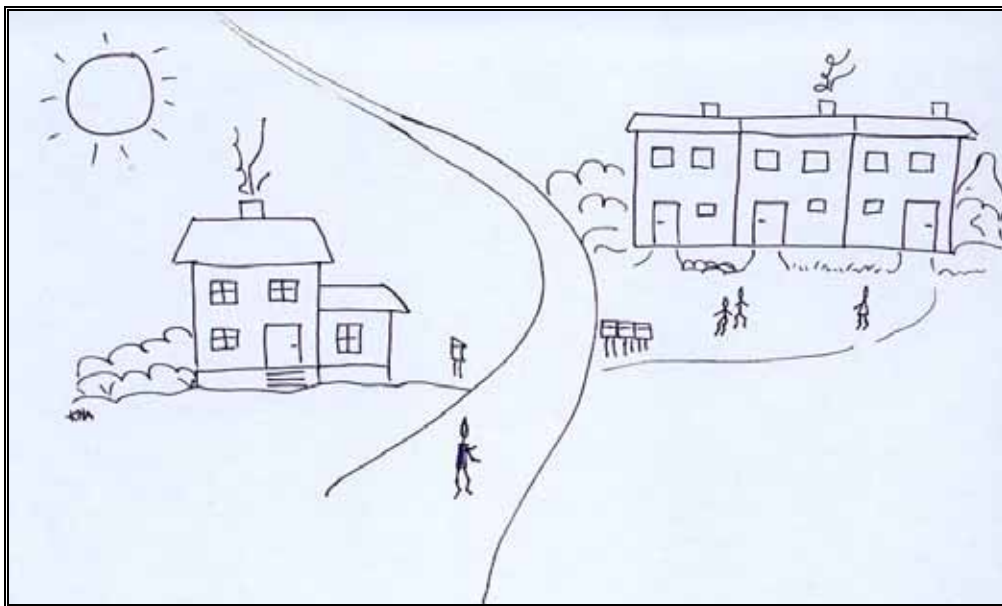




HANDLINGSPLAN FOR BOLIGPOLITIKK I GRONG KOMMUNE - BOLIGPLANEN

2003-2007



GRONG KOMMUNES BOLIGSOSIALE HANDLINGSPLAN

Vedtatt i kommunestyret2003

Rådmannens forslag 13.11.2003

FORORD

Hva er en boligplan?

Det er en plan som omhandler boliger og botiltak for de grupper av befolkningen som ønsker å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd.

Det er en plan som bevisstgjør kommunens politikere og administrasjon om viktigheten av å føre en aktiv boligpolitikk

Hvorfor lage en boligplan?

*Fordi en aktiv og helhetlig boligpolitikk er helt sentral for en positiv utvikling av kommunen
Fordi en del grupper i befolkningen ikke klarer å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet*

Fordi mangelen på boliger 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 tilrettelagt gode finansieringsordninger gjennom husbanken.

Fordi en bedre oversikt og styring kan slå positivt ut for kommunebudsjettet

Kan det lønne seg å lage en boligplan?

Økt kunnskap om boligbehovet og de statlige virkemidlene fører til....

- en bedre utnyttelse av kommunens boligmasse*
- større effektivitet ved å samordne ressursene*
- en mer målrette og mer fornuftig bruk av virkemidler*
- en mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene og aktørene*

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

Rimelige ungdomsboliger bidrar til at man beholder ungdommen i kommunen

2 Innholdsfortegnelse

Kap Tema

	Forord	
	Til deg som leser planen	
1	Innledning og sammenfattende del	2
1.1	Innledning	2
1.2	Mandat	3
1.3	Kort sammenfatning av mål, hovedutfordringer og tiltak	5
2	Befolkning og bolig i Grong – en oppsummering av statistikk og kartlagte data	
2.1	Befolkningsutvikling i Grong	7
2.2	Fødte og døde – innflytting og utflytting	8
2.3	Alders- og kjønns sammensetning	9
2.4	Befolkningsframskriving	10
2.5	Boligstruktur og boligutvikling	10
2.6	Eierforhold	12
2.7	Boligmarked og prisutvikling	12
2.8	Utleiemarkedet	12
2.9	Områder regulert til boligformål	12
3	Vanskeligstilte med boligbehov i Grong	
3.1	Hvem er de vanskeligstilte med boligbehov i Grong	14
3.2	Hva er hovedutfordringene	17
3.3	Flyktninger	18
3.4	Boliger for vanskeligstilte som disponeres i kommunen dag	19
3.5	Hvilke boløsninger bør velges - boligbehov for vanskeligstilte på boligmarkedet	19
4	Virkemidlene	
4.1	Kommunale utleieboliger, trygdeboliger og omsorgsboliger	21
4.1.1	Utleieboliger	21
4.1.2	Omsorgsboliger og trygdeboliger	22
4.2	Boliger til skoleelever	23
4.3	Grong boligstiftelse	23
4.4	Kommunal prispolitikk	24
4.5	Husbankens ulike finansierings- og støtteordninger	24
4.1.1	Lån- og tilskuddsordninger til oppføring og utbedring	24
4.1.2	Bruk av Husbankmidlene 1999-2002 - startlån	25
4.1.3	Bruk av Husbankmidlene 1999-2002 - Boligtilskudd	27
4.6	Hvordan nytter kommunen Husbankordningene	28
5	Grong kommunes målsetninger for boligarbeidet	
5.1	Kommunens rolle som boligpolitisk aktør	29
5.2	Hovedelementer i kommunens boligsatsing	30
5.3	Andre elementer ved boligutviklingen	30
5.3.1	Planlegging og samarbeid med aktørene på boligmarkedet	30
5.3.2	Bomiljø	31
5.3.3	Landskap, friområder og estetikk	31
5.3.4	Energieffektive og miljøvennlige boliger	32
5.3.5	Universell utforming	33
5.4	Overordnet mål	34
5.5	Hva gjør vi bra	34
5.6	Hovedutfordringer	34
5.6.1	Vanskeligstilte på boligmarkedet	35

5.6.2	Samordning av arbeidet med boligformidling i kommuneadministrasjonen	36
5.6.3	Samarbeid med og utvikling av eksterne aktører	36
5.6.4	Tilgang på areal og boliger i sentrumsområdene	36
5.7	Tiltak	37
6	Vedlegg	39

3 Til deg som leser planen

Denne planen er en sektorplan for Grong kommunes boligarbeid. Planen bygger på statistisk materiale og kunnskap fra de som har arbeidet aktivt med boligarbeid i kommunen i en årrekke.

I prosessen har det vært lagt opp til et større prosessmøte på Grong Gård hvor det var bred deltagelse fra bla. eldrerådet, ungdommens kommunestyre, funksjonshemmedes råd, Grong boligstiftelse, politikere og administrasjon i kommunen.

Det har i tillegg vært hold et eget møte med leder i Grong Næringsforening. Underveis i arbeidet har det vært jobbet i team og enkeltvis i kommuneadministrasjonen med framskaffing av materiale, vurderinger og analyse.

Overordnet mål, hovedutfordringer og tiltak er framkommet etter innspill fra alle deltakerne i prosessen og har fått sin endelige form i rådmannsteamet.

Materiale som er lagt til grunn i kapittel 3 *Vanskeligstilte med boligbehov i Grong*, er foretatt som en kartlegging med bakgrunn i henvendelser til hjelpeapparat i perioden 01.01.03-30.06.03. I kartleggingen har det deltatt personer fra hjemmebasert omsorg, avdeling for funksjonshemmede, fysioterapitjenesten, seksjon for barnevern og sosial og flyktningkonsulent. Det er viktig å understreke at kartleggingen kun omfatter personer og familier med boligbehov og at det er hjelpeapparatet som har definert hvilke husstander som har et boligbehov.

Det er også viktig å være klar over at boligbehovet for denne gruppen varierer. Det foretatt en vurdering og kvalitetssikring av om det statistiske materialet som er framkommet og brukt i planen stemmer overens med det inntrykket som hjelpeapparatet hadde før kartleggingen. Det er konkludert med at funnene i kartleggingen gir et riktig bilde av situasjonen.

Det er også samlet informasjon og utarbeidet statistikk, tabeller og oversikter over andre kommunale forhold. Disse er utarbeidet i og av kommuneadministrasjonen.

Det er forøvrig brukt statistikk over befolkningsutviklingen i kommunen utarbeidet av Statistisk Sentralbyrå.

I planen er det flere steder vist til tidligere planer og vedtatte saker. De viktigste vedtakene og saksframleggene finnes som vedlegg til planen. Av andre kommunale planer som er brukt under skriving av boligplanen nevnes Psykiatriplanen og Helse og omsorgsplan.

Planen er bygget opp slik at den først presenterer statistiske materiale, deretter virkemidlene kommunen rår over pr. dato og til slutt konklusjonene, med mål, utfordringer og tiltak.

En kort sammenstilling av overordnet mål, utfordringer og tiltak ligger også i den sammenfattende delen, kap 1.

Jeg vil til slutt rette en stor takk til alle som har bidratt i arbeidet med planen. God lesing!

Grong, 11.11.2003

Kirsti Haagensli

4 Kap. 1 Innledning og sammenfattende del

1.1 Innledning

I St.meld 49 (1997-98) ”Om boligetablering for unge og vanskeligstilte”, oppfordres kommunene til å utarbeide lokale handlingsplaner for boligetablering. Husbanken har satt i gang prosjektet – Lokale boligsosiale handlingsplaner - for å stimulere og veilede kommunene til et målrettet planarbeid. Gjennom planarbeidet skal kommunen spesielt sørge for å ivareta behovene for vanskeligstilte husstander og unge i etableringsfasen.

Grong kommune har valgt å lage en generell handlingsplan hvor vanskeligstilte og unges behov på boligmarkedet er viet spesiell oppmerksomhet.

Grong kommune har mottatt tilskudd til planarbeidet fra Husbanken.

Kommuneplanen for Grong kommune 2001-2004, har som overordnet mål - *Å videreutvikle Grong som en attraktiv kommune, og som regionsenter for Indre Namdal.*

Videre sier de overordnede strategiene blant annet – *styrke attraktiviteten, service, trivsel og oppvekst. Øke bevissthet og kunnskap om vår kulturarv og identitet, samt bygge gode arenaer for et allsidig kulturliv.*

Hvordan gjøre dette om uten å satse bevisst og aktivt på gode boliger og bomiljø? Grong kommune erkjenner at uten en helhetlig og aktiv boligpolitikk vil det være vanskelig å nå kommunes målsetninger.

Vedtatt overordnet mål for boligpolitikken i Grong kommune, (K-sak 86/00) lyder - *Kunne tilby gode og varierte boligtilbud til de som ønsker bolig i Grong kommune.*

Statistikken for 2000 fikk en forsker ved Høgskolen i Lillehammer til å omtale Grong som et ”mirakel”. ”...befolkningstallet har økt, og Grong har utnyttet de muligheter som ligger i å være et senter”.....

Oppfordringen fra Husbanken har vært å lage en tverrsektoriell handlingsplan med medvirkning fra andre, brukerorganisasjoner, ideelle stiftelser og boligbyggerlag. I planprosessen er det lagt opp til medvirkning bl.a ved møter i form av prosess-seminar og samtaler med næringsforening. Gjennom denne dialogen har det kommet gode innspill.

Indre Namdal er som eneste region i landet med i Kommunal og Regionaldepartementets satsing med å snu flyttestrømmen og hindre fraflytting fra distriktene. Tiltakene i prosjektet skal gjøre det mer attraktivt å bo i regionen. Tiltakene retter seg i hovedsak mot å øke kunnskap og kompetanse, bedre tjenesteyting, økt verdiskaping, tiltak for ungdom og kultursatsing. For å lykkes er det svært viktig at andre rammebetingelser er på plass, bla. muligheter for å finne en god bolig.

Som regionsenter i Indre Namdal har Grong en særlig viktig rolle for å utvikle gode boligforhold fordi kommunen huser flere fellesfunksjoner i regionen samt at den er et skolesenter med både videregående skole og folkehøgskole.

Grong kommune er også Brundtland by med et mål om å redusere energiforbruket i kommunen med 30 – 50 %. Skal kommunen nå målet er det viktig med tiltak for boligsiden med hensyn på energisparende løsninger.

Utviklingen av funksjonelle og attraktive tettsteder er viktig både for folks trivsel, for næringsutvikling og for å gjøre stedene attraktive som bo og arbeidssteder. Gjennom sin deltagelse i programmet for ”Miljøvennlige og attraktive tettsteder i distriktene” har Grong gjennomført både store og små tiltak med fokus på bla. trivsel, holdninger, trafiksikkerhet, universell utforming og sentrumsutvikling. Programmet skal etter planen gå ut 2005.

Husbankens intensjon med å stimulere kommunen til planarbeidet har vært å holde et spesielt fokus på vanskeligstilte og deres boligsituasjon. Det er også i Grong viktig å arbeide kontinuerlig for å gi et så godt tilbud som mulig til de som har særlige utfordringer med å skaffe tilfredsstillende bolig. I denne sammenheng vil arbeidet som er nedlagt i denne planen være viktig for gi et overordnet bilde av utfordringene som finnes og således velge riktige tiltak framover.

Boligplanen har en planhorisont til 2007. Det vil da være naturlig å foreta en vurdering av behov for ny plan eller om planen skal rulleres.

1.2 Mandat

Formannskapet vedtok oppstart av planarbeidet i sak 97/01 den 08.11.2001 og i sak 120/01 den 20.12.2001 vedtok de mandat og framdriftsplan for planarbeidet. Framdriftsplan har seinere blitt justert noe.

Overordnede målsetning med planarbeidet

Den overordnede målsetningen er å lage en generell plan for kommunens boligarbeid. Boligbehovet for unge og vanskeligstilte integreres i den generelle planen. Planen skal være et verktøy for å oppnå kommunens vedtatte målsetning og strategier vedtatt 14.12.2000.

Styringsgruppa utgjøres av formannskapet.

Styringsgruppa har ansvaret for at det settes av nødvendige ressurser til prosjektet, at prosjektets fremdrift sikres, samt at mål og føringer for prosjektet ivaretas.

Prosjektleder for arbeidet er Kirsti Haagensli.

Prosjektlederen har ansvaret for gjennomføringen av prosjektet. Prosjektleder er sekretær for prosjektgruppa. Rådmannen er leder for prosjektgruppa og rapporterer jevnlig om fremdrift til styringsgruppa.

Prosjektgruppa utgjøres av en administrativ tverrsektoriell gruppe oppnevnt av rådmannen. Prosjektgruppa utfører praktiske oppgaver som tilfaller prosjektet.

Prosjektgruppa skal:

1. Gi en beskrivelse og vurdering av generelle befolknings- og boforhold i kommunen.
2. Utarbeide en oversikt over behovet for ulike typer boliger og andre boligtiltak.
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. 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 plassere oppfølgingen av planen.
9. Vurdere utarbeidelsen av planen i sammenheng med andre kommunale planer og foreslå planhorisont og rulleringsbehov.
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. Vurdere hvilken rolle kommunen bør ha i utvikling av gode bomiljøer spesielt med tanke på kommunens ENØK-målsetning, og utarbeide forslag til bomiljøtiltak.
13. Vurdere tiltak som bidrar til at estetiske hensyn ivaretas ved utbygging i kommunen.

Referansegruppa består av ulike grupperinger i kommunen som representerer brukerne, utbyggere og eiere. I Grong kommune består referansegruppa av følgende:

- Eldrerådet
- Grong videregående skole
- Hybelutvalget
- Grong Næringsforening
- Funksjonshemmedes råd
- Grong boligstiftelse
- Grong flyktningsmottak
- Representanter oppnevnt av Ungdommens kommunestyre

- Representanter fra borettslagene
Referansegruppa bidrar med råd og innspill underveis i prosessen.

5 Kap. 2 Befolkning og bolig i Grong – en oppsummering av statistikk og kartlagte data

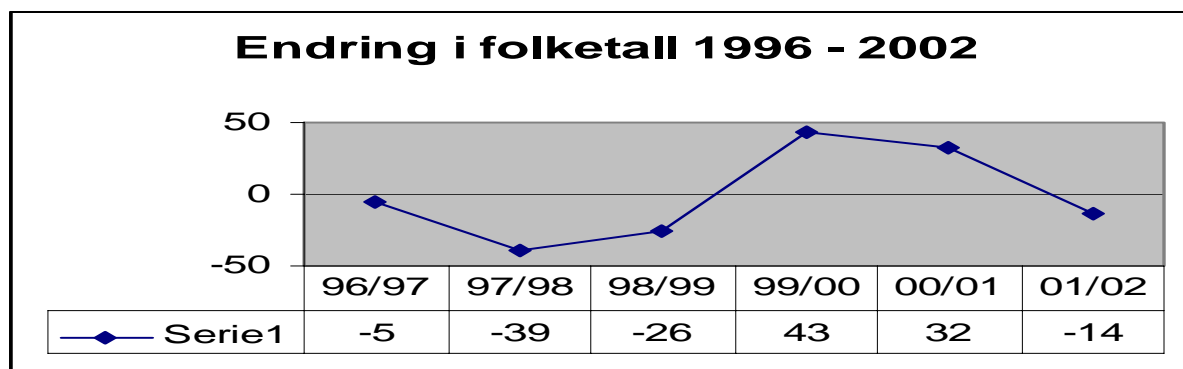
2.1 Befolkningsutvikling i Grong

Folkemengden i Grong kommune har fra 01.01.96 til 01.01.03 blitt redusert fra 2 567 innbyggere til 2 530 innbyggere. Dette representerer en reduksjon på 37 personer. I 1980 var det 2 607 innbyggere i Grong, mens i 1990 var det 2 486 innbyggere. Det har vært en befolkningsøkning både på fylkes- og landsnivå i de siste årene. Tabellen nedenfor viser folkemengdens bevegelser i Grong.

Tabell 2.1 Befolkningsutvikling i Grong kommune 01.01.96 – 01.01.03

År	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Innbyggere	2 567	2 562	2 523	2 497	2 540	2 572	2558	2530

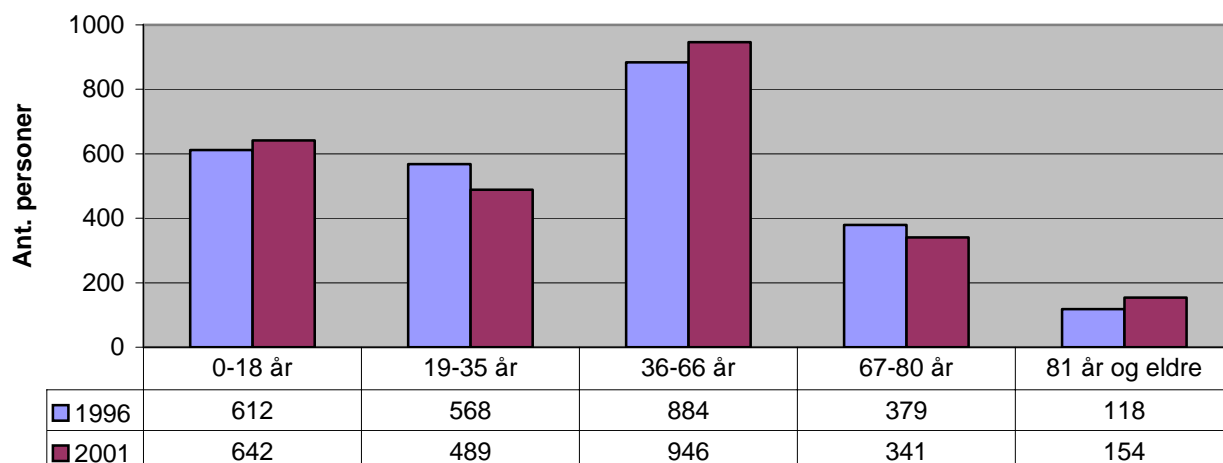
Innbyggertallet har variert i perioden. Endringene er vist i figur 2.1. Størst endring har det vært i 97/98 med en reduksjon på 39 innbyggere. I 99/00 økte antallet innbyggere imidlertid med 43 personer.



Figur 2.1. Endring i folketall

Figur 2.2 viser befolkningsutvikling fordelt på alder i Grong i tidsrommet 01.01.96 til 01.01.02. Hovedtyngden av befolkningen er i aldersgruppen 36-66 år, ca. 35 %. I 1999 utgjør barn og ungdom mellom 0-18 år - 25 % av innbyggerne i kommunen, 20 % er eldre ungdom fra 19-35 år og 14 % er mellom 67 og 80 år. De som er over 80 år utgjør i underkant av 5 % av kommunens innbyggere. Det er ingen store endringer i alders sammensetningen i kommunen fra 1996 til 2002 og statistikken for tidsrommet viser stabilitet i alders sammensetningen.

Alderssammensetning i 1996 og 2001



Figur 2.2. Alderssammensetning 1996 – 2001

2.2 Fødte og døde - innflytting og utflytting

I perioden 1996 til 2001 døde det 21 flere enn det som ble født i kommunen.

Fødselsunderskudd er – 21. I samme periode er det flere som flytter til enn fra kommunen, en tilføring på 33 personer.

Når det gjelder fødte og døde variere tallene for enkeltår i angitte periode mellom fødselsoverskudd og fødselsunderskudd. Det er derfor ikke mulig å få bekreftet en trend ut fra statistikken.

Ser en imidlertid på framskrevet folketall til 2020 for Grong, er det personer i aldersgruppene 19-30 år og 31-35 år som går mest tilbake. Tabellene under viser at det kan få følger for fødselstallene framover og dermed kan det se ut til at fødselsunderskuddet kan øke

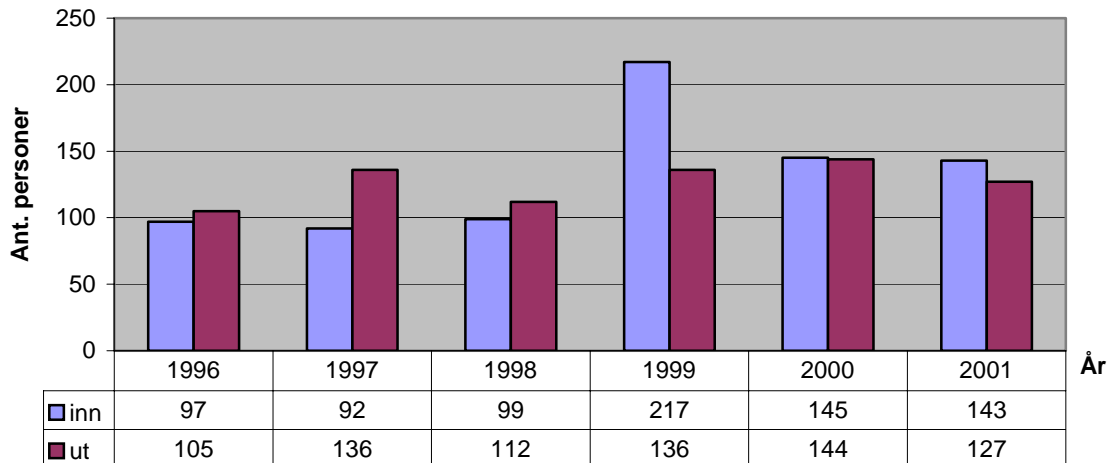
Tabell 2.2 Antall fødte fordelt på mors alder i 1996 til 2001

Mors alder	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Sum
19-30 år	19	20	19	10	19	15	102
31-35 år	7	7	10	9	9	8	50
36-66 år	2	4	0	2	7	6	21
Sum	31 ^{*)}	31	29	21	35	29	173

*) Det ble også født 2 barn i aldersgruppen 14-18 år i 1996.

Det er kvinner i alderen 19-30 år som føder flest barn. I perioden 96 til 01 står de for 59 % av barnefødsleene.

Inn- og utflytting 1996-2001



Figur 2.3 Inn- og utflyttinger for årene 1996 – 2001 *)

Studerer en tallene for inn- og utflytting i tidsperioden 1996 til 2001 variere disse også med å gi positive og negative tall. Imidlertid viser statistikken en netto tilflytting for de siste tre årene. Det viser seg at personer i alle aldre fra 0 til over 80 år er registrert som inn- og eller utflyttere . Ut i fra dette kan vi si at utflyttingen ikke bare gjelder skoleungdom og studenter, men også familier og godt voksne personer fra 67 år og eldre.

Analysere man tallene i statistikken nærmere og tar for seg de ulike aldersklassene ses følgende i perioden 1996-2001 (det er brukt gjennomsnittstall for perioden).

Av innbyggertallet utgjør inn- og utflytting 5% pr. år. Det er i aldersgruppen 19-35 år det er flest som er på flyttefot og det flytter i snitt flere fra enn til kommunen. I de øvrige aldersklassene flytter det flere til Grong enn fra Grong.

2.3 Alders- og kjønns sammensetning

Tall for 1997 viser at kjønnsbalansen i aldersgruppen 20-39 år er 99 kvinner pr. 100 menn. Kjønnsbalansen for personer i reprodutiv alder er god, noe som mest sannsynlig har sammenheng med forholdsvis mange offentlige arbeidsplasser. Innslaget av kvinner i offentlig sektor er høyt.

Tall for 2001 viser at i Grong består 14 % av husstandene av enslige personer, 35 % har en familiesituasjon uten barn, mens 51 % er barnefamilier.

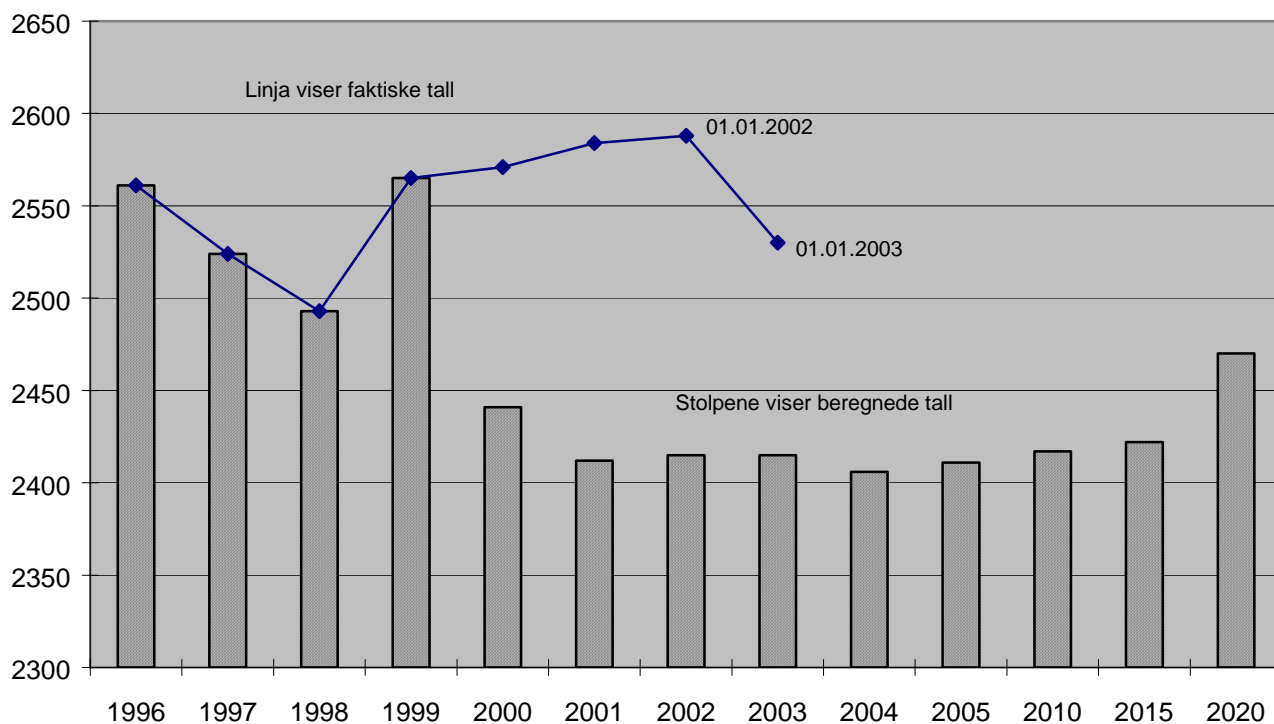
I kartleggingen av vanskeligstilte husstander i Grong, er til sammenligning 54 % av husstandene enslige personer.

Tallene viser at svært mange av innbyggerne i Grong lever alene eller i parforhold uten barn. Av kommunens barnefamilier er det flest familier med 2 barn - 40 %, 34 % av familiene har ett barn og 12 % av familiene har 3 barn. Bare 5 % av familiene har 4 barn eller flere.

* For årene 2002 og 2003 er ikke tall for føde, døde, inn- og utflytting tilgjengelige enda.

2.4 Befolkningsframskrivninger

Det er vanskelig å vite hvor stor vekt en skal legge på statistiske befolkningsframskrivninger og å vite hvor korrekt vil de bli. Framskrivningene viser trender i utviklingen. De eksakte tallene i fra 1999 og fram til i dag viser ikke samme markante nedgang som framskrivingene, men det kan se ut til at 2003 kan blir et vendepunkt om kommunen ikke får økt tilflytting i løpet av året.



Figur 2.4 Befolkningsframskrivninger 1996 – 2020 og faktiske tall 1996 – 2003.

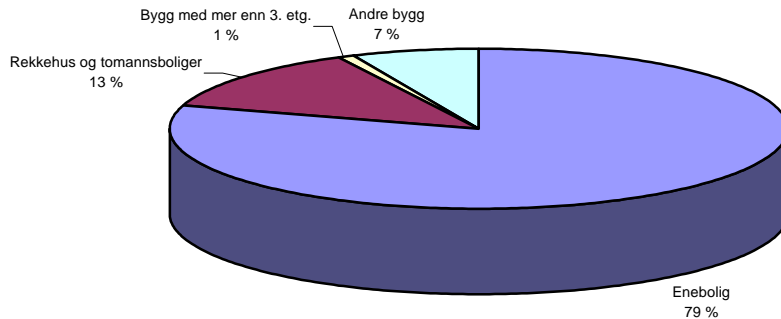
Skal kommunen få økt tilflytting er vi først og fremst avhengig av arbeidsplasser ikke bare i kommunene, men i regionen. I de siste årene har antall offentlige arbeidsplasser i regionen blitt redusert. Også kommunal sektor opplever innskrenkninger i sin arbeidsstokk. Dette kan virke inn på befolkningsstatistikken og også på kjønnsbalansen i kommunen.

2.5 Boligstruktur og boligbygging

I 1990 var det registrert 984 boliger i Grong, fordelt med 84 % eneboliger, 14 % rekkehus/tomannsbolig, 1 % blokk/leiegård/bygg med mer enn 3 etg. og 2 % andre bygg. I 2001 er det registrert 1083 boliger, 863 eneboliger, 139 rekkehus og tomannsboliger, 8 boliger med mer enn 3 etg., 73 andre bygg (forretningsbygg, bygg for felles hushold). Sammensetningen er endret noe og det er spesielt andelen rekkehus og andre bygg som øker, se figur 3.3.

I beskrevne 10 års periode er det fullført 99 boliger i Grong. Det bor 2,3 personer pr. bolig.

Type boliger i Grong 2001



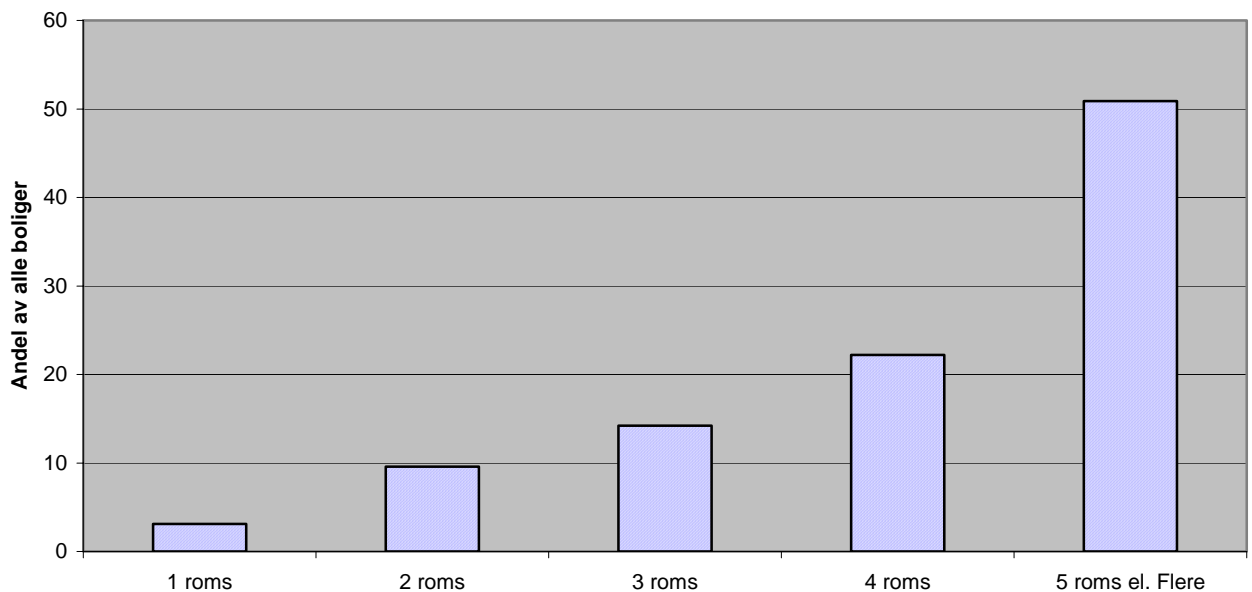
Figur 2.5 Type bolig i Grong 2001

De fleste boligene, over 50 % har 5 eller flere rom. Arealmessig fordeling, etter bruksareal viser at flest boliger har en størrelse mellom 50-79 m², 19 % og deretter 120-159 m², 18 %, se tabell 2.2 nedenfor. Det er forholdsvis mange romslige boliger i kommunen.

Tabell 2.3 Boliger i forhold til bruksareal – prosentvis fordelt.

Størrelse i m ²	<30	30-49	50-79	80-99	100-119	120-159	160-199	200-249	>250	Sum
Prosent	3	2	19	15	15	18	13	8	7	100

Boligenes størrelse 2001, prosentvis fordelt



Figur 2.6 Boligenes størrelse 2001 - prosentvis.

2.6 Eierforhold

De fleste eier egen bolig, enten som selveier/sameie - 773 boliger eller borettslag/aksjeselskap - 39 boliger. Resterende 271 boliger er leide boliger, hvorav privatpersoner utgjør den største leiegruppen.

2.7 Boligmarked og prisutvikling

Det er vanskelig å si noe om prisutviklingen for omsetning av boliger i kommunen. Det finnes pr. i dag ikke tilgjengelig statistikk som er relevant. Generelt kan det sies at det er stor prisforskjell om boligen ligger sentralt, altså nær kommunesentret, eller om den ligger i mer spredtbygde strøk. Viser for øvrig til kap. 4.1, hvor prisene på leiemarkedet er omtalt. Boligene omsettes via megler/bank eller direkte privat.

Totalt har det i de siste årene blitt bygd få nye eneboliger og det er arealmessig svært få muligheter til å bygge sentrumsnære eneboliger. Dette påvirker prisnivået i sentrumsområdet og i enkelt tilfeller kan prisen på enkeltobjekter komme opp på nivå med priser i Namsos.

I områder med spredt bosetning er pris og boligsituasjonen noe annerledes. Flere eldre har i de seinere årene flyttet til kommunale trygde- og omsorgsboliger og dette gjør at det er tilgang på boliger. Generelt kan en antyde at prisnivået kan ligge opptil 40-50 % lavere her enn i sentrumsområdet.

2.8 Utleiemarkedet

Det er ikke gjort detaljerte undersøkelser av det private utleiemarkedet. På en liste som er utarbeidet av Grong videregående skole, finnes det 31 utleiery og flere av disse leier ut mer enn en enhet. Prisene varierer mellom 1500 til 3200 kroner (tall fra 2001).

I tillegg finnes det boliger til utleie spredt i hele kommunen både som helårsboliger og fritidsboliger. Blant annet har Nord-Trøndelag elektrisitetsverk flere boliger som leies ut i den nordre delen av kommunen.

2.9 Områder regulert til boligformål

En oversikt utarbeidet til Trønderavisa i oktober 2002 viser en oversikt over ledige tomter i kommunen.

I kommunestyret ble det i sak 31/98 vedtatt at alle ledige tomter i kommunale boligfelt i Grong, eldre enn 12 år skulle overdras søkere uten at det ble krevd dekning for opparbeidelseskostnader (refusjonskostnader). Det i tillegg fastsatt enkelte vilkår for dette.

Som det framgår av tabell 2.4 gjelder dette pr. 22.10.2001, 16 tomter.

Tabell 2.4 Oversikt over ledige tomter i kommunale boligfelt i Grong i 2002.

Sted	Antall	Eierforhold	Refusjonskostn.
Grovin (Mediå)	1 tomt	Selveier	0,-
Sklinteigen I (Bergsmo)	5 tomter	Selveier	0,-
Sklinteigen II	2 tomter	Selveier	0,-
Nausthaugen I (Tømmerås)	3 tomter	Feste	0,-
Nausthaugen II	4 tomter	Feste	40.000,-
Øvre Nausthaugen I	Overhalla industrier har opsjon på området. Omregulering pågår. Mål om å bygge "energileiligheter" i rekke, 3 bygg.		
Øvre Nausthaugen II	7 tomter (Namdal byggservice Entreprenør har opsjon på to av disse eneboligtomtene)	Feste	120.000,-
Rossetnes	5 tomter	Selveier	0,-
Sakrimoen (Harran)	10 tomter (foreløpig tilrettelagt for 3 tomter)	Feste	Ca. 120.000,-

Det er i tillegg 1 ledig tomt i henholdsvis Hætøfeltet (Tømmerås), Formofoss, Harran Stasjonsby, Vokterbolig I (Tømmerås) og Fiskum I.

Tabell 2.5 viser en oversikt over private tomtefelt.

Tabell 2.5 Private tomteområder

Sted		Eierforhold	Refusjonskostn.
Gartland	4 tomter		
Mølnarmoen (Tømmerås)	6 tomter	Eier/feste	Ikke avklart
Grovamoen (Mediå)	2 tomter		

I de siste par årene har kommunen gjort en del forarbeider for et nytt/utvidet boligfelt i området Sklinteigen/Bergsmohaugen. Det er noe usikkert når dette feltet vil bli regulert og klar for utbygging.

Oversikten viser at det er god tilgang på boligtomter rundt om i kommunen. Totalt disponere kommunen 36 eneboligtomter og et tomteoråde på Øvre Nausthaugen som foreslås brukt til rekkehus/leiligheter. I privat regi finnes 12 boligtomter.

Det har i de siste årene vært lav etterspørsel etter byggeklare boligtomter.

Når det gjelder størrelsen på boligtomtene i Grong variere disse mellom 1200 til 600 kvadratmeter. Det er generelt en forventning til at tomtestørrelsen i distriktskommunen Grong skal være romslige, dette gjelder både egne innbyggere og tilflyttende. Statlige krav om bla. arealutnyttelse og vern av dyrket mark begrenser imidlertid muligheten til å regulere til større eneboligtomter, men det kan være grunnlag for å arbeide aktivt for å legge til rette noen området med større boligtomter. Dette for å stimulere til bosetting og økt boligbygging.

Det er har også i de siste årene vært rettet forespørsler til kommunen om kartlegging av mindre landbrukseiendommer/småbruk. Det er ikke foretatt en slik kartlegging i Grong og

kommunen har forholdsvis få småbruk for salg. De fleste eiendommer som faller inn under denne kategorien er bebodde eller brukes som fritidsbolig.

Kap. 3 Vanskeligstilte med boligbehov i Grong

Denne delen omhandler de vanskeligstilte på boligmarkedet i Grong. Kartleggingen har blitt gjennomført av ansatte ved Pleie og omsorg og Sosial og barnevern i kommunen. Kartleggingen omfatter personer og familier med boligbehov.

Kriteriene for kartleggingen:

- skal omfatte personer som har vært i kontakt med /mottatt tjeneste de siste seks måneder
- kun husstander med utilfredsstillende boforhold skal kartlegges

Det er viktig å være klar over at det er hjelpeapparatet som har definert hvilke husstander som har boligbehov, det er ikke gitt at husstanden selv oppfatter det på den måten at de har et boligbehov, og omvendt. Ungdom i etableringsfasen er også vanskeligstilte på boligmarkedet i Grong, de inngår imidlertid ikke i denne kartleggingen.

Kartleggingen har foregått i første halvår av 2003. Flere av målgruppene er slått sammen i figurer for å anonymisere det presenterte datamaterialet.

Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet?

For at husstanden skal anses som vanskeligstilt på boligmarkedet er det tre indikatorer som er avgjørende:

1. *At husstanden bor svært dårlig. Det innebærer at en ikke har bolig eller snart vil miste bolig. Det kan også være at boligen er uegnet.*
2. *At egne muligheter for å skaffe seg bolig er små. Dette innebærer at inntekt og formue er for lav til å etablere seg, og eller/at det foreligger spesielle behov som gjør etablering vanskelig. Slike problemer kan være diskriminering.*
3. *At egne muligheter vil være vedvarende små, og/eller at det er barn eller en funksjonshemmet i husstanden.*

3.1 Hvem er de vanskeligstilte med boligbehov i Grong

Det ble registrert 49 vanskeligstilte på boligmarkedet i Grong kommune, det vil si at 1,9 %^{*)} av innbyggerne i kommunen er vanskeligstilt på boligmarkedet. Gjennomsnittstall for kommuner som har gjennomført tilsvarende kartlegging viser at ca. en prosent av befolkningen kartlegges med et boligbehov. Dette tallet er noe høyere i små kommuner der man har større oversikt og dekning enn i større kommuner (ref. Husbanken, 2001).

Tabell 3.1 Vanskeligstilte fordelt på alder.

Alder							
<16	16-19	20-34	35-49	50-66	67-79	80+	Totalt
8 %	8 %	27 %	21 %	16 %	6 %	14 %	100

Tabell 3.1 viser prosentvis alderfordeling av vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen. Aldersgruppen 20-34 år utgjør nesten 1/3 del av vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er personer som aldersmessig er i etableringsfasen i forhold til å skaffe seg bolig, enten som enslig eller med familie. Aldersgruppen 35-49 år og 50-66 år utgjør sammen med aldersgruppen 20-34 år 64 % av de vanskeligstilte.

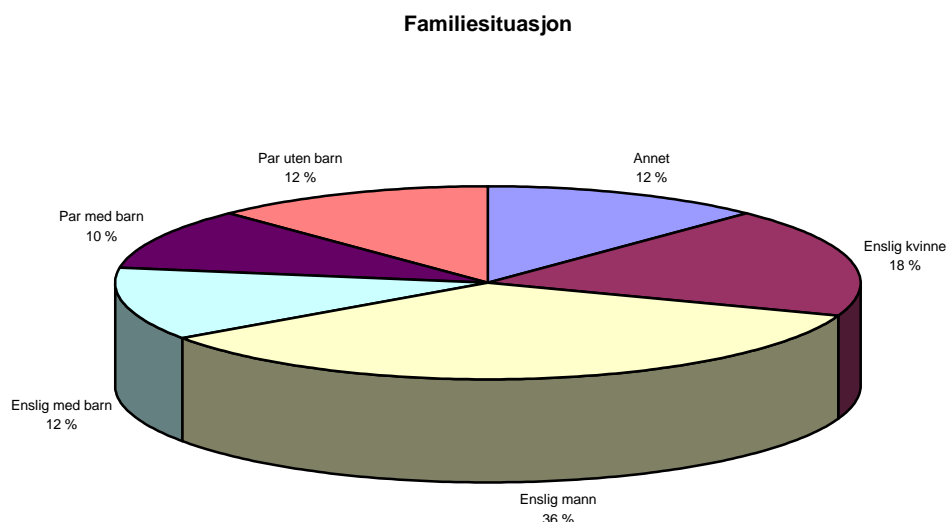


Fig. 3.1 Prosentvis fordeling ut fra familiesituasjon.

Materialet viser at kommunen har mange enslige (54 %) som er vanskeligstilt. For familiesituasjon viser kartleggingen at litt over halvparten er enslige uten barn. Enslige menn utgjør 36 % av totalt antall registrerte, 12 % er enslige med ansvar for barn, 22 % lever i parforhold og 12 % er definert som andre forhold. Andre forhold gjelder i hovedsak barn som i dag bor hjemme hos foreldrene, men som på sikt må ha egne tilpassede boliger ut i fra sin funksjonshemming.

Hovedkjennetegn for vanskeligstilte på boligmarkedet i Grong er at

* Det var per. 01.01.2002, 2 558 innbyggere i kommunen

Sosialt vanskeligstilt
 Personer som ikke naturlig hører inn under noen av de nevnte kategoriene (fig. 3.2), men som har boligproblemer. Kan være for eksempel personer som diskrimineres på boligmarkedet på grunn av adferd eller utseende.

42 % er sosialt vanskeligstilte. Andre hovedgrupper er fysisk funksjonshemmet 20 % , psykisk utviklingshemmet 14 % og økonomisk vanskeligstilt 14 % , se fig. 3.2. Når en ser på sekundære problemer for de som er vanskeligstilt på boligmarkedet så er 35 % også økonomisk vanskeligstilt. Dette er da det vanligste sekundærproblem for vanskeligstilte.

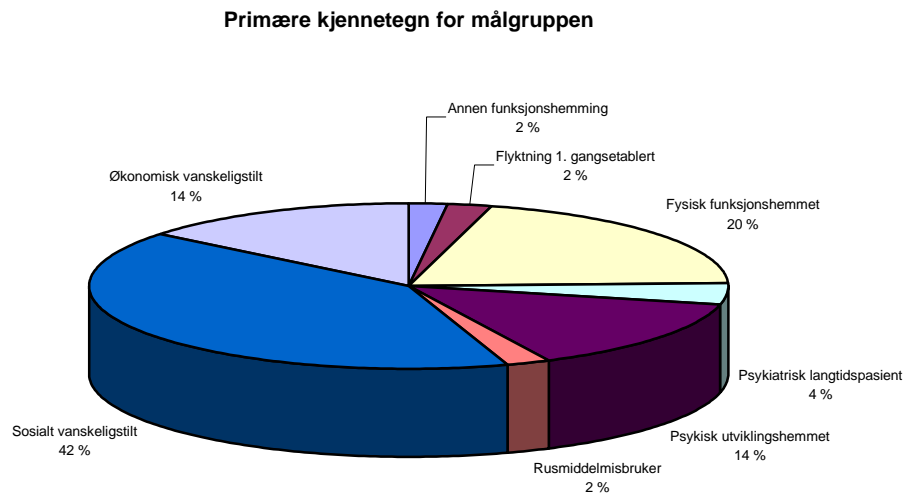


Fig. 3.2 Prosentvis fordeling ut fra primære kjennetegn for vanskeligstilte.

Figur 3.3 viser at de fleste vanskeligstilte på boligmarkedet (72 %) ikke eier sin egen bolig. Av de 28 % som eier egen bolig viser en detaljert gjennomgang av materialet bla. at ingen vanskeligstilte under 35 år eier egen bolig. Videre er 50 % av de som er eiere fysisk funksjonshemmet og er først og fremst registrert pga. at boligen ikke er tilpasset deres funksjonshemming.

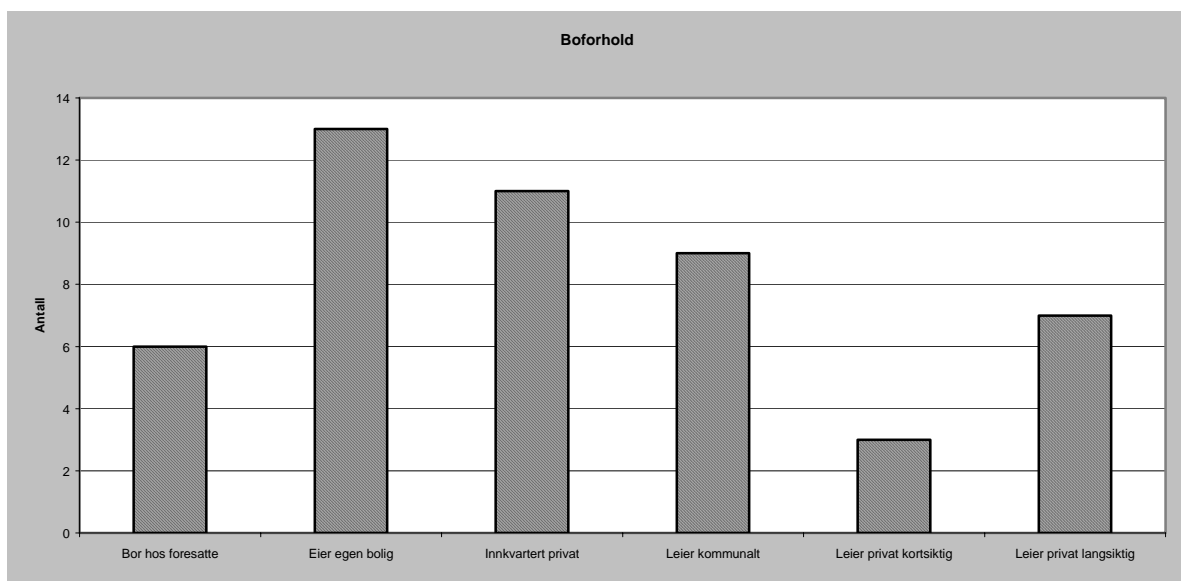


fig. 3.3 Vanskeligstilte fordelt etter boforhold.

Noen kan klare seg med en fysisk utbedring av sin bolig slik at den derved blir egnet. Kartleggingen viser at hovedgrunnene til at boligen er fysisk uegnet i hovedsak er at den mangler bad/WC (10 %), ikke er tilpasset fysisk funksjonshemmede (16 %) eller at den er for liten, altså trangbodd (8 %). Alle boligene som mangler eget bad/WC er bebodd av eldre personer, de fleste over 80 år. Noen få boliger er uegnet fordi de generelt har en dårlig standard, har manglende tilgjengelighet eller medfører urimelig høye boustgifter.

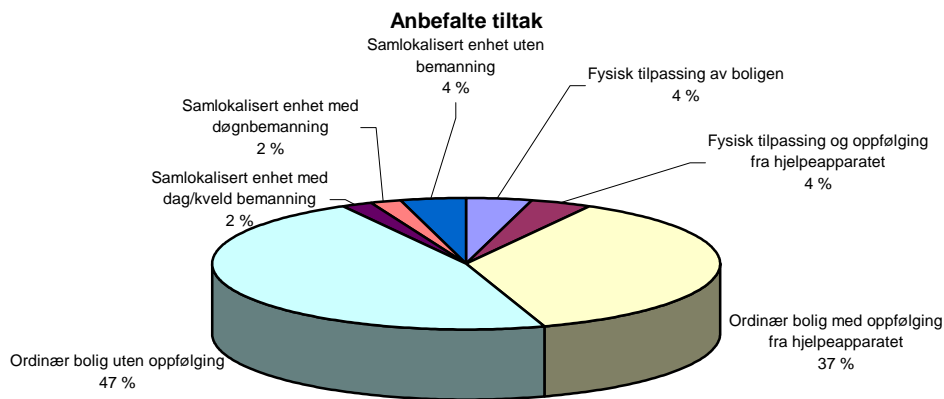


Fig. 3.4 Prosentvis fordeling på anbefalte tiltak.

I arbeidet med kartleggingen ble det også foretatt en vurdering over hvilke tiltak som kunne være aktuelle for at husstanden skulle få en tilfredsstillende bosituasjon. Kartleggingen viser at 47 % har behov for en ordinær bolig uten andre tiltak, mens 53 % har behov for ulike tiltak. Noen har, som beskrevet ovenfor, behov for utbedringer av eksisterende bolig – først og fremst tilpasninger i forhold til funksjonshemming og endring av bad og toalettforhold. Men de fleste med behov for tiltak har et oppfølgingsbehov fra hjelpeapparatet, enten i ordinær bolig eller i samlokaliserte enheter.

3.2 Hva er utfordringene for hovedgruppene av vanskeligstilte

Boligbehovet for vanskeligstilte er i stadig endring og materialet må brukes til å vise overordnet behov, trender og særskilte utfordringer for hjelpeapparatet i kommunen.

For å bedre vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet har kommunen flere utfordringer. Årsakene til at personer defineres som vanskeligstilte er mange. Hovedårsak i Grong er –

- Sosialt vanskeligstilt
- Fysisk funksjonshemmet
- Økonomisk vanskeligstilt
- Psykisk utviklingshemmet

Tar vi utgangspunkt i disse, viser kartleggingen følgende:

Sosialt vanskeligstilte

Over 50 % av de som er i gruppen sosialt vanskeligstilte er enslige menn. Totalt er 75 % av alle sosialt vanskeligstilte enslige. Resterende 25 % lever som enslig med ansvar for barn, i parforhold eller har annet familieforhold. Aldersmessig er hovedtyngden, 40 %, i aldersgruppen 20-34 år, utvides aldersgruppen fra 20-66 år utgjør dette 65 % av alle sosialt vanskeligstilte. Eldre over 80 år utgjør 20 % av sosialt vanskeligstilte. Ser en på boforhold pr. dato eier 30 % egen bolig, 20 % leier bolig, 40 % er innkvartert privat mens de resterende 10 % bor hjemme hos foreldrene. Kartleggingen viser ytterligere at 50 % av de som er sosialt vanskeligstilt har som sekundært kjennetegn at de er økonomisk vanskeligstilt

Fysisk funksjonshemmet

Utgjør 20 % av alle registrerte. I denne registreringen er alle fysisk funksjonshemmede over 35 år. Alle med fysisk funksjonshemming er registrert med behov for endring av bolig eller behov for annen bolig fordi nåværende ikke er egnet. 60 % av fysisk funksjonshemmede eier egen bolig, øvrige 40 % leier bolig privat eller kommunalt. Fysisk funksjonshemmede har variert familiesammensetning og det er ingen særskilt familiesituasjon som dominerer. Kartleggingen viser at 30% mangler bad/wc og 70 % har bolig som ikke er tilpasset bevegelseshemmede. Når det gjelder fysisk funksjonshemmedes behov for oppfølging av hjelpeapparatet har 30 % et oppfølgingsbehov, mens 70 % har et behov for tilpassning av boligen.

Økonomisk vanskeligstilte

Denne registreringen gir 14 % økonomisk vanskeligstilte som primærkjennetegn. Den største gruppen økonomisk vanskeligstilte er i alderen 20-34 år og de er enslige. Alle leier bolig, eller er innkvartert privat eller kommunalt, de fleste 70 % leier/er innkvartert privat. Over 70 % trenger kun en ordinær bolig uten oppfølging, for de resterende 30 % så har disse behov for oppfølging av tjenesteapparatet. For denne gruppen er det et stort behov for boliger. Kartleggingen viser at flere har behov for annen bolig fordi de bor trangt, har urimelig høye boligutgifter eller at boligen ikke er tilpasset bevegelseshemming.

Psykisk utviklingshemmet

Av vanskeligstilte på boligmarkedet viser registreringen at 14 % er psykisk utviklingshemmet. Ingen av disse er eldre enn 49 år og over 70 % er under 20 år. De yngste bor hos foresatte, øvrige leier kommunalt eller privat. Registreringen viser at alle har behov for oppfølging fra tjenesteapparatet, enten i egen bolig eller i samlokalisert enhet med varierende grad av bemanning.

3.3 Flyktninger

Det er fattet vedtak om å bosette opptil 50 flyktninger i kommunen. Flyktninger er også en gruppe mennesker som kan ha vanskelig for å finne bolig. I utgangspunktet ønsker kommunen å motta familier, men også mange enslige blir bosatt. I all hovedsak bor flyktningene i kommunale utleieboliger og i leiligheter som eies av Grong boligstiftelse.

Bosatte flyktninger som har bodd mer enn 5 år i Norge faller ikke lenger under begrepet flyktning i det henseende at det mottas midler til integrering. I Grong vil flere flyktninger i

løpet av dette og neste år ha vært bosatt i mer enn fem år. Kommunens målsetting om å bosette opp til 50 flyktninger gjør at kommunen framover kan ta i mot nye flyktninger for bosetting. I den forbindelse er det viktig å ta en vurdering opp mot boligsituasjonen for å se om det er behov for ytterligere utbygginger.

Det eksisterer også et flyktningmottak i Grong. Mottaket har til nå vært lokalisert på Bjørgan i tidligere hotellfasiliteter. Mottaket er i en vurderingsfase om hvorvidt de skal flytte mottaket mer sentralt med en basefunksjon i Grong sentrum. Utenom basefunksjonen ser de for seg å benytte boliger som er til framleie på det private markedet. Dette således påvirke tilgangen på boliger i en så liten kommune som Grong.

Det bor i dag ca. 40 personer utenom mottaket og de bor delvis i kommunale og private boliger i kommunen.

Bosatte flyktninger er med i kartleggingen av vanskeligstilte, men utgjør en svært lav andel i materialet, se fig 3.2.

3.4 Boliger for vanskeligstilte som disponeres i kommunen i dag

Registreringen omfatter alle boliger som kommunen disponerer til pleie og omsorgsformål og som ikke er å regne som institusjon, dvs bofellesskap, bo- og servicesenter.

Boliger kommunen disponerer for eldre og funksjonshemmede.

I kap. 4, pkt. 4.1.2 gis en oversikt over de boligene som kommunen disponere for eldre og funksjonshemmede.

3.4 Hvilke boløsninger bør velges? - Boligbehov for vanskeligstilte på boligmarkedet

Kartleggingen viser at det er mange i Grong som kan ha vansker med å skaffe seg egnet bolig. Det kan være ulike årsaker til at noen opplever vansker med å skaffe bolig, men ofte har vanskene sitt utspring i sosiale og/eller økonomiske problemer, en funksjonshemming eller en psykisk utviklingshemning. Det er også viktig å framheve at årsakene til at personer har vansker med å skaffe bolig ofte er sammensatte.

Det er viktig å ha kunnskap om de utfordringer vanskeligstilte generelt møter i samfunnet også de utfordringene de møter på boligmarkedet. Konsekvensene for hver enkelt, kommunen og samfunnet medfører belastninger som kan unngås ved å utfordringene på alvor. Ofte er boligproblemer med på å forsterke vanskeligstiltes situasjon. At de ikke får ro rundt sin bosituasjon kan det være en årsak til vansker med å komme ut av sine problemer.

Psykiatriplanen for Grong peker på at personer med psykiske lidelser ofte har sammenheng med livssituasjon. Her er pekt på at dårlige boforhold kan være utløsende faktorer eller

problem i seg selv. Kartlegginger viser også at mange med psykiske lidelser ønsker annen boligsituasjon, egen bolig og sentral bolig. De ønsker gjerne kontakt med andre.

Kartleggingen som er utført i Grong gir i følge hjelpeapparatet et korrekt bilde av en situasjonen og behovet i kommunen. Grong kommune har i mange år hatt fokus på boligutvikling og boligbygging. Det er med kommunens hjelp etablert flere borettslag samt lagt til rette for privat boligbygging. Grong kommune har også stiftet et kommunal boligstiftelse i 1991. Det har vært en stor satsing på bygging av omsorgsboliger og på å finne tilfredsstillende boligtilbud til eldre og syke med oppfølgingsbehov.

Ut i fra kartleggingen ser en et fortsatt behov for å satse på boligbygging som gir et variert tilbud både ut i fra størrelse og pris på boligene.

Kartleggingen viser at mange vanskeligstilte er enslige og at de har kjennetegn som sosialt og eller økonomisk vanskeligstilt.

Geografisk plassering av framtidige boliger som skal være et tilbud til vanskeligstilte må være et resultat av bevisste valg. Først og fremst er det viktig at mange nok boliger er generelt tilrettelagt for personer med funksjonshemninger både hva inne- og uteareal angår.

Huseiere som bygger hus med utleiemuligheter bør få veiledning slik at utleieenheten kan leies ut til fysisk funk. hem.

Dernest er det viktig å ha nok boliger sentralt i forhold til butikk og andre nødvendige funksjoner. Både kartleggingen, psykiatriplanen og samtaler med hjelpeapparatet gir holdepunkter for at tilgang og nærhet til sentra med ulike funksjoner er viktig for mange vanskeligstilte og at det også kan være en del av behandlingstilbudet. Isolasjon kan være en medvirkende årsak til at enkelte er vanskeligstilt. Flere vanskeligstilte har behov for livsmestringstrening. Dette kan være oppgaver som å forholde seg til butikker, post, med mer og omgang med andre fritidstilbud. Mange vanskeligstilte har også sekundære kjennetegn hvor økonomi er et problem. Med kommunens offentlige transporttilbud, økonomi knyttet til privat bilbruk er det en fordel for lett tilgjengelighet til dagligfunksjoner at boligene ligger sentrumsnært.

Videre gir kartleggingen holdepunkter for å se på en satsing rundt mindre bofellesskap. Her tenkes boliger med felles oppholdsrom og private hybler/boliger. Flere vanskeligstilte har et oppfølgingsbehov/behandlingsbehov som er svært knyttet til sosial trening. For disse brukerne kan boliger med fellesareal være svært gunstige.

Det er behov for avlastningsboliger for korttidsopphold. I forbindelse med ulike hendelser kan mange havne i en situasjon hvor de kan ha behov for ”øyeblikkelig” bolighjelp, eller at de i en kortere periode trenger å restituere seg selv uten at de nødvendigvis ikke har bolig.

Kommunen mangler pr. i dag boliger/hotellboliger for kortere opphold. Gjerne i nærheten av hjelpeapparatet. Det er her tenkt på personen som er midlertidig vanskeligstilt, for eksempel ved samlivsbrudd, utslitt etter egen sykdom eller sykdom i familien.

Kap. 4 Virkemidlene

Det har i de siste 10 årene vært en forholdsvis stor byggeaktivitet i kommunen både i forhold til private boliger og omsorgsboliger. I perioden har det blitt etablert flere borettslag med hus i rekke og som leiligheter. Tabell 4.1 viser en oversikt over både borettslag og eneboliger siden 1994.

Kommunen er de fleste tilfellene en av hovedaktørene i forbindelse med planlegging, finansiering, gjennomføring og informasjon/salg om boligprosjektene. Kommunen eier flere av boligene i borettslagene og disse disponeres som kommunale utleieboliger.

Tabell 4.1 Oversikt over boligprosjekt i kommunen i de siste 10 år (ikke omsorgsboliger)

År	Borettslag		Eneboliger			Sum
	Sted	Ant. enheter	Harran	Grong	Bergsmo	
1994	Rønningen del II	8	0	1	1	
1995			1	4	1	
1996			1	5	0	
1997			2	3	1	
1998			0	0	0	
1999	Grovamoen	6**	0	5	0	
2000	Øvre Nausthaugen	10	0	2	0	
2001			0	2	0	
2002	Øvre Nausthaugen	3	0	1	1	
2003			0	0	1	
Sum		27	4	23	5	59

I samme periode har kommunen også vært svært aktiv i byggingen av omsorgsboliger. Dette påvirker også boligmarkedet generelt fordi flere av de som flytter inn i omsorgsbolig selger sin gamle bolig. Det er ikke samlet tall for omsetning av brukte boliger i tidsrommet.

For oversikt over boligtomter se kap. 2 avnitt 2.9.

4.1 Kommunale utleieboliger, trygdeboliger og omsorgsboliger

Utleieboliger

Grong kommune har tildelingsrett og fastsetter husleien. Tabell 4.1 presenterer antall kommunale utleieboliger*. Grong kommune rår over 30 utleieenheter. Av disse er 5 eneboliger og 25 leiligheter. Boligene ligger spredt i kommunen, men de fleste (86 %) ligger i og omkring kommunesenteret.

Tabell 4.2 Beliggenhet kommunale utleieboliger

Beliggenhet	Mediå	Bergsmo	Harran	Annet *	Sum
Antall	12	2	2	14	30

*) Avstanden til sentrale funksjoner som post, bank, butikk overstiger en gangavstand på mer enn 1 km.

Leilighetene variere i størrelse fra 150 til 63 m², med fra 2 til 4 rom. Bolighusene har en størrelse fra 132 til 246 m², fra tre rom og oppover.

** Grong Boligstiftelse

* Detaljert oversikt finnes som vedlegg.

Tabellen 4.1, viser at 14 av boligene har en gangavstand til sentrum over 1 km og er ikke definert til å ligge sentrumsnært.

De kommunale utleieboligene blir brukt både som rekrutteringsboliger/etablererboliger og til vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg leier kommunen også hus og leiligheter på det private markedet til bosatte flyktninger.

Av de eldste boligene er 11 bygd før 1971. En enebolig er bygd midt på 70-tallet, med seinere tilbygg. De øvrige 18 boligene er bygd utover på 90-tallet og først på 2000 tallet. Flesteparten av de eldste leilighetene har forholdsvis lav standard, dette gjelder spesielt kjøkkeninnredninger. De aller fleste husene har behov for vedlikehold av utvendige tak og vegger. Det må påregnes skifte tak av i nærmeste framtid. Eneboligene har svært variert standard, hvorav en har hatt en betydelig ansiktsløfting i 2000 og er bra. Leilighetene som er bygget utover 90-tallet og fram til i dag har en god, men nøktern standard.

Av de kommunale utleieboligene er det kun 2 som har livsløpsstandard og egner seg for funksjonshemmede, da er utomhusområdene også med i vurdering opp i mot egnethet for funksjonshemmede.

4.1.2 Omsorgsboliger og trygdeboliger

Registreringen omfatter alle boliger som kommunen disponerer til pleie og omsorgsformål og som ikke er å regne som institusjon, dvs bofellesskap, bo- og servicesenter.

Kommunen har 22 omsorgsboliger og 42 trygdeboliger. De fleste ligger sentralt i kommunesentret, men flere av boligene ligger i de to grendasentrene Bergsmo og Harran. Av omsorgsboligene er 2 leiligheter knyttet til avdeling F og gir i dag tilbud til mennesker med fysisk, psykisk og sosial funksjonshemming. Flere av boligene ligger tilknyttet institusjon – Grong helse- og omsorgstun, eller ligger samlet i bo og servicesenter – Harran bo- og servicesenter.

Utvikling av boliger for eldre og funksjonshemmede i kommunen.

Tabell 4.3 Oversikt over kommunens trygdeboliger og omsorgsboliger etter byggeår.

År	Antall leiligheter/ boenheter i alt	Herav:		Omsorgsboliger
		Tilrettelagte	Ikke tilrettelagte leiligheter/boenheter *)	
1997	43	39	4	0
1998	43	43	0	1
1999	43	43	0	1
2000	46	46	0	4
2001	56	56	0	14
2002	64	64	0	22
2003	64	64	0	22

* Alle boenhetene er delvis tilrettelagte, men har på langt nær den standard i forhold til livsløps-/omsorgsboligstandard

Tabell en viser at det i de siste 4 årene har vært en stor satsing på bygging av omsorgsboliger i kommunen fra 1 til 22 boliger.

Psykiatrien

Behandlingsapparatet i Grong kommune disponerer tre boliger som tildeles av psykiatrien. Disse boligene hører med til kommunens omsorgsboliger.

Omsorgsboliger

Kommunen disponerer 22 omsorgsboliger. Av disse ble 8 tatt i bruk i mai 2000 og er lokalisert til 2. etasje på helsesenteret. Lokaliseringen gjør dem til en viktig og naturlig del av tilbuds-/tiltakskjeden som tilbys. Ytterligere 10 boliger tatt i bruk i 2002, henholdsvis 8 på Sakrimoen i Harran og 2 ved avdeling F.

De nye omsorgsboligene er godt tilpasset brukere med behov for hjelpemidler. Nærhet til hjelpeyterne gir trygghet samt gode muligheter for beboerne til å delta i sosialt fellesskap med sykeheimen, bo og servicesentret og avdeling F.

Alle omsorgsboligene er bebodde og det er stor interesse for tilbudet. Det er klart at man har oppnådd en effektiviseringsgevinst: hjelpeyterne bruker mindre tid til kjøring og man kan foreta hyppigere besøk. Denne hyppigheten gir trygghet og trygghet kan ofte gi mindre behov for hjelp.

En av omsorgsboligene, Buvarhuset er av litt eldre årgang, men av fullgod kvalitet for formålet. Denne boligen ligger også nært i forhold til hjelpetjenestene.

4.2 Boliger til skoleelever

Grong er skolesenter i regionen med videregående skole. på grunn av reiseavstandene må flere av elevene i nabokommunene bo på hybel i Grong.

Etter påtrykk fra nabokommunene ble det som en del av Rønningen Borettslag etablert 16 hybler for elever i den videregående skole. Dette vises også at kommune har vært aktiv å fremskaffe boligtilbud for skoleelever som følge av det vertskommuneansvaret Grong har opp mot den videregående skole. Av disse 16 disponerer Grong kommune 8 hybler.

I tillegg til hybelhuset bor flere av elevene i privat utleide hybler. For å bistå elevene har Grong videregående skole utarbeidet en oversikt over hvem som leier ut hybler i kommunen.

4.3 Grong boligstiftelse

Grong boligstiftelse stiftet i 1991, er en selveiende institusjon som er opprettet av Grong kommune og har som formål å skaffe boliger for tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål. Boligene skaffes ved oppføring eller erverv av boliger, og kan leies ut uten innskott eller lån fra leietakeren.

Boligstiftelsen har eget styre og har engasjer egen forretningsfører.

Boligstiftelsen disponere i dag 12 boenheter. Leiligheter variere i størrelse fra toroms til fireroms, med en størrelse fra 60 til 85 kvadratmeter.

Boligene er oppført fra 1990 og fram til 2001. De har en nøktern, men god standard.

Alle leilighetene ligger sentralt i kommunesentret med gåavstand til sentrale funksjoner som skole, butikker, offentlige kontorer med mer.

4.4 Kommunal prispolitikk

Kommunen disponerer i dag er rekke boliger og leiligheter av ulik størrelse og standard. Husleien har det siste ti-året vært under fortløpende vurdering med flere hovedjusteringer.

Prisene på de ulike boligtilbudene varierer etter standard. Prisene på utleieleiligheter variere i dag mellom 2.450 og 5.400 kroner. For eneboligene ligger prisene fra 3.670 til 6.010 kroner.

Den samlede kostnaden med eiendomsdrift kan ikke sies å være spesielt stor med det nivå vedlikeholdsutgiftene ligger på i dag. Gjennomsnittskostnad pr. leilighet er beregnet til ca. 6.000 kr pr. år. Det må da imidlertid pekes på at vedlikeholdsutgiftene som f.t. budsjetteres vil være for knappe til å opprettholde standarden på boligene, og at det i et slikt driftsresultat vil ligge et verditap over tid. Når enkelte leiligheter i dag faktisk gir kommunen nettoinntekt, vil det på lengre sikt akkumulere behov for større vedlikeholdstiltak.

Hybelbyggene beregnet på skoleelever står i en særstilling og prisen pr. hybel er satt til 1.450 kroner.

Grong boligstiftelse har utleiepriser som varierer med størrelse og beliggenhet fra 3.300 til 4.500 kroner.

4.5 Husbankens ulike finansierings- og støtte ordninger i 2003

4.5.1. Lån og tilskuddsordninger til oppføring og utbedring

Basislån – oppfølgingslån Husbanken

Generell ordning i forbindelse med oppføring av bolig. Alle over 18 år kan søke om lån.

Husbanken vurderer, minstestandard, areal og kostnader. Basislån ligger fra kr 580.000,- til kr 630.000,- alt etter bruttoareal på kjelleplan. Du kan få høyere lån dersom du bygger hus som har utleieleiligheter, livsløpsstandard, heis, tiltak opp mot helse, miljø og sikkerhet, utomhuskvalitet, bygging av garasje om du eller noen i husstanden har funksjonshemming. Søknaden via kommunen til Husbanken.

Fra 01.01.03 har regjeringen vedtatt å innføre **startlån** som en erstatning for **etableringslån** og **kjøpslån**. Tidligere ble kjøpslångaranti gitt direkte fra Husbanken, mens etableringslån ble gitt fra kommunen. Den viktigste endringen er at de som tidligere har vært berettiget til kjøpslån og etableringslån, nå må søke kun til kommunen.

Startlån

Startlån er midler som kommunene låner i Husbanken for å låne ut videre. Lånet skal gå til personer som har problemer med å etablere seg i egen bolig og unge i etableringsfasen, til vanskeligstilte som har behov for å kunne bli boende i boligen. Herunder personer med svak økonomi blant funksjonshemmede, førstegangsetablerere i egen bolig og andre som har særlige sosial behov.

Lånet kan finansiere hele boligkjøpet eller være toplån der andre gir grunnfinansieringen. Vanligvis samarbeides det mellom de private banker og kommunen om finansieringspakke der de private bankene tar grunnfinansieringen og kommunen toppfinansieringen som startlån. Startlån innvilges til oppføring, kjøp og utbedring av bolig. Låneordningen er behovsprøvd.

Ordningen kan også sikre gode rammevilkår for nybygging og etablering i kommunen. Det åpnes også for at andre søkergrupper enn de med særlige behov kan søke startlån. Søknader om startlån sendes kommunen og behandles fortløpende.

Boligtilskudd - tilpasningstilskudd

Boligtilskudd gis til mindre endringer eller tilpasninger og skal bidra til at særlig vanskeligstilte grupper med svak økonomi kan skaffe seg og få fullfinansiert en hensiktsmessig og rimelig bolig. Tilskuddet kan gis til eldre, funksjonshemmede og sosialt vanskeligstilte med svak økonomi. Ordningen er strengt behovsprøvd.

Boligtilskudd – etableringstilskudd

Etableringstilskuddet skal medvirke til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flykninger, eldre og unge i etableringsfasen kan skaffe seg nøkterne og gode boliger. Låneordningen er strengt behovsprøvd.

Bostøtte

Husbanken og kommunene administrerer den statlige bostøtteordningen. Ordningen skal bidra til at eldre, trygdemottakere og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig. Bostøtten er behovsprøvd.

4.5.2 Bruk av Husbankmidlene 1999-2002 – startlån

I perioden er det behandlet 39 saker og innvilget beløp for 4 årsperioden på 4.929.000 kroner.

Av bevilget beløp fra Husbanken er vel 82 % disponert.

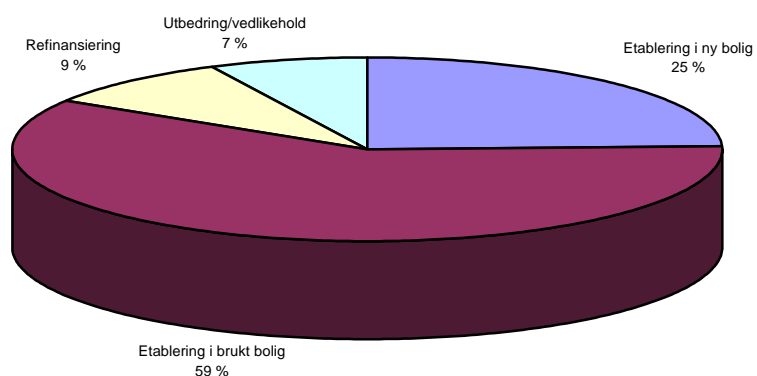
Tabell 4.4 Årlig disponering av midler, beløp i 1000 kroner

	1999	2000	2001	2002	Sum
Ikke disponert ved årsskifte	0	199	1.623	442	
Bevilget beløp fra Husbanken i perioden	1.000	2.000	1.000	2.000	6.000

Totalt til disposisjon i perioden	1.000	2.199	2.623	2.442	
Innvilget til enkeltpersoner	801	696	2.181	1.251	4.929
Ikke disponert ved utgangen av året	199	1.623	442	1.191	

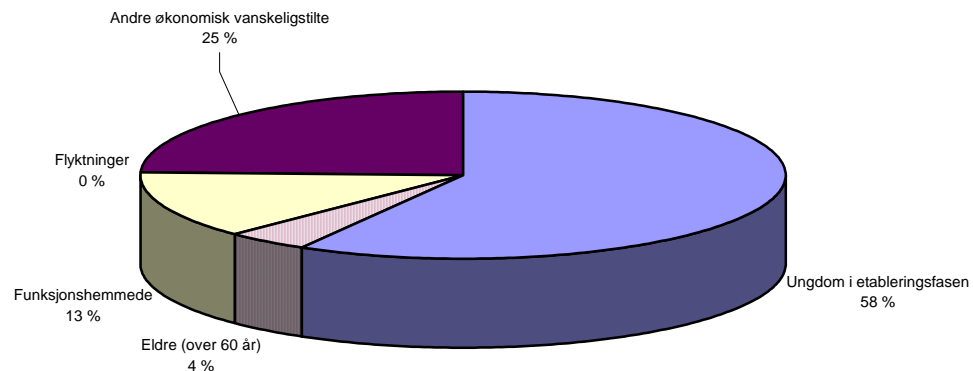
Figur 4.1 viser hvordan startlånene er brukt. Av 39 saker dreide 26 seg om etablering i brukt bolig og 59 % av lånemidlene ble brukt her. For etablering i ny bolig er det behandlet 7 saker som utgjør 25 % av lånemidlene.

Hvordan er startlånet brukt i perioden



Figur 4.1 Hva brukte enkeltpersoner startlånet til i perioden 1999 - 2002.

Hvem mottar startlån



Figur 4.2 Oversikt over hvem som har mottatt startlån i perioden 1999-2002, prosentvis fordelt med bakgrunn i tildelt beløp.

Ungdom i etableringsfasen er den største gruppen som mottar startlån. De mottar 58 % av tildelt beløp og utgjør 53 % av søkermassen. Andre økonomisk vanskeligstilte mottar 25 % av tildelt midler og utgjør 28 % av søkermassen.

4.5.3 Bruk av Husbankmidlene 1999-2002 - Boligtilskudd

Fra 1999 til 2002 har det vært behandlet 30 saker om boligtilskudd. Av disse er 18 innvilget og 12 har fått avslag – 36 % avslag. Det kan gis avslag pga. at søker faller utenfor regelverket eller pga. manglende midler.

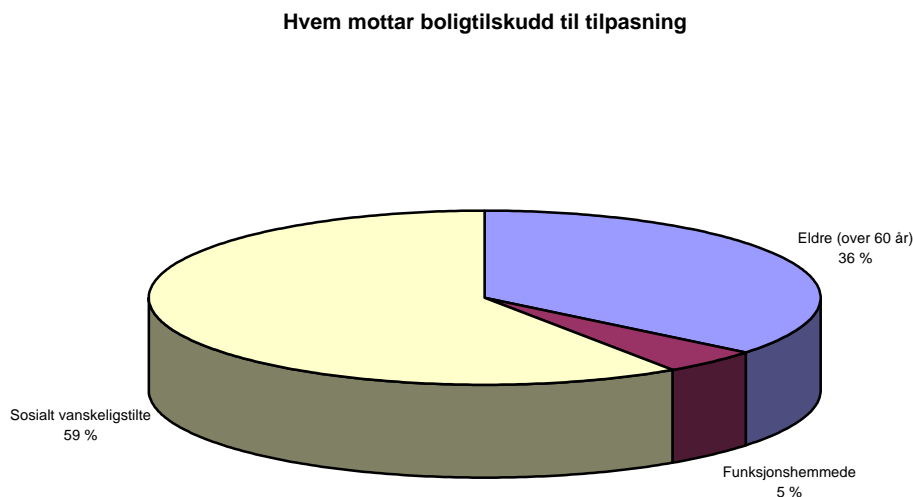
Tabell 4.5 Boligtilskudd i 1000 kroner - oversikt over tildelt beløp fra Husbanken og innvilgede beløp til brukerne i Grong.*

	Bevilget beløp fra Husbanken		Innvilget av kommunen	
	Tilpasning	Etablering	Tilpasning	Etablering
1999	60	110	60	99
2000	70	100	51	57
2001	90	100	159	20
2002	80	140	38	138
Sum	300	450	308	314

* Det er mulig å overføre beløp mellom de ordningene tilpasning og etablering innenfor boligtilskuddsordningen. Dette er bla. årsaken til at innvilget beløp til tilpasning i 2001 er større enn bevilget beløp fra Husbanken.

Tildelt fra Husbanken i perioden er 750.000 kroner for de ordningene, i tillegg til dette kommer 17.000 kroner som stod udisponert fra 1998. Grong kommune har bevilget 622.000 kroner til brukere. Dette utgjør 80 % av midlene tildelt fra Husbanken. Kommunen kan avsette inntil 20 % av samlet boligtilskudd til tap på etableringslån og 150.000 kroner er avsatt til tap i perioden.

Hele bevilgningen til tilpasning ble bevilget til utbedring i brukte boliger. Det er altså ikke gitt midler til spesialtilpasning i nye boliger i perioden 1999-2002.



Figur 4.3 Hvem mottar boligtilskudd til tilpasning i perioden 1999-2002, prosentvis fordelt med bakgrunn i tildelt beløp.

Figuren viser at gruppen sosialt vanskeligstilte er mottager av 59 % av midlene som brukes til tilpasning, samlet sum i perioden på 183.000 fordelt på 10 saker.

Også eldre personer over 60 år nytter denne ordningen. Det er snakk om forholdsvis beskjedene beløp – 110.000 kroner over en 4 års-periode, fordelt på 7 saker.

Bruk av boligtilskudd til etablering

Det er innvilget boligtilskudd til etablering i 12 saker, hvorav 83 % av sakene innvilget til sosialt vanskeligstilte og 17 % til funksjonshemmede. Alle sakene gjelder tilskudd til brukt bolig.

4.6 Hvordan nytter kommunen Husbankordningen

Grong kommune har en avtale med Grong Sparebank som foretar låneoppfølging og utbetaling etter at kommunalt vedtak om å gi lån er fattet.

Husbankens finansieringsordninger gjennom kommunen annonseres årlig i kommuneavisa Mini-nytt. Bankene er også viktige formidlere og videresender lånekunder til kommunen for at de skal få informasjon om husbankes finansieringsordninger. Som tidligere beskrevet er det vanligst med en samfinansiering mellom privat låneinstitusjon og kommunen, hvor kommunen bidrar med toppfinansieringen. Til ”vanlig” husbygging anslås det at 8 av 10 som bygger ny bolig benytter lån i Husbanken og at langt de fleste som er i en situasjon hvor det er aktuelt å søke finansiering i forbindelse med boligbygging/utbedring av bolig får informasjon om Husbankens låneordninger.

Med bakgrunn i en vurdering av at informasjon om låneordningene er god og med den aktivitet boligaktivitet som er i Grong vurderes kommunens bevilgninger og tilgjengelig lånekapital på Startlån til å være tilstrekkelig i dagens situasjon.

Kommunen kan i utgangspunktet ta opp ”ubegrenset” lån for videreformidling til Startlån i Husbanken.

Kommunen forhandler årlig med lokal bank om låneoppfølging. Dette er en god ordning for kommunen. Kapasitetsmessig er det et ønske om å kunne behandle søknadene til kommunen innen en rimelig tid. Dette kan være vanskelig med den kapasitet kommunen har i dag på området.

Når det gjelder Boligtilskudd til tilpasning og etablering tildeles dette med basis i innbyggertall i kommunen, størrelsen på startlån som kommunen innvilges fra Husbanken samt Boligsosial handlingsplan for kommunen. Ordningen er nyttet maksimalt og en opplever å måtte avslå søknader fordi en ikke har nok midler.

Spesielt er det behov opp mot funksjonshemmede hvor tilpasning/etablering er kostnadskrevende og hvor enkeltsøknader kan dreie seg om beløp som går utover årlige midler til disposisjon.

Kap. 5 Grong kommunes målsetninger for boligarbeidet

5.1 Kommunens rolle og kommunen som boligpolitisk aktør

Kommuneplanens overordnede målsetting er å videreutvikle Grong som en attraktiv kommune, og som senter for Indre Namdal. En av strategiene for å nå det overordnede målet er å videreutvikle attraktivitet og trivsel. Kommunens boligpolitikken et viktig element i forhold til attraktivitet og trivsel.

Kunnskap om befolkning- og boligutvikling og ikke minst enkeltgruppers spesielle behov på boligsiden er en forutsetning for en helhetlig, bevisst og riktig satsing i rundt kommunens boligarbeid. I Grong er kommunen som organisasjon en av de mest sentrale aktørene når det gjelder utviklingen på boligsiden.

Det er spesielt viktig å ha fokus på vanskeligstiltes utfordringer på boligmarkedet. Et riktig og målrettet boligarbeid for grupper av vanskeligstilte er et supplement til kommunens øvrige arbeid og behandlingstilbud til disse gruppene. En aktiv og helhetlig boligpolitikk vil også være viktig del av arbeidet med å få en positiv utvikling i kommunen herunder innbyggertallet. En kombinasjon med andre tiltak er selvfølgelig nødvendig, som å arbeide for å videreutvikle arbeidsmarkedet og tjenestetilbudet - både privat og offentlig. Innbyggertall og alderssammensetningen er også viktige elementer i inntektssystemet for kommunen.

Utdanningssystem og arbeidsmarked er bla. faktorer som styrer hvor folk bosetter seg i dag og de er mye mer mobil enn tidligere. Selv om Grong er en distriktskommune hvor landbruk som yrke og levevei har stått sterkt så har også kommunen hatt en betydelig andel arbeidsplasser knyttet til statlig og regionale arbeidsplasser. Statens vegvesen, arbeidskontor, ligningskontor, videregående skole, folkehøgskole og telenor er eksempler på slik virksomheter.

Dette må sies å være noe av årsaken til at kommunen i forhold til sammenlignbare kommuner har satset aktivt på å utvikle et forholdsvis variert boligtilbud. Selv om kommunen har flest eneboliger viser statistikken at 13 % av boligmassen er rekkehus og tomannsboliger.

Størsteparten av de som henvender seg til kommunen i den hensikt å skaffe seg bolig, er i første omgang ikke aktuelle boligbyggere/tomtekjøpere . Dette er personer som vil gjøre seg kjent i kommunen før de kjøper tomt eller bolig. Med den mobilitet en ser i dagens samfunn er det også mange som ikke vil binde seg sterkere til en bolig enn ved leiekontrakt.

Det har således vært rådende politikk og sett på som viktig at kommunen har kunnet tilby et variert og godt botilbud både på leiemarkedet, og boliger og leiligheter for salg. Dette som en del av strategien for å oppfylle overordnet mål i kommuneplanen.

Ut i fra kap. 2, ”*Befolkning og bolig i Grong*”, er det vanskelig å ta noen endelig konklusjon om befolkningsutviklingen ut i fra statistikken. Befolkningsframskrivingene tilsier ikke at en bør være for optimistisk, mens avviket mellom faktisk utvikling og framskriving igjen gjør at en kan tillate seg å være noe mer optimistisk. Uansett vil innbyggertallet, alders- og kjønnsammensetning variere og det er mange faktorer som sammen medvirker til hvordan utviklinga vil bli.

Grong kommune har erfaring med at etterspørsel og behov for bolig vil variere. Dette er en utfordring ut i fra flere aspekt. Som beskrevet ovenfor er det viktig for kommunens utvikling å ha et tilstrekkelig antall boliger herunder også tilrettelagte og regulerte områder til boligformål. Med et marked som svinger og under så små forhold som det er i Grong har boligutviklingen også en økonomisk side med konsekvenser for kommunen både på eier og utleiesiden.

Det er til enhver tid politisk prioriteringer som avgjør hvor mye kommunen kan satse i forbindelse med kommunalt eierskap i boligmarkedet. Kommunen har og vil i framtida ha en sentral rolle i boligutviklingen i kommunen og må ut i fra dette ha kapasitet til å ivareta denne rollen eller arbeide for å bringe andre aktører sterkere inn slik at arbeidet blir ivaretatt.

6 5.2 Hovedelementer i kommunens boligsatsing

En relativ stor del av boligmassen eies av kommunen og leies ut på vanlige leievilkår. Kommunen har også vært initiativtaker til etableringen av

- Sanddøla Borettslag
- Rønningen Borettslag
- Øvre Nausthaugen Borettslag
- Grong Boligstiftelse

Når det gjelder borettslagene har kommunens filosofi vært å gå relativt tungt inn i starten for så å selge andeler etter hvert. Dette er også forutsetningen ved kjøpet av andelene i Øvre Nausthaugen Borettslag. Kommunen har i de siste årene også solgt flere av leilighetene i borettslagene. Ved nye boligprosjekt vil kommunen kunne gå inn som kjøper/eier av en del av boligene. Disse blir da leid ut eller solgt videre etter samme prinsipp som tidligere.

Etter påtrykk fra nabokommunene ble det som en del av Rønningen Borettslag etablert 16 hybler for elever i den videregående skole. Dette viser også at kommune har vært aktiv å fremskaffe boligtilbud for skoleelever som følge av det vertskommuneansvaret Grong har opp mot den videregående skole. Av disse 16 disponerer Grong kommune 8 hybler.

Å flytte hjemmefra i en alder av 16 år for å bo alene eller i fellesskap med andre jevnaldrende kan være en stor utfordring. Det har til tider vært ulike problemer knyttet til bla. hybelbygget og foreldre har i noen tilfeller ytret bekymring for forholdene. Det er i 2003 i en mer helhetlig sammenheng og med bakgrunn i psykiatrimidler satset på en økt oppfølging og kontakt bla. med ungdommer som bor på hybel i Grong.

5.3 Andre element som vekstlegges ved boligutviklingen i Grong

5.3.1 Planlegging og samarbeid med aktørene på boligmarkedet

Grong kommune har ut fra de mål som er fastlagt inntatt en relativ aktiv rolle når det gjelder boligetablering. Dette går både på initiering, planleggings- samt iverksettingsfasen.

Kontakt og samarbeid med næringslivet og øvrige aktører er en forutsetning for å lykkes. I distriktskommuner som Grong ser en ofte at det ikke er så mange andre en kommunen som har interesse å gjennomføre prosjekter på dette området. Vi har dog i den senere tid sett en tendens til at nye aktører melder interesse for å planlegge og gjennomføre prosjekter.

Av aktuelle aktører på boligmarkedet i Grong er det foruten Grong kommune naturlig å nevne:

- Grong Boligstiftelse
- Grong Boligutvikling
- Eiere av næringsbygg
- Grunneiere
- Entreprenører
- Ferdighusfirma
- Arkitekt- og konsulentfirma

Når det gjelder rollefordelingen kan den være forskjellig fra prosjekt til prosjekt. Rollene har også endret seg de siste par tiår. Eksempelvis kan entreprenører nå selv ta initiativ til boligprosjekter og dermed være med fra initiativfase, planleggingsfase til gjennomføring og i noen sammenhenger også som eier/utleier. Tidligere var det mer naturlig at entreprenøren kom inn etter planleggingsfasen og kun foresto byggearbeidet.

Hvilken aktør som tar ”ballen” er ikke det vesentligste. Det viktige er at resultatet blir best mulig i forhold til de mål som defineres. Dette vil i flere og flere tilfeller skje ved et samarbeid mellom flere aktører. Et fortsatt godt samarbeid og en god dialog mellom kommunen og eksterne aktører vil være nødvendig for å motivere disse til å ta en mer aktiv rolle i den framtidige boligutviklingen.

5.3.2 Bomiljø

De tre begrepene nærmiljø-, lokalsamfunns og stedsutvikling har alle et innhold som peker mot det samme målet - en positiv utvikling av områder hvor mennesker bor.

Begrepet nærmiljø blir gjerne brukt slik at det omfatter både fysiske og sosiale forhold, ”samspillet mellom menneskene og deres fysiske omgivelser”.

Bomiljø har ingen entydig definisjon, men brukes av ulike fagmiljøer og da med forskjellig mening. I denne planen blir begrepet brukt og skal forstås som fysiske og sosiale forhold i kommunen som helhet, men også i mindre enheter som naturlig hører sammen. Begrepet inneholder fysisk inne- og utemiljø, sosiale forhold og trivselsforhold. De neste avsnittene beskriver viktige momenter som berører bomiljø i Grong.

5.3.3 Landskap, friområder og estetikk

En av de viktigste kvalitetene ved norske byer og tettsteder er forhold til landskap og omgivelser. Landskapet danner den ytre, fysiske ramme om vår eksistens og virksomhet, enten vi betrakter det som i den lille målestokk – vårt nærmiljø, eller i regional skala. I Grong har vi flere typer landskap og alle er i større eller mindre grad påvirket av mennesker. Natur- og kulturlandskapet i Grong kjennetegnes av gode friluftsområder med kort veg til fjell og vassdrag. Tilretteleggingen er variabel, men det finnes flere anlegg for ulike brukergrupper i de fleste grendene. Det er viktig at framtidig boligbygging passes inn i og ivaretar de landskapselementer som er viktige og som særpreger kommunen. Vi bør også være oss bevisst arealbruken opp mot friluftsområdene, men like viktig vil det være å ivareta og verne om parken, hundremeterskogen, balløkka og lekeplassene. I fortettingens tegn kan verdifulle friområder også i Grong forsvinne om en ikke har en bevisst politikk, vedtatte retningslinjer og planer som ivaretar friområdene.

De menneskeskapte fysiske omgivelser avspeiler alltid samfunnets holdninger. Gjennom en

bevist holdning til estiske verdier kan enkelttiltak og endringer som foretas bidra til gode og varierte sanseopplevelser. Vektlegging og fokus på estetikk i utforming av boligområder, i handels- og forretningsentrum og i kulturlandskapet vil gi positive signaler, økt attraktivitet og trivsel.

Grong kommune deltar bla. i prosjektet ”Miljøvennlige og attraktive tettsteder i distriktene” som bla. setter dette på dagsorden.

5.3.4 Energieffektive og miljøvennlige hus - utfordringer med hensyn til energiforbruk i nye og eldre boliger.

Grong kommune vedtok i 1997 å bli med i det internasjonale miljø- og energi-nettverket ”Brundtland City Energy Network” (BCEN). Som eneste norske Brundtlandby prøver kommunen å etterleve Brundtlandkommisjonens anbefalinger om en reduksjon av energiforbruket med 30-50% i tillegg til å bidra til en bærekraftig utvikling også på andre områder.

I dag prøver kommunen selv å ta hensyn til energiforbruk og miljø ved nybygging og ombygging/rehabilitering av kommunens eksisterende bygg. Ovenfor kommunens innbyggere har man til nå ikke valgt å legge føringer for valg av energieffektive løsninger, og personer som søker informasjon og assistanse angående energi og enøk i egne bygg har blitt henvist til Enøk-senteret som tilbyr slik hjelp.

Ved nybygging opplever man i dag at mange velger den oppvarmingsløsningen som for tiden er rimeligst å investere i. Dette antakelig fordi mange bygger boliger med en pris opp mot det maksimale de kan finansiere, og det ofte er ønskelig med rimelige løsninger mht. oppvarming som i tillegg gir samme komfort som dyrere løsninger. Muligheten av å ha fleksible løsninger med hensyn til energikilde har tidligere vært lite aktuelt da man i Norge tidligere enten har benyttet elektrisitet direkte eller vedovn/oljekamin.

Utfordringen i Grong som i resten av landet vil være å få innbyggerne til å installere energieffektive og energifleksible varmesystem ved bygging av nye boliger. Man kan dermed enkelt skifte mellom de til enhver tid mest lønnsomme, tilgjengelige og miljøriktige energikildene. I tillegg er det ofte mye å hente på å installere energistyringssystem som kan regulere temperatur og lys uavhengig av hverandre i ulike deler av bygget.

Økte investeringer med tanke på å redusere energiforbruket gir økte totale byggekostnader selv om dette kan være med på å utløse både tilskudd og økte lån i Husbanken. Det fokuseres likevel i dag for ensidig på den totale byggekostnaden, uten at det blir tatt hensyn til driftsutgifter. Dette kan ha utspring i mangel på kompetanse og stort prispress blant konsulenter som prosjekterer boliger. Valg av energiløsning ville antakelig i mange tilfeller vært annerledes dersom man i langt større grad informerte om driftsutgifter og nedbetalingstid ved valg av ulike løsninger.

For å øke bruken av energivennlige løsninger kan kommunen ved regulering av nye boligområder stille krav om tilkoping til felles fjernvarmenett, jmf. PBL/Energiloven. Man kan også komme med henstilling om at ulike energiløsninger vurderes ved nybygging, men i dette tilfelle ikke reise noen krav med hensyn til valg av disse.

I eldre bygg er det ofte vanskeligere å få gjennomført større investeringer med henblikk på å redusere energibruken. Tidligere ble det gitt tilskudd til en del større enøk-tiltak som for eksempel skifting av vinduer og etterisolering av loft. Styringsystem for elektrisk oppvarming vil ofte være den meste effektive og på relativt kort sikt lønnsomme løsningen for eldre boliger. Enkle tiltak som utskifting av eldre vedovner kan også ha en viss effekt, da eldre vedovner ofte kan ha opptil 50% lavere effekt enn nye, moderne ovner. Økt informasjon om dette ut mot lokalbefolkningen, samt returordninger, kan være en løsning som fører til at flere skifter ut ineffektive ovner.

Informasjon og veiledning om ulike enøk-tiltak og løsninger kan være med på få innbyggerne i Grong til å velge energieffektive løsninger. I tillegg bør man prøve å påvirke konsulenter til å gi informasjon løpet av planprosessen til oppdragsgiveren om hvilke ulike løsninger som finnes.

5.3.5 Universell utforming

Å kunne velge bolig og bosted etter eget ønske og behov er viktig for alle. De fleste ønsker å bli boende i egen bolig så lenge som mulig. Av hensyn til dagens og fremtidens utfordringer bør kommunen utvikle en boligpolitikk basert på prinsippene i universell utforming.

Hvis en stor andel av ordinære boliger får livsløpsstandard, kan mange med redusert funksjonsevne bo i ordinære boliger. Behovet for spesielt tilrettelagte boliger kan reduseres til et minimum og belastningen på kommunale budsjetter kan reduseres.

Universell utforming innebærer følgende for utforming av boliger og uteområder

- Lokalisering av nye boliger i terreng som ikke er for bratt og med kort avstand til lokalmiljø og service.
- livsløpsstandard i nye ordinære boliger.
- Oppgradering av eksisterende boliger slik at de i så stor grad som praktisk mulig er tilgjengelige og har livsløpsstandard.
- Nærmiljøer som er fysisk tilgjengelige, samt tilrettelagte for aktivitet og sosialt fellesskap.
- Variert tilbud av spesielt tilrettelagte boliger (omsorgsboliger) som naturlig del av nærmiljøet, i ulike størrelser, med gode bruksmuligheter, gode muligheter for sosial deltagelse og individuelt tilpassede tjenester.

5.4 Overordnet mål

Kunne tilby et godt og varierte boligtilbud til de som ønsker bolig i Grong kommune

5.5 Hva gjør vi bra

...varierte og tomteområder

Grong kommune har ferdig regulerte tomter til boliger i alle sentra i kommunen. Jfr. sak av ...er også alle tomter gratis fra kommunen om reguleringsplane er mer enn 10 år gammel. Dog vil det likevel bli krevd refusjon av kommunale utgifter i forbindelse med framføring av veg, vann og avløp til boligene

...god på infrastruktur

Kommunen har i de siste 10 årene også lagt til rette med infrastruktur opp mot de tilregulerte boligområdene som veg, gangveger, vann og avløp. I tillegg har ofte velforeningene fått satt opp gateløys.

...stor variasjon og mangfold i boligtilbudet og godt utbygd tilbud til eldre

Kommunen har som statistikken viser et variert boligtilbud med flere borettslag, eneboliger både spredt og sentralt samt et godt utbygd tilbud innen eldreboliger. Kommunen ligger svært godt an i forhold til andre kommuner i regionen og i forhold til andre sammenlignbare kommuner.

...kommunen som pådriver og koordinator

Det har i mange år blitt jobbet aktivt og bevisst i forhold til å utvikle boligtilbudet i kommunen, både generelt og spesielt i forhold til eldres situasjon. Kommunen har vært koordinator bla. via byggeledelse, aktiv tilrettelegger med etablering av borettslag, finansiering via å i en startfase kjøpe seg inn i de opprettede borettslagene samt ta grunnlagsinvesteringer med mer. Kommunen har også hatt et godt samarbeid med de øvrige aktørene i boligmarkedet i disse årene.

...tilstrekkelig med husbankmidler

Kommunen har et nivå på låneopptak i Husbanken til startlån på et tilstrekkelig nivå. Alle som kvalifiserer til lån i Husbanken får innvilget lån.

...informerer om Husbankens ordninger rundt miljø og enøk

I de sist bygde borettslagene er Husbankens ordninger på området benyttet etter informasjon og ønske fra kommunen.

7 5.6 Hovedutfordringer

Boligplanen avdekker også områder som det må arbeides videre med og som kan forbedres i forhold til i dag.

Det er valgt å fokusere på følgende fire hovedområder

1. Vanskeligstilte på boligmarkedet
2. Samordning av arbeidet med boligformidling i kommuneadministrasjonen
3. Samarbeid med og utvikling av eksterne aktører
4. Tilgang på areal og boliger i sentrumsområdene

8 5.6.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Det er et mål at Grong kommune skal fortsatt medvirke til at boligbyggingen i kommunen har et variert botilbud som integrerer og ivaretar vanskeligstilte på en god måte.

Gjennom å fortsette arbeidet med å ha et variert tilbud vil en også best ivareta målet om å arbeide aktivt for integrering av vanskeligstilte. Dette framkom også som et viktig punkt i et felles prosessmøte med både ungdom og eldre som deltagere. De ønsket ikke å bygge opp boligområder som medførte ens alder, men ønsket boligområdene skulle gi tilbud til folk i alle aldre og livssituasjoner.

Billige boliger til ungdom, eldre og andre vanskeligstilte

Å kjøpe brukte boliger i en distriktskommune som Grong er i de fleste tilfellene rimeligere enn å kjøpe en tilsvarende bolig i større tettsteder og byer, men det er like dyrt å bygge nye boliger eller bygge om boliger i Grong som i øvrige byer og tettsteder. Samtidig er det totalt sett færre boliger på leiemarkedet i Grong enn i større tettsteder og byer. Det blir derfor viktig å se på tilgangen på boliger med en lav inngangspris. Dette er tiltak for ungdom som er førstegangsetablerer på boligmarkedet og det vil også gjelde mange eldre som ønsker en endret boligsituasjon, men som ikke kan omsette sin eksisterende bolig til en slik pris at de kan bygge ny bolig.

Kartleggingen av vanskeligstilte viste også at mange i denne gruppen er økonomisk vanskeligstilt. Rimelige boliger et viktig tiltak for å bidra til at mange vanskeligstilte kan etablere seg mer permanent i egen eller leid bolig.

Bofellesskap

Det finnes et boligtilbud i kommunen i dag som kan betegnes som et bofellesskap ved avdeling F. I denne sammenheng defineres bofellesskap som 2 el flere leiligheter som deler fellesareal. Fellesarealene kan variere alt fra felles kjøkken og oppholdsrom, eller til at en bare har et felles oppholdsrom og evt. gjesterom, men har egen leilighet som dekker alle behov. Det er ønskelig ut i fra to forhold å se på etablering av bofellesskap,

- et bofellesskap med selveierleiligheter for eldre
- et til tre bofellesskap for vanskeligstilte hvor det også til tider må følge med bemanning.

Et bofellesskap for eldre med selveierkonsept som består av fullverdige leiligheter, men med felles oppholdsrom og evt. gjesterom for felles benyttelse.

Bofellesskap beregnet på vanskeligstilte er i første rekke tenkt opp i mot rus/psykiatri og psykisk utviklingshemning, men også i forhold til at flere vanskeligstilte har behov for livsmestringstrening og at et bofellesskap kan fungerer godt i en slik sammenheng. En ser her for seg mindre leiligheter, med felles oppholdsrom og rom for som kan brukes av ansatte ved behov for bemanning.

Oppfølging

I kap. 3 Vanskeligstilte med boligbehov framkommer det at en god del personer har et oppfølgingsbehov i tillegg til et boligbehov. Dette spenner fra tilsyn/besøk en gang i uka til at de i framtida vil ha behov for døgnbemannet bolig.

Ut i fra dette vil det være behov for å se nærmere på hvilken oppfølging som er mest aktuell. For flere som trenger oppfølging kan en støttekontakt eller en form for besøkstjeneste være tilstrekkelig. For andre vil det være aktuelt å flytte inn i bofellesskap med flere beboere. Bofellesskapet kan ha bemanning evt. oppfølging etter behov.

En regner også med at å flytte beboere som har behov for livsmestringstrening til mer sentralt beliggende boliger er tiltak som kan endre oppfølgingsbehovet.

5.6.2 Samordning av arbeidet med boligformidling i kommuneadministrasjonen

I dag ligger kommunens tjeneseter knyttet til kommunens boligarbeid spredt i administrasjonen. Tildeling av kommunale utleiebolger ligger til seksjon for plan, bygg og eiendom, PEB, her ligger også byggesaksbehandling, oppmåling og planarbeid som er fysisk samordnet med tjenester for vann, veg og avløp. PEB styrer evt. vaktmester og vedlikehold for boligene.

I forhold til trygde- og omsorgsboligene så er vaktmester, vedlikehold og drift lagt til PEB, mens vedtaksmyndighet om tildeling av boliger tilligger avdeling for hjemmebasert omsorg etter råd fra inntaksrådet.

Veiledning om Husbankens ulike låneordninger, startlån og etableringstilskudd er lagt til seksjon for sosial og barnevern.

Informasjon om boligtomter og boliger utføres i hovedsak av PEB, men skal på sikt legges til Servicekontoret. For bosatte flyktninger har de ofte kontakt med både flyktningkonsulent, PEB og sosialtjenesten.

Det er en utfordring å få samlet kommunens oppgaver på boligsiden og derigjennom forenklet tjenesten for publikum.

5.6.3 Samarbeid og utvikling av eksterne aktører

Grong kommune har hatt en aktiv rolle i forbindelse med boligarbeidet i kommunen. Dette har skjedd i samarbeid med eksterne entreprenører og utbyggere. Det er ønskelig at flere utbyggere etter hvert kan komme enda sterkere inn i planlegging, utbygging, finansiering og etablering av boligområder.

Det vil også være ønskelig å se på Grong Boligstiftelse for å utvikle og se på deres rolle i det kommunale boligarbeidet.

5.6.4 Tilgang på areal og boliger i sentrumsområdene

Etterspørselen etter sentrumsnære boliger og tomter og boliger er stor i Grong. Dette er en utfordring fordi kravet til arealutnyttelse, fortetting og statlige myndigheters krav om å verne dyrket mark medvirker til at er vanskelig å finne areal til nye boligområder sentralt. For å få en god og kostnadseffektiv utnyttelse av de institusjonene og det hjelpeapparatet kommunen i dag har blir det viktig å prioritere de gjenliggende områdene til bruk opp i mot grupper som har behov for kommunale helsetjenester.

Også for vanskeligstilte er det sette på som viktig med sentrumsnære boliger. Dette ut i fra forhold som behovet for nærhet til hjelpeapparatet, deres økonomiske situasjon i forhold til bilhold og kommunens transporttilbud, og ikke minst et behov for nærhet til sentrale funksjoner som butikk, post, bank med mer.

Det er fremdels gode muligheter for å bygge nye boliger og leiligheter i sentrumsområdene. Et samarbeid med handelsstanden er viktig for å se på muligheter for å bygge ut eksisterende sentrumsbygg med leiligheter og finne gode bla. tilfredsstillende løsninger opp mot støy og parkering.

Det er også svært viktig at en distriktskommune som Grong har et overordnet mål om å ivareta park, løkke- og friområder i sentrum. Framtidig fortetting og nybygging bør skjerme slike områder i størst mulig grad, men det er viktig at slike felles utområder utvikles,

planlegges og tilrettelegges som en del av de nye utbyggingene som skjer i sentrum og innarbeides i kostnadsoverslagene og som en del av grunnlagsinvesteringen som gjøres.

Ut i fra kommunens satsing på miljø og riktige energiløsninger bør kommunen vurdere å stille krav til alle nybygg i sentrumsområdet om at bygges med vannbåren varme. Dette medvirker til at det kan velges fleksible energiløsninger framover. Likeså bør det også fokuseres på miljøvennlige materialer og å bygge boliger hvor redusert energiforbruk er sentrale momenter.

5.7 Tiltak

Tiltakene i tabellen på neste side er ikke satt opp i prioritert rekkefølge. Likeså må flere av tiltakene beskrives nærmere og det må fattes vedtak om oppstart og gjennomføring. Det er også naturlig at de investeringstiltak som prioriteres må komme inn i kommunens økonomiplan. For tiltak hvor det ikke er angitt hvem som ansvarlig for igangsetting vil det være rådmannen som tar initiativ til at de prioriterte tiltakene blir gjennomført.

Nr	Tiltak- beskrivelse	2004	2005
1	Framskaffe og finansiere inntil 4 nøkterne, rimelige boliger til vanskeligstilte grupper og førstegangsetablerende ungdom.	2 boliger	
2	Bygge 3 kriseboliger/overgangsboliger/avlasningsboliger. Disse leilighetene kan kombineres med behovet for avlastning/akuttbolig barn. I perioder kan det være behov for døgnbasert bemanning avh. av beboere.		3 bol
3	Bygging av bofellesskap m/ fire enheter med fellesareal i forhold til rus/psykiatri	Planlegg/finans	bygg
4	Bygging av bofellesskap m/5 enheter m/bemanning		Planl
5	Bygging av bofellesskap m/fire enheter med fellesareal for andre med behov		
6	Initiere og koordinere bygging av et bofellesskap med selveierleiligheter for eldre	Planlegg./ finans	bygg
7	Arbeide fram en løsning for en utvidet vaktmester- og hjulpetjeneste		I fun
8	Utbedring, oppgradering og evt. ombygging av trygdeboliger	2 boliger	2 bol
9	Foreta en utredning av behovet for økt oppfølging av vanskeligstilte grupper slik at de kan fungere best og lengst mulig i egen bolig		Utred
10	Utbedring av utleieboliger		1 bol
11	Foreta ev vurdering av behovet for bygging av boliger til nye bosatte flyktninger	Utredning	
12	Arbeide med Husbanken for å øke kommunens rammer til boligtilskudd	Gjennomføring	
13	Boligkontor der alle funksjoner knyttet til boligspørsmål er samla	Utviklingsarbeid	Ferdi
14	Veiledning om økonomiske ordninger for utbedring/tilrettelegging i private boliger for eldre. Slik kan de få bodd lengre hjemme.	Kontinuerlig	
15	Ved nye reguleringsplaner arbeide aktivt opp mot næringslivet for å kombinere forretnings- og boligformål i Grong sentrum.	Kontinuerlig	
16	Bedrive aktiv informasjon til utbyggere av privatboliger for å få flere utleieenheter som er tilrettelagt for funksjonshemmede	Kontinuerlig	
17	Innarbeide krav i alle reguleringsplaner om differensiert utbygging; dvs. størrelse, pris og tilrettelegging for funksjonshemmede på/i boligene. Kreve vurderinger av enøk-tiltak og tilrettelegging av uteområder og fellesområd. I nye boligfelt skal minimum en av leilighetene legges til rette for fysisk funksjonshemmede	Utarbeiding av krav	
18	Videreutvikling av Grong Boligstiftelse for bla. å se på deres rolle i det kommunale boligarbeidet.	Oppstart	Igang

