er anbefalt en samlokalisert bolig
- 3 husstander er anbefalt tiltak i nåværende bolig

---

### Utbedringsbehov

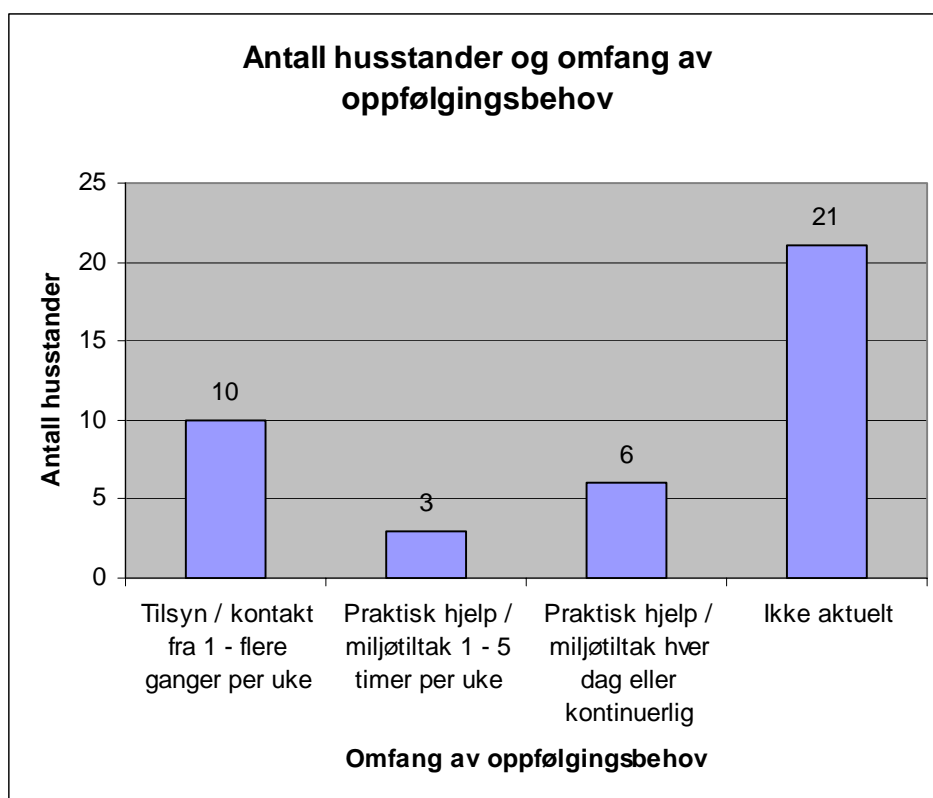
- 2 husstander er anbefalt fysisk utbedring av nåværende bolig

### Bistandsbehov

- 50 % er anbefalt bolig uten tilsyn eller bemanning
- 50 % er anbefalt bolig med tilsyn eller bemanning

### Omfang av oppfølging

- 52 % (21 husstander) trenger ikke oppfølging
- 15 % (6 husstander) trenger tilsyn/kontakt 1 gang til flere ganger pr uke
- 8 % (3 husstander) trenger praktisk hjelp/miljøtiltak 1-5 timer pr uke
- 25 % (10 husstander) trenger praktisk hjelp/miljøtiltak hver dag eller kontinuerlig



Figuren over viser omfanget av oppfølgingsbehov. Halvparten av husstandene har et oppfølgingsbehov.

### Oppsummering – hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet under 67 år?

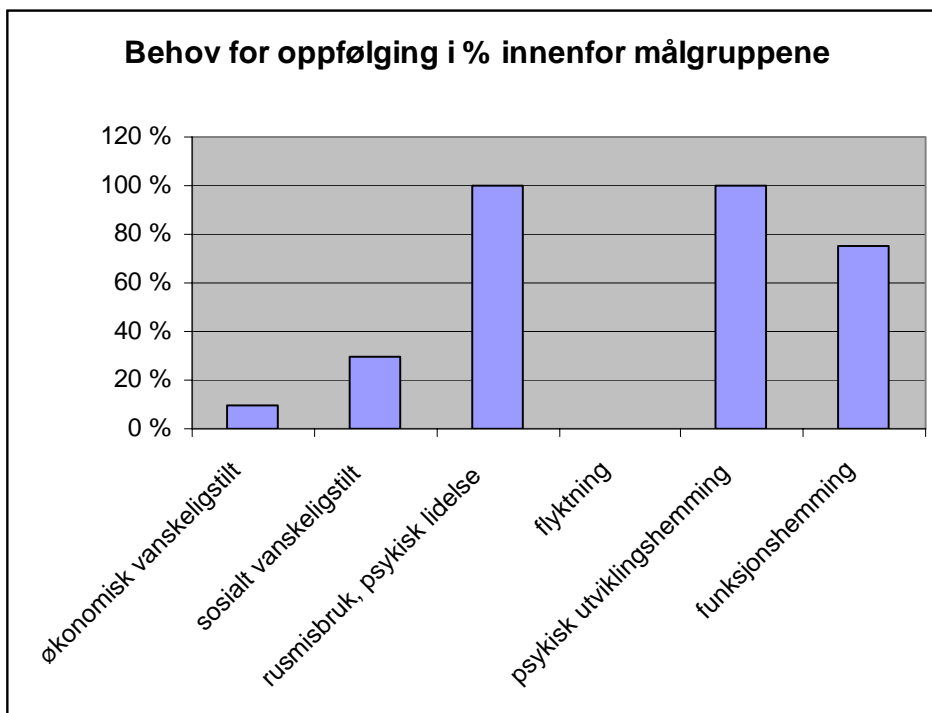
Kartleggingen viser at 1/8 av alle de registrerte husstandene er bostedsløse.

Dataene viser også at de gruppene som har åpenbar utilfredsstillende bosituasjon er grupper med lav eller ingen inntekt. De fleste av dem er unge, nær 3/4 er under 35 år. Over halvparten er enslige. Nesten halvparten har behov for ulik bistand for å mestre egen bosituasjon.

Oppfølgingsbehov er svært varierende.

### 3.3 Nærmere om målgruppens situasjon og behov (under 67 år)

For den enkelte fører manglende eller dårlig bolig til en rekke konsekvenser for livet for øvrig. Det rammer forholdet til familie, oppvekstvilkår for barn, arbeid, utdanning, helse, utfoldelsesmuligheter og livskvalitet. Også for kommunen som produsent av tjenester, får en slik situasjon innvirkning. Det er vanskelig å få resultater av investert rehabiliteringsarbeid når ikke boligforholdene er tilfredsstillende og det kan være en dyr løsning å måtte midlertidig innlosjere mennesker som ikke har noe sted å bo. Det er grunn til å se kommunens innsats overfor rusmisbrukere, familier og barn i barnevernet, psykiatritjenesten, helsetjenesten og sosialtjenesten i sammenheng med tilrettelegging av boliger overfor de samme grupper, ofte som en forutsetning for å lykkes i arbeidet.



Ovenstående grafikk viser målgruppens ulike behov for oppfølging. Husstander med psykiske lidelser, rusmisbruk og psykisk utviklingshemmede har størst behov for oppfølging. Husstander i gruppen flyktninger har ikke oppfølgingsbehov.

I tillegg til at behovene varierer med antall husstander i de enkelte målgruppene, varierer også behovet for oppfølging og bistand. Den grafiske fremstillingen ovenfor viser hvordan behovet for oppfølging varierer med hvilken målgruppe vi snakker om. Vi ser bl.a. at i husstandene med psykiske lidelser eller rusmisbruk og psykisk utviklingshemming har alle i gruppen behov for bistand og oppfølging for å klare å bo alene. I gruppen med funksjonshemming har 75 % oppfølgingsbehov og ca 25 % av husstandene i gruppen sosialt vanskeligstilt har behov for oppfølging. I gruppen økonomisk vanskeligstilte ligger tilsvarende behov på under 10%, og i gruppen flyktninger har ingen behov for oppfølging.

De ulike målgruppens behov er svært forskjellige. I det følgende trekkes frem en del særtrekk ved gruppens behov, i den grad dette har betydning for planleggingen av botiltak for gruppen.



---

Fremskrivingen av behov er svært vanskelig å si noe om, i det dette bl.a. i sterk grad er avhengig av den generelle boligbyggingen.

### **Ungdom**

Kartleggingen i Midtre Gauldal tar for seg det som er benevnt som *vanskeligstilte* husstander. Det er ikke undersøkt noe spesifikt om ungdommen sitt boligbehov. Boligmassen i kommunen er nokså ensidig sammensatt av eneboliger, og tilbudet av mindre boliger er begrenset.

Vi vet også at prisen på inngangsbilletten for ungdom til boligmarkedet stadig er blitt høyere. Mange av disse husstandene er i ferd med å etablere seg med arbeid, familie og barn, de har moderat inntekt og ofte liten eller ingen egenkapital. Disse forhold er inngående gjennomgått i stortingsmeldingene om *Boligetablering for unge og vanskeligstilte (nr. 49, 1997-98)* og *Utjamningsmeldinga (nr.50, 1998-99)*. Det har med bakgrunn i dette vært bred politisk enighet om behovet for å tilrettelegge boliger for ungdom på en bedre måte, både gjennom satsing på utleieboliger og gjennom bedring av ungdommens muligheter for finansiering av egen bolig.

Det er viktig at kommunen på sin måte bidrar til at disse virkemidlene blir tatt i bruk, både gjennom økt bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger og gjennom samarbeid med lokale utbyggere. En ser det lite aktuelt og hensiktsmessig at kommunen selv står for utbygging eller utleie av ungdomsboliger. Dette faller utenfor hva en må anse som kommunens kjerneoppgaver.

Det vises ellers til avsnittet om etableringslån og –tilskudd med hensyn til vurdering av behovet for å øke lånerammen for etableringslån. Dersom ungdom i særlig grad skal få tilgang til husbankens låneordninger for etablering, er det avhengig av at kommunen øker utlånsrammen.

### **Om øvrige målgrupper**

Kartleggingen har registrert primærkjennetegn og evt. sekundærkjennetegn ved de enkelte personer eller husstander. Det er viktig å merke seg at en del av husstandene kunne vært registrert med *flere* kjennetegn, f eks kombinasjon av både rusmisbruk, sosialt vanskeligstilt, økonomisk vanskeligstilt, etc. Hovedsakelig er kartleggingen basert på *det mest fremtredende kjennetegnet* ved husstanden. En bør være klar over at dette representerer en forenkling av behov som i mange tilfeller er mere sammensatt. For øvrig vil enkeltmenneskenes behov alltid variere i stor grad, selv om en i denne kartlegging er ført opp under samme målgruppe.

### **Økonomisk vanskeligstilte**

Gruppen fordeler seg i alle aldre, men hovedtyngden er mellom 20 og 34 år. 2/3 av husstandene har barn, de fleste med en forsørger. En finner mange med samlivsbrudd i denne gruppen. 1/3 av husstandene består av enslige. Ingen har økonomisk sosialhjelp som viktigste inntektskilde, men 83 % har inntekt under grense for bostøtte. 50 % bor hos foreldre eller foresatte, 25 % leier langsiktig privat og 25 % eier egen bolig.

Alle i denne gruppen har behov for en ordinær bolig, de aller fleste *uten* noen form for oppfølging. 8 % har behov for fysisk tilpassing av boligen.

### **Rusmisbrukere, sosialt vanskeligstilte og psykiatri**

---

Gruppene er ulike, men har likevel en del fellestrekk og en del går over i hverandre med hensyn til målgrupper. Gruppene er kjennetegnet av svært lav inntekt. De fleste leier bolig, bor hos foresatte eller er bostedsløse. Alle de som er registrert som bostedsløse finnes innen disse gruppene. 81 % er enslige og 19 % er enslig med barn. 75 % er unge i aldersgruppen 20-34 år.

31 % er anbefalt en ordinær bolig uten oppfølging, 63 % er anbefalt en ordinær bolig med oppfølging/ boveiledning, 6 % er anbefalt en samlokalisert bolig med døgnbemanning.

### **Flyktninger**

67 % av målgruppa er førstegangs bosatt i Midtre Gauldal, og 33 % har vært bosatt i andre kommuner først. Alle husstandene i gruppa har barn. Alle innen gruppa leier bolig som er utilfredstillende på grunn av trangboddhet eller dårlig standard/tilstand. Gruppa er kjennetegnet ved lav inntekt ved at 67 % har inntekt under bostøttegrensa og 33 % har inntekt under grense for boligtilskudd. Alle er anbefalt en annen ordinær bolig uten oppfølging.

Den klart største utfordringen når det gjelder denne målgruppa er de 17 flyktningene som Midtre Gauldal skal bosette i 2002. De fleste vil sannsynligvis være enslige menn. Behovet er uoversiktlig da en ikke har kontroll over familieforeninger og flytting mellom kommunene. Denne utfordringen tilsier alene en stor boligsatsing. Det er viktig at dette behovet ikke fortrenger øvrige vanskeligstilte grupper.

### **Funksjonshemmede**

Målgruppene fysisk funksjonshemmet og annen funksjonshemming er slått sammen, men uensartet. Her er alle aldersgrupper representert og 75 % er 1-2 personers husholdninger. De økonomiske ressursene varierer fra inntekt under bostøttegrense til inntekt over grense for boligtilskudd. 25 % eier sin egen bolig, 25 % bor hos foresatte og 50 % leier bolig. Halvparten har boliger som er uegnet fordi de ikke er tilpasset funksjonshemmet i husstanden, og det er oppgitt at 75 % trenger annen bolig på grunn av bistands- eller oppfølgingsbehov.

De fleste er anbefalt annen bolig. 75 % er anbefalt en ordinær bolig og 25 % er anbefalt samlokalisert bolig. 75 % har oppfølgingsbehov. Mange av de funksjonshemmede vil kunne kjøpe en annen bolig. Husbankens låne- og tilskuddsordninger er også i særlig grad er innrettet mot disse behovene.

### **Psykisk utviklingshemmede**

Målgruppa er spredt i aldersgruppene opp til 34 år. Husstandene består utelukkende av enslige personer der alle bor hos foreldre/foresatte. Nesten alle har inntekt under grense for bostøtte. Alle trenger annen bolig på grunn av bistands- eller oppfølgingsbehov, og er anbefalt samlokalisert bolig med bemanning.

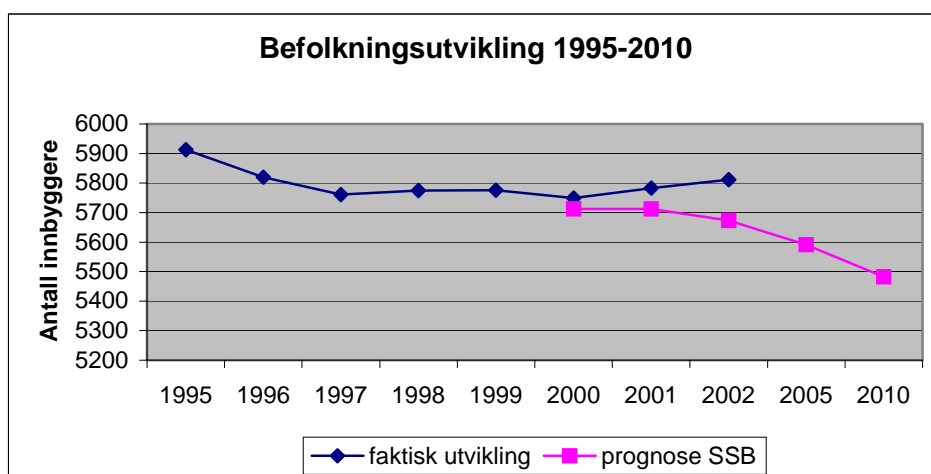
Dette må utredes og planlegges særskilt, der man ser tiltakene i sammenheng med eksisterende og planlagte botiltak for psykisk utviklingshemmede.

---

## 4 Befolkning og bolig i Midtre Gauldal

### 4.1 Befolkningsutvikling i Midtre Gauldal 2000 – 2010

Diagrammet nedenfor viser den faktiske befolkningsutviklingen og prognoser for befolkningsutviklingen i Midtre Gauldal.



Figuren over viser den faktiske befolkningsutvikling 1996-2001 og prognosen fra SSB fram til 2010. Vi ser at befolkningen utvikler seg mer positivt enn prognosen tilsier.

Befolkningsframskrivingen til Statistisk Sentralbyrå (SSB) sier at kommunen vil få en nedgang med 5,1%, eller nesten 300 personer, i perioden 1999 til 2010. Den faktiske befolkningsutviklingen viser imidlertid at folketallet har stabilisert seg, og har vært svakt voksende de 3 siste årene. Om dette er en tendens som vil vedvare eller om befolkningsutviklingen vil følge framskrivningene til SSB vil framtida vise.

#### Flyktninger

Mottak av flyktninger vil også kunne påvirke disse tallene. Midtre Gauldal skal etter planen bosette 20 flyktninger i 2002.

#### Alderssammensetning

Prognosene fra SSB sier at sammensetningen i befolkningen vil endre seg på følgende måter i perioden 1999-2010. Det spås en nedgang på 5,6 % av barn i barnehagealder (0-5 år) og på 11,8 % av barn i skolealder. Gruppen ungdomsskoleelever og elever ved videregående skole (14-18 år) vil være forholdsvis stabil. Prognosen sier at aldersgruppen 19-35 år vil få en nedgang med 11,8 %, og at en større andel av befolkningen vil være i aldersgruppen 36-66 år. Disse har høy yrkesaktivitet, er som regel vel etablert på boligmarkedet og som har barn i skolealder eller eldre. Den faktiske utviklingen stemmer ikke over ens med prognosen.

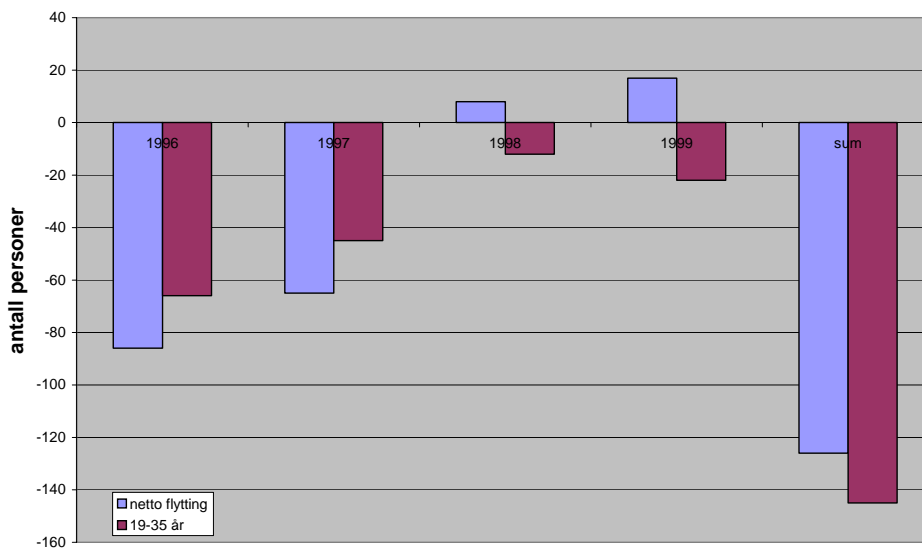
Eldrebølgen er på retur. Kommunen vil få færre eldre både i aldersgruppen 67-79 år (17,1 %) og eldre enn 80 år (20,8 %). Men om en begynnende og stadig sterkere nedgang i dødeligheten blant eldre over 80 år slår inn, vil dette trolig føre til en økning i antallet eldre de neste 30 årene.

---

## Flytting

Kommunen har hatt stor netto utflytting av folk i etableringsfasen. Til tross for netto innflytting i 1998 og 1999, er det fremdeles en netto utflytting i aldersgruppen 19-34 år. Totalt har kommunen fra 1996-1999 hatt en netto utflytting på 145 personer i denne aldersgruppen.

Netto flytting i aldersgruppen 19-35 år og totalt.



Figuren viser netto flytting i aldersgruppen 19-35 år og totalt i perioden 1996-1999. En ser at det er stor netto utflytting i aldersgruppen 19-35 år. Hva kan en gjøre med dette?

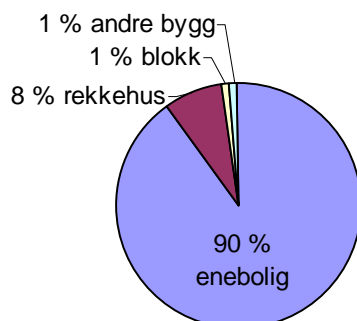
## 4.2 Boligstruktur og boligbygging

Den siste offisielle landsdekkende folke- og bolig telling ble foretatt i 1990. Slike tellinger gjøres med ca. 10 års mellomrom. Det ble gjennomført en ny bolig telling i november 2001. Mellom disse tellingene innberettes det fra kommunene tall for fullførte boliger. Kvaliteten på disse dataene har vært noe varierende, men man får en noenlunde ajourført oversikt over situasjonen.

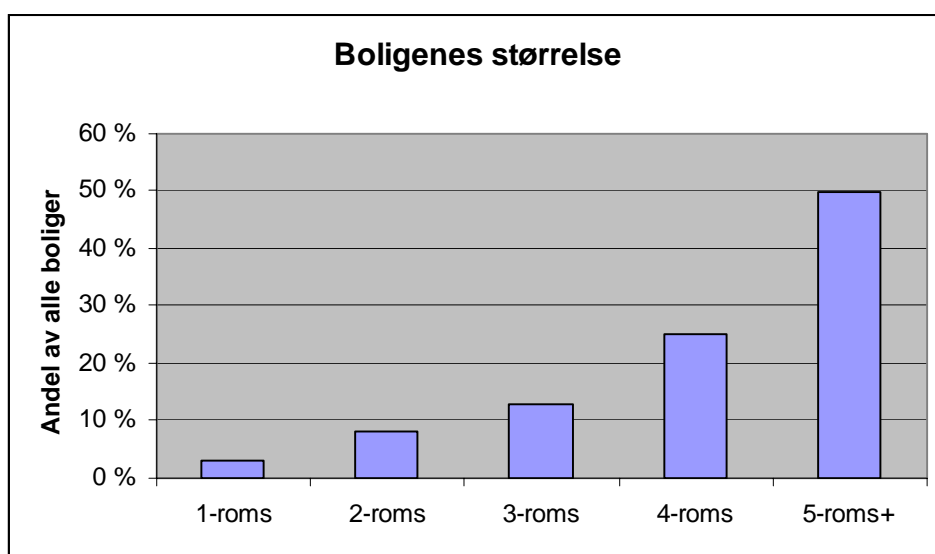
I 1990 var det registrert 2 279 boliger i Midtre Gauldal, fordelt med 2 044 eneboliger, 182 rekkehus, 25 blokkleiligheter og 27 andre bygg. Vi ser at innslaget av eneboliger høyt. Tallene nedenfor er presentert i prosent:

---

### Type bolig (1990)



Figuren over viser sammensetninga av boligmassen i kommunen.



Figuren over viser fordelingen av boligmassen i kommunen etter størrelse.

Boligmassen er også nokså ensidig sammensatt med hensyn til størrelse med hovedvekt på forholdsvis store boliger. 50 % av boligmassen har 5 rom eller mer og 25 % har 4 rom, 13 % har 3 rom, 8 % 2 rom og 3 % har 1 rom.

I siste tiårsperiode er det registrert fullført i alt 169 boliger, hvorav 68 % eneboliger, 27 % rekkehus og 5 % blokkleiligheter. Andelen eneboliger går noe tilbake til fordel for rekkehus og blokkbebyggelse. Vi ser imidlertid også feilkilder i tallene ved at tabellene viser for få 2-roms leiligheter i forhold til det vi vet faktisk er bygd i perioden. Til tross for feilkildene er boligmassen i kommunen fortsatt noe ensidig sammensatt, og et større tilbud av mindre leiligheter kunne vært ønskelig.

---

Boligtellingen i 1990 viste at ca 80 % av boligmassen er privat eid og at kun 2,5 % er eid av borettslag e.l.

### **4.3 Sammensetning av husstander**

Utviklingen har i løpet av 90-tallet gått i retning av at stadig flere velger å bo alene, også i Midtre Gauldal. I år 2000 var det registrert 2782 familier i Midtre Gauldal. Av disse besto 53 % av personer i andre familietyper, 17 % var ektepar uten barn og 30 % var ekte- el samboerpar med felles barn.

I kartleggingen av vanskeligstilte husstander i Midtre Gauldal består hele 63 % av husstandene av enslige personer.

### **4.4 Boligmarked og prisutvikling**

I følge tall fra Statistisk Sentralbyrå lå prisene for kjøp av bolig i Midtre Gauldal fram til 1999 omtrent på halvparten av gjennomsnittet for landet og fylket når det gjelder brukte boliger.

I følge opplysninger fra eiendomsmeidler varierer prisutviklingen i kommunen i forhold til beliggenhet. For Støren har det vært omtrent 8 % prisstigning pr år fra 1996-2001. Dette er forholdsvis lavt i forhold til områdene i og nærmere Trondheim. Kvadratmeterprisen på Støren ligger nå på 6.000 -7.000 kr som er omtrent 2/3 av prisen på Heimdal. Engan, Kalvtrøa og Frøset er populære områder.

Prisutviklingen viser et generelt stort press på boligmarkedet med høy etterspørsel. Det er i utgangspunktet boligmangel i kommunen, og spesielt på Støren. Etterspørselen er størst fra eldre og yngre. De eldre etterspør ofte en enklere bolig, helst 3-roms. Yngre etterspør gunstige boenheter og f.eks kjeda eneboliger med sentral beliggenhet er mangelvare. Presset på boligmarkedet sprer seg utover fra Trondheim og opp tom Støren. Boligkjøpere befinner seg nå over et mye større geografisk område enn tidligere. I løpet av de siste 3-4 årene er 1 av 3 hus som er solgt på Støren gått til folk som kommer utenfra kommunen, gjerne fra Trondheimsområdet.

Selv om boligprisene ennå er forholdsvis gunstige i kommunen vil det naturlig nok være lavinntektsgruppene som får størst problemer med å skaffe seg bolig når boligprisene stiger.

### **Småbruk og ledig boligmasse som ressurs for bosetting**

Presset på boligmarkedet, høge bokostnader og nye muligheter som bla internett gir, har gjort at en del velger å bosette seg utenfor byene. Noen ønsker å ta med seg sin arbeidsplass ut av byen for å bo og leve i landlige omgivelser med de kvalitetene det gir.

En registrerer en tendens til økt etterspørsel etter småbruk som bolig og ramme rundt livet. Det finnes en del småbruk som står unyttet eller brukes til feriesteder som en vet at en del folk gjerne ville ha bosatt seg på. Likeså ser en også at en del bolighus omdisponeres til ferieboliger ved generasjonsskifter. Kanskje kunne slike ubebodde boliger og småbruk rundt i kommunen ha vært en ressurs for bosetting?

---

## 4.5 Utleiemarkedet

Presset på utleiemarkedet i Midtre Gauldal må antagelig beskrives som moderat til høyt. En kan si at det er et godt utleiemarked for utleier. Det er registrert en merkbar økning i presset på boligmarkedet, og økning av husleiesatsene de siste to årene på grunn av tilflytting. Tilbudet i markedet er ikke stort, og for grupper med mindre økonomiske ressurser kan det til dels være svært vanskelig å få tak i en utleiebolig. Flesteparten av utleieobjektene tilbys via privatpersoner. Det er ingen store aktører i utleiemarkedet, men i den senere tiden er det kommet noen aktører som kjøper opp hus for utleie. I tilfeller der kommunen stiller garanti for depositum for vanskeligstilte ser en tendensen til at leieprisen stiger 1.000-2.000 kr pr mnd. når utleier forstår at sosialkontoret er inne i bildet. Vanskeligstilte leier ofte leiligheter som har dårligere standard enn ønskelig til en høyere pris enn gjengs leie.

Resultatet er, som kartleggingen også viser, at mange vanskeligstilte må ty til leieforhold med kort varighet, dårligere kvalitet og til høye priser. Korte oppsigelsesfrister betyr for mange en usikker bosituasjon.

Etterspørselen synes størst i forhold til små og mellomstore leiligheter med 1 til 2 soverom, helst innenfor en prisramme av 3.500 -4.000 kr. Utleieprisen ligger på ca 700 kr pr kvm årlig leie for Støren.

Kommunen har i forhold til veiledende satser for økonomisk sosial hjelp vedtatt en veiledende norm for dekning av boutgifter med kr 4.500 for en person og kr 6.500 for familier. Dette skal dekke boutgiftene i vid forstand og omfatter husleie eller renter og avdrag, forsikringer, avgifter, strøm og fyringsutgifter. Normen ble sist justert 1.1.2001. Hvis en skal akseptere boutgifter utover normen må det behandles i klientutvalget. Kommunen stiller også i en del tilfeller garanti for depositum overfor en del boligsøkende grupper. I 2001 ble det innvilget 15 garantier for depositum.

Kommunen stiller sjelden som leietaker for videre framleie. Dette gjør at en del vanskeligstilte ikke kan søke om bostøtte. Dette er et forhold som bør vurderes.

---

## 5 Virkemidlene

### 5.1 Kommunale utleieboliger og HO-boliger

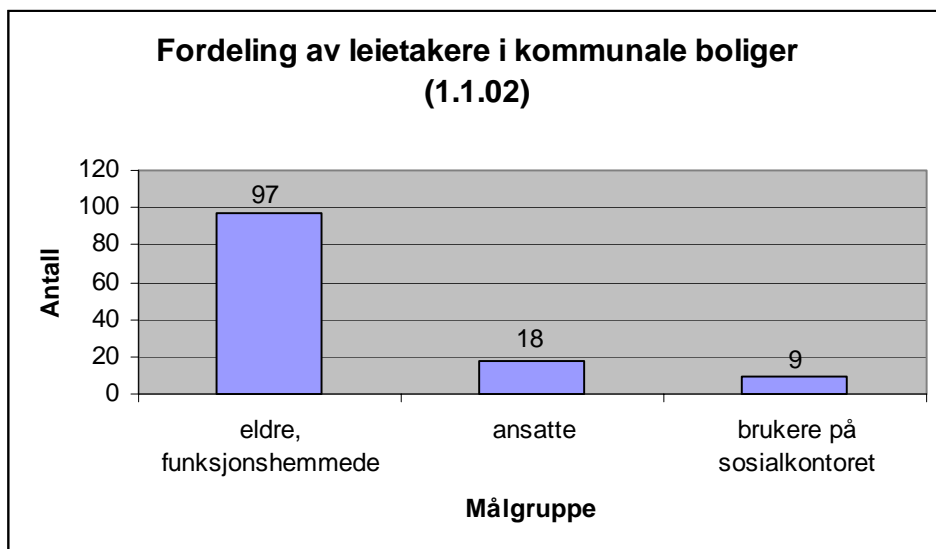
Midtre Gauldal kommune disponerer totalt 124 boliger. 97 av disse er HO-boliger og disponeres hovedsaklig til eldre, funksjonshemmede, en del psykisk utviklingshemmede og psykiatri. Helse og Sosialkontoret er tildelingsinstans. 8 av disse boligene krever innskudd, men Midtre Gauldal kommune har tildelingsplikt til 2020, eller så lenge det hviler tilskudd fra Husbanken på dem. Dette gjelder Grindahaugen borettslag. HO-boliger tildeles av et inntaksteam som består av medisinsk-/ helsepersonell. Inntak i HO-boliger har de senere årene mer og mer dreid over til å brukes som et alternativ for manglende pleietilbud for eldre. Andre grupper vanskeligstilte vurderes sjelden ved tildeling av HO-bolig.

LNT-kontoret/ rådmannen/ Helse og Sosialkontoret disponerer 27 boliger. 2/3 av disse leies i dag ut til ansatte i kommunen og 1/3 er leies ut til brukere på sosialkontoret eller flyktninger.

Kriteriene for tildeling av kommunale leiligheter er:

- Nøkkelpersonell (spesielt leger og sykepleiere)
- Ansatt i kommunen
- Brukere gjennom sosialkontoret

Linjene for tildeling er noe uklare, men nøkkelpersonell har førsteprioritet.



Figuren over viser fordelingen av leietakere i kommunale boliger. 78% leies ut til eldre og funksjonshemmede (HO-boliger), 15 % til ansatte og kun 7 % til vanskeligstilte.

Standarden på de kommunale boligene er middels, og de er stort sett godt vedlikeholdt. Vedlikeholdet er imidlertid blitt nedprioritert de siste årene på grunn av stram økonomi. Innvendig vedlikehold er prioritert foran utvendig som er blitt hengende noe etter. Husleiene



---

synes å være noe for lave i forhold til å dekke ideelt vedlikeholdsnivå. Vedlikeholdsbudsjettet for 2002 er på 1,3 mill kr som tilsvarer 11800 kr pr bolig.

Husleie for de kommunale boligene er satt på grunnlag av kostnadene kommunen har ved driften av boligene. Markedspris er ikke med i beregningsgrunnlaget. Dette har ført til en urettferdighet i leieprisen mellom ulike boliger. Prisnivået for en del boliger er også lavt i forhold til det private markedet noe som ikke stimulerer folk til å skaffe bolig sjøl. Lave husleiepriser og fordelingen av boligene gir dårlig utnyttelse av bostøtteordningen. Vanskeligstilte leier på det private markedet og kan dermed ikke søke om bostøtte, mens kommunalt ansatte som stort sett har for god økonomi til å søke om bostøtte leier kommunalt.

Konklusjonen er at Midtre Gauldal kommune i dag totalt disponerer 115 utleieboliger uten krav til innskudd, hvorav 77 % er forbeholdt eldre og funksjonshemmede.

## 5.2 Booppfølging

For eldre har åpen omsorg tilbud om hjemmesykepleie og hjemmehjelpere til de som har behov. Matombringning og vakmestertjeneste tilbys gjennom ASVO. Boveiledertjenesten har i februar-02 14 brukere fra gruppene psykiatri og funksjonshemmede. Brukerne er hovedsakelig yngre folk som har behov for bistand til å klare seg i dagliglivet. Boveiledning tildeles ved enkeltvedtak og omfanget varierer fra 2-12 t/uke.

Gruppen rusmisbrukere faller utenfor oppfølgingstilbudene som finnes i dag. En ser behov for oppfølging for å oppfylle økonomiske forpliktelser som f.eks å betale husleie og ellers generelt om hvordan en bør oppføre seg for å kunne bli boende i en bolig.

## 5.3 Etableringslån

Husbanken tilbyr finansiering til husstander med svak økonomi og/eller spesielle behov for at disse skal få mulighet til å skaffe seg en nøktern bolig. Dette kan gis alene som et lån eller i kombinasjon med boligtilskudd til etablering for spesielle grupper etter nærmere behovsprøving. Kommunene søker Husbanken om å få tildelt midler for videre utlån til den enkelte husstand. Kommunene er ikke låntager selv, men formidler videre utlån. Kommunen bærer selv risikoen ved utlån, men har mulighet til å avsette midler til et tapsfond med inntil 20 % av årlig tildelt boligtilskudd fra Husbanken. Midtre Gauldal har ikke hatt tap på etableringslån som er innvilget etter 1/1-96.

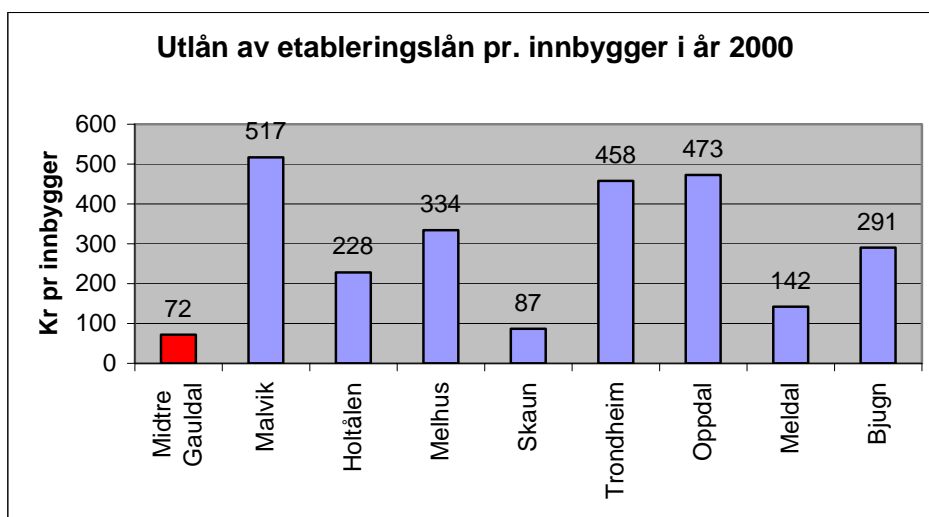
År	1997	1998	1999	2000	2001
Disponible midler fra før	1.361.000	1.461.000	941.000	686.000	1.266.000
Fått av Husbanken	500.000	500.000		1.000.000	1.000.000
<b>Videretildelt</b>	<b>400.000</b>	<b>1.020.000</b>	<b>1.275.000</b>	<b>422.000</b>	<b>940.000</b>
Antall lån	6	9	9	4	7
Kr. pr. innbygger	69	173	221	72	161

Tabellen over viser bruken av etableringslån for Midtre Gauldal kommune fra 1998-2001.

---

Midtre Gauldal har kr 200 000 som øvre grense for etableringslån. Husbanken ønsker ikke at kommunen fastsetter faste maks beløp. Når en fastsetter maks beløp bør en omgjøre retningslinjene oftere. 200 000 kr er i dag et veldig lavt beløp. Vanlig kostnad når unge folk bygger er i dag ca 1,6 mill kr. Hvis de søker om 20% etableringslån tilsvarer det 320 000 kr. Fra 1.1.03 innføres det sannsynligvis startlån hvor kommunen skal gi hele lånebeløpet. Kommunen bør derfor endre/fjerne denne retningslinjen.

Samlet utlån i Midtre Gauldal i år 2001 utgjorde kr 161 pr. innbygger. Utlånene varierer mye mellom kommunene. Figuren under viser utlån i en del sammenlignbare kommuner. Eksempler på kommuner med både stort og lite utlån er tatt med. De kommuner i landet som har høyest utlån ligger på rundt vel kr 2.500 pr. innbygger. Midtre Gauldal kommune ligger under landsgjennomsnittet for utlån.



Figuren over viser forbruk av etableringslån i ulike kommuner i Sør Trøndelag. En ser at forklaringen på forskjellen mellom kommunene ikke alene er knyttet til "press/ikke press-kommuner".

Det bør fortsatt være en målsetting at flest mulig som er i stand til det, skal kunne eie sin egen bolig. En del av de gruppene som bør kunne eie sin egen bolig får i dag avslag på lånesøknad i vanlig bank. Andre vil kunne eie sin egen bolig dersom de bistås med gunstig lånefinansiering gjennom Husbanken. Spesielt gjelder det siste en del førstegangsetablerende ungdom. I det siste har en imidlertid sett eksempler på at familier i etableringsfasen med en inntekt har falt mellom to stoler på grunn av beregningsmåtene for lån, og at de dermed ikke har fått lån gjennom Husbanken heller.

I dag er utlånsrammene tilstrekkelig i forhold til etterspørselen, men et låneopptak på 1 mill kr pr år er ikke mye.

#### **5.4 Boligtilskudd til etablering**

Boligtilskuddet er behovsprøvd og kan ytes til husstander med svak økonomi for at disse skal kunne etablere seg i en nøktern og egnet bolig. Boligtilskuddet gjør en finansiering mulig for en

---

del husstander som mangler egenkapital og det kan bidra til at kostnadene blir lave nok til at husstander med svak økonomi klarer sine utgifter selv. Det erstatter i mange tilfeller en dyrere toppbelåning på 10 – 20 % av boligens verdi, og er derfor et svært viktig virkemiddel for kommune til å hjelpe svakstilte husstander med boligetablering.

Når Husbanken beregner hvor mye den enkelte kommune skal få i etableringstilskudd gjør de det med utgangspunkt i to faktorer: kommunens forbruk av etableringslån og folketall. Beregningen gjøres slik at forbruket av etableringslån er vektet med 60 % og folketallet med 40 %. De kommuner som viderefremidler mye etableringslån får derfor også mye boligtilskudd til fordeling. Boligtilskuddet er midler som kommunen får av Husbanken.

Midtre Gauldal kommune mottar i år 2001 boligtilskudd til etablering med totalt kr 140.000. I perioden fra 1998-2001 er Midtre Gauldal kommune kun tildelt midler i 2001 på grunn av at kommunen har hatt midler disponibelt fra tidligere år som ikke er blitt brukt.

År	1998	1999	2000	2001
<b>Disponible midler fra før</b>	364.000	364.000	224.000	24.000
<b>Fått av Husbanken</b>	0	0	0	140.000
<b>Videretildelt</b>	0	140.000	200.000	55.000

Tabellen over viser bruken av boligtilskudd til etablering for Midtre Gauldal kommune fra 1998-2001.

## 5.5 Utbedringslån og boligtilskudd til tilpasning

Både lån og tilskudd gis på sosialt grunnlag til utbedring og tilpasning av boliger. Begge ordningene er viktige virkemidler for å tilpasse boliger til eldre og funksjonshemmede eller utbedre boliger for husstander som bl.a. av økonomiske grunner ikke er i stand til å klare dette selv. Tildeling av utbedringslån tas av samme pott som etableringslånene. Utbedringslån ble gitt til 1 husstand i år 2001. Midtre Gauldal kommune fordelte samme år kr 106 000 i boligtilskudd til tilpasning som fordelte seg på 9 husstander.

År	1998	1999	2000	2001
<b>Disponible midler fra før</b>	7.000	63.000	58.000	147.000
<b>Fått av Husbanken</b>	132.000	130.000	150.000	0
<b>Videretildelt</b>	60.000	109.000	31.000	106.000

Tabellen over viser en oversikt over bruken av boligtilskudd til tilpasning for Midtre Gauldal kommune fra 1998-2001.

## 5.6 Prosjekteringstilskudd

Ordningen skal bidra til at husstander med spesielle boligbehov, særlig funksjonshemmede og eldre kan skaffe seg hensiktsmessige boligløsninger. Tilskuddet kan gis ved både oppføring og utbedring hvis ett husstandsmedlem er funksjonshemmet eller hvis husstanden kvalifiserer til

---

utbedringslån. Det kan gis tilskudd på inntil 15 timers arkitektbistand, evt med ytterlige bistand i spesielle tilfeller. Denne ordningen har hittil vært lite benyttet i Midtre Gauldal.

### 5.7 Tilskudd til områdeutvikling

Formålet er å stimulere til økt engasjement for bærekraftige lokalsamfunn. God kvalitet skal oppnås gjennom dialog og samarbeid med aktuelle aktører tidlig i prosessen. Det skal legges vekt på god byggeskikk, miljø og ressursbruk, godt sosialt bomiljø og tilgjengelighet for alle.

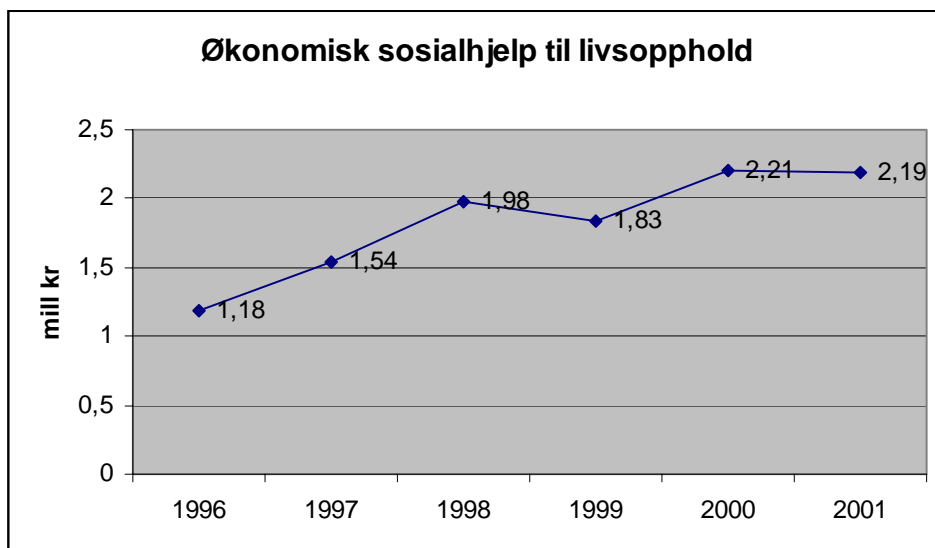
Tilskudd kan gis i tilknytning til arbeid med utviklings- eller rammeplaner og gjennomføringsplaner.

### 5.8 Avsetning til tapsfond

Kommunen har anledning til å avsette inntil 20 % av tildelte boligtilskudd til tapsfond for å møte evt. tap ved utlån. Midtre Gauldal har ikke hatt tap på utlån siden 1/1-1996. Tapsfondet utgjør i dag 110 000 kroner.

### 5.9 Økonomisk sosialhjelp

Sosialtjenesteloven pålegger den kommunale sosialtjenesten å dekke boutgifter for den som ikke selv kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter (§5-1). Samme lov pålegger også kommunene å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv (§4-5).



Diagrammet over viser utviklingen i utgiftene til økonomisk sosialhjelp til livsopphold fra 1996-2001. Utgiftene er økt med 1 mill kr i løpet av disse 5 årene.

Behovene for sosialhjelp til livsopphold varierer, og påvirkes av flere faktorer, bla av omfanget av arbeidsledighet og sysselsettingstiltak, men også av bemanningen på sosialkontoret og økte boutgifter. Vi ser at hardt arbeidspress/for svak bemanning fører til økte utgifter til økonomisk

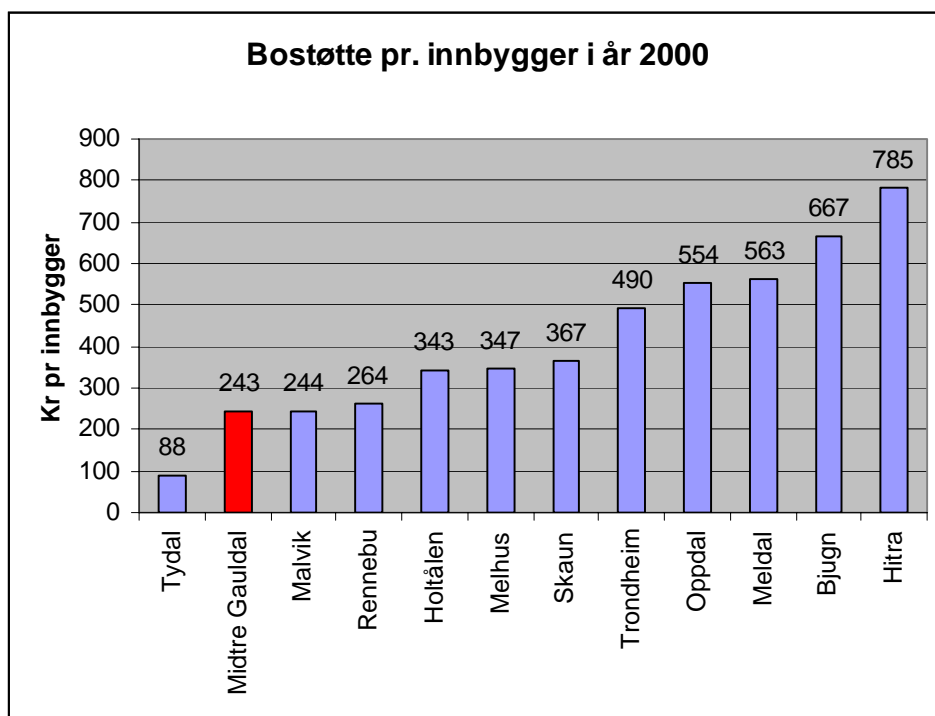
---

sosialhjelp, fordi det ikke blir nok tid til å samarbeide med den enkelte for å løse problemer. Når problemene ikke blir løst, opprettholdes retten til økonomisk hjelp. Midtre Gauldal har ikke spesifisert økonomisk sosialhjelp til boutgifter i regnskapet, men en del av årsaken til økningen de siste årene skyldes også økning i boutgifter, både husleie og strøm.

### 5.10 Husbankens bostøtteordning

Bostøtte er en behovsprøvd ordning som skal bidra til eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig. Ordningen skal også være med å utjevne inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper som følger av forskjeller i boutgiftene. I tillegg stilles det krav til boligen.

Tabellen under viser hvordan en del kommuner i Sør-Trøndelag utnytter bostøtteordninga. Vi ser at beløpet varierer fra 88 kr for Tydal til 785 kr for Hitra pr innbygger, dvs med omtrent 700 kr pr innbygger. Midtre Gauldal er en av kommunene i fylket som henter ut minst bostøtte med 243 kr pr innbygger. Når vi studerer tabellen ser vi også at andre forhold enn boutgifter har betydning for variasjonene mellom kommunene.



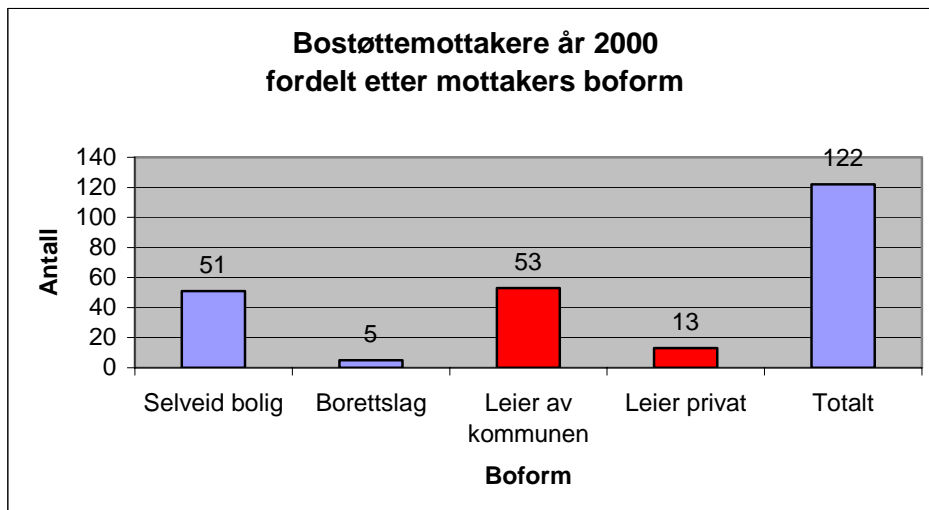
Figuren over viser hvordan en del kommuner i Sør Trøndelag utnytter bostøtteordninga.

Det gjennomsnittlige stønadsbeløpet for bostøttetakere i Midtre Gauldal utgjorde ca kr 1000 pr. mnd. for 3. termin i 2001. For en del utgjør bostøtten opp til kr 2800 pr. mnd. For husstander med svak økonomi betyr dette et viktig tilskudd. Bostøtten fra Husbanken går til fradrag i sosialhjelpen. Økt bostøtte for disse gruppene representerer derfor reduserte kommunale utgifter til økonomisk sosial hjelp.

År	Antall mottakere	Gjennomsnittlig stønadsbeløp	Samlet stønadsbeløp
1997	101	3 270	330 222
1998	111	3 521	390 885
1999	118	3 674	433 482
2000	122	3 999	487 846
2001	132	4 000	533 230

Husbankens bostøtte – Midtre Gauldal kommune 3. termin 1997-2001. Antall bostøttemottakere i Midtre Gauldal har økt de siste årene.

Vel halvparten av de som mottok bostøtte i 3. termin år 2000 leier bolig, de fleste av kommunen. Andelen av bostøttemottakere som eier egen bolig har økt de senere årene.



Figuren viser hvordan bostøttemottakere fordeles etter boform. Lyse grå søler viser bostøttemottakere som eier egen bolig og mørke grå søyler viser antall bostøttemottaker som leier bolig.

Den maksimale størrelsen på bostøtten varierer med ulike typer husholdninger. For beregningen av bostøtte er det også satt en øvre grense for bostøttene til en husholdning og utgifter over dette gis det ikke bostøtte til. For Midtre Gauldal kommune gjelder følgende "satser":

Husholdning	Max bostøtte	Max boutgift
2 personer	2500	4500
5 personer	3000	5700
Alders-, ufør- el etterlatte-pensjonist, 1 person	2840	4966

Tabellen illustrerer mulighetene for bostøtte etter sammensetning av husstanden.

Mange husstander går glipp av bostøtte fordi deres bolig ikke oppfyller kravene til finansiering av boligen. For selveide og leide boliger gjelder normalt regelen at boligen skal være husbankfinansiert for å gi rett til bostøtte, eller at bruker leier bolig av kommunen. Dersom kommunen tilrettelegger husbankfinansierte boliger eller leier ut bolig til disse gruppene vil en av effektene være at netto boutgift blir redusert gjennom at husstanden blir berettiget til bostøtte.

### 5.11 Eksempler på finansiering

Under er tre ulike eksempler på finansiering av boliger overfor målgruppene unge og vanskeligstilte illustrert. Husbanken foretar en skjønnsmessig vurdering av søknadene der de blant annet må ta hensyn til hvor mye midler de til rådighet når søknadene kommer inn. Tilskudd og lån vil derfor kunne variere. Det er ellers viktig å merke seg at Husbankfinansieringen utløser rett til Husbankens bostøtte når husstanden ellers fyller vilkårene. Bostøtte kan i betydelig grad redusere lavinnteksgruppers boutgifter. Lånekostnadene er i eksemplene basert på annuitetsberegnete lån med 20 års løpetid, 7,0 % nominell rente.

#### Eksempel 1 - Kommunalt kjøp av bolig for fremleie til vanskeligstilt husstand

Boligtilskudd kan ytes med 30 – 50 % av summen av kjøpesum. Etableringslån eller kjøpslån vil kunne utgjøre resterende finansiering.

Boligstørrelse	Kjøpesum	Tilskudd 30%	Lån	Lånekostnad/mnd
3-rom	795 000	238 500	556 500	3460,-
4-rom	1 050 000	315 000	735 000	4570,-

#### Eksempel 2 - Kommunalt kjøp av selveid bolig for bosetting av flyktninger

Boligens kjøpesum: kr 1.000.000

Boligtilskudd vil normalt kunne ytes med 50 % av kjøpesummen, dvs. kr 500.000. I dette tilfellet vil resterende lånebehov være kr 500.000.

Lånekostnad utgjør kr 3.906 pr. mnd.

#### Eksempel 3 - Utleieboliger til ungdom og med kommunens anbefaling av prosjektet

Boligens totalcostnad: kr 500.000

Boligtilskudd fra Husbanken kan ytes med 30 % av totalcostnaden, tilsvarende kr 150.000.

Costnaden på boligen reduseres tilsvarende og boomcostningene reduseres dermed i vesentlig grad. Beboerens husleie må dokumenteres overfor Husbanken og vil være prisregulert.

---

## Henvisninger

- Kommuneplan for Midtre Gauldal kommune 2001-2012
- Stortingsmelding nr 49 (1997-1998) Kommunal og regionaldepartementet:  
Om boligetablering for unge og vanskeligstilte
- Stortingsmelding nr 50 (1998-1999) Sosial- og helsedepartementet:  
Utjanningsmeldinga – Om fordeling av inntekt og levekår i Norge
- En solidarisk boligpolitikk:  
Rundskriv H-20/01 Kommunal og regionaldepartementet:  
Veier mot målet – utfordringer og muligheter i kommunal boligpolitikk
- Psykiatriplan for Midtre Gauldal kommune 2001-2006
- Handlingsplan for eldreomsorgen Midtre Gauldal kommune 2001-2004
- PU-plan for Midtre Gauldal kommune
- Lov om sosiale tjenester av 13.12.1991, nr. 81



---

# Vedlegg

Vedlegg 1 – Kommunale boliger i Midtre Gauldal kommune

Vedlegg 2 – HO-boliger i Midtre Gauldal kommune

Vedlegg 3 – Organiseringen av boligopp gavene i Midtre Gauldal

Vedlegg 4 – Husbanken og Vågå kommune: 400` funker!