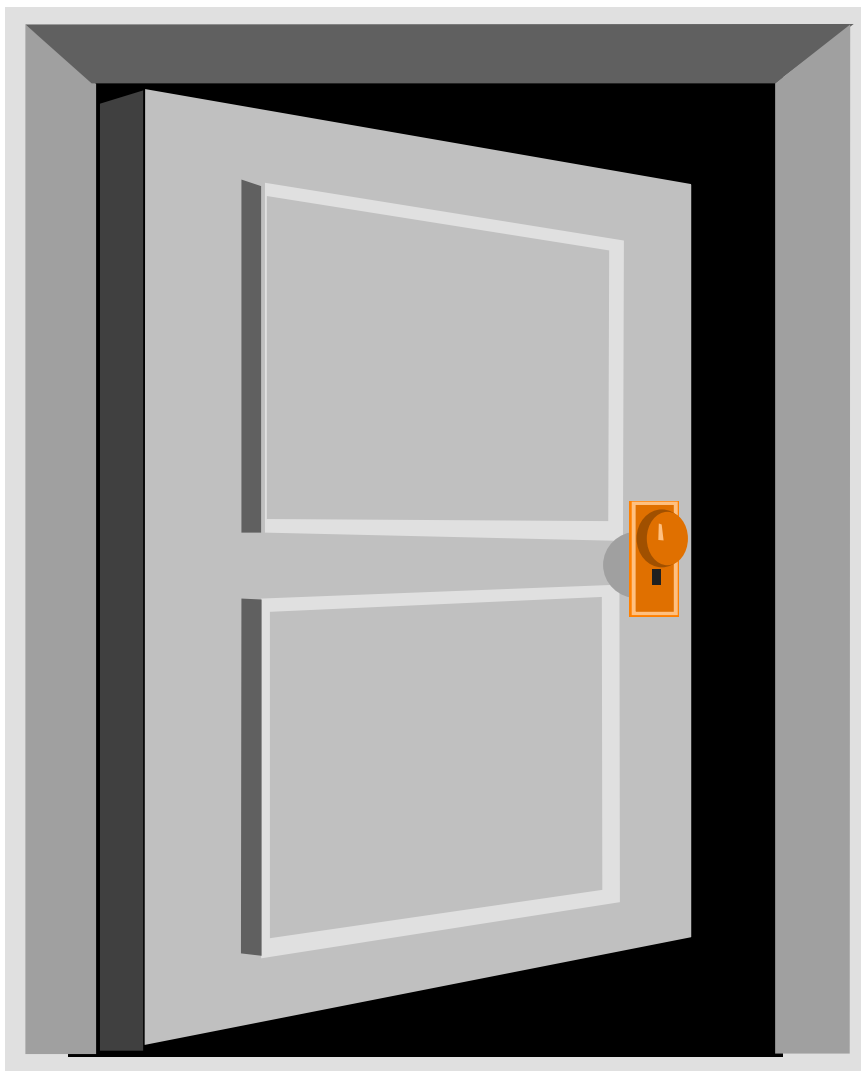




# **BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR NÆRØY KOMMUNE**



*VEDTATT AV NÆRØY KOMMUNESTYRE*

*10.06.2002*

## Innhold

### 1 Innledning

1.1	Bakgrunn .....	s.	3
1.2	Organisering .....	s.	3
1.3	Mål for planarbeidet .....	s.	4

<b>2</b>	<b>Sammendrag</b>	s	4
----------	-------------------	---	---

### 3 Situasjonsbeskrivelse

3.1	Befolkningsutvikling .....	s.	6
3.2	Boligmassen .....	s.	7
3.3	Areal og tomteforhold .....	s.	8
3.4	Boligpriser og boligøkonomi .....	s.	10
3.5	Bruk av Husbankens virkemidler .....	s.	11
	Bostøtte		
	Inn – og utlån av etableringslån 1997 – 2000		
	Tilskott til etablering		
3.6	Kommunale boliger .....	s.	13
3.7	Kartlegging av boliger for vanskeligstilte .....	s.	16
	Hvem er kartlagt, avgrensninger		
	Resultater		
3.8	Oppsummering, boligbehov	s.	21

### 4 Tiltak

4.1	Forslag til endringer i den kommunale boligforvaltningen,	s.	22
4.2	Videre arbeid med boligsamvirke i Nærøy	s.	23
4.3	Forslag om nye retningslinjer for kommunal forvaltning av etableringslån .....	s.	24
4.4	Forslag til nye retningslinjer for tildeling av etableringstilskott	s.	27
4.5	Forslag om utbygging av boliger for vanskeligstilte	s.	28

<b>5</b>	<b>Politisk behandling</b>	s.	30
----------	----------------------------	----	----

## Vedlegg. Vurdering av spørreundersøkelse på bolig for ungdom

v/ prosjektleder i Attraktive Utkantkommuner, Nærøy Perspektiv 2010,

## 1. Innledning

### 1.1 Bakgrunn

I løpet av 1990-tallet er det blitt økt fokus på de grupper som har problemer på boligmarkedet. I Stortingsmelding nr. 49, (1997 – 98), slås det fast at selv om den generelle boligsituasjonen er god, - de fleste bor romslig og har god boligstandard, er det grupper som har betydelige etableringsproblemer.

Dette gjelder særlig ungdom med lave inntekter, enslige forsørgere, funksjonshemmede, innvandrere og flyktninger og sosialt vanskeligstilte ellers. Deregulering av boligmarkedet, økt markedstilpasning og boligknapphet i de større byene og i en del kommunesentra har ført til en prisutvikling som ligger over den generelle lønns- og prisveksten. I denne situasjonen får grupper med lav inntekt og som ikke eier bolig fra før økende problemer.

Hovedmålet i norsk boligpolitikk er at *alle* skal kunne bo i en god bolig i et godt bomiljø. Statens rolle i forhold til å nå dette målet er å fastsette rammebetingelser i form av lover og bestemmelser, tilby gunstig finansiering gjennom ulike lån og tilskott i Husbanken og å gi bostøtte til grupper som har for svak økonomi til å forsvare bostgifter av vanlig, (rimelig), størrelse.

Kommunene skal gjennom areal – og reguleringsplaner, egen utbygging eller gjennom utbyggingsavtaler, legge til rette for en boligbygging som er i samsvar med lokale behov. Kommunen har dessuten et *lovmessig ansvar* for å medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

I stortingsmelding nr. 49 og i Rundskriv H 20/01 fra KRD er det gitt klare anbefalinger om å utarbeide kommunale handlingsplaner hvor lokale behov, mål og strategier settes i sammenheng med statlige virkemidler. I tråd med dette har Husbanken satt i gang prosjektet: "Lokale boligsosiale handlingsplaner", hvor det gis økonomisk og faglig bistand til kommuner som ønsker det for å utarbeide slike planer. Fra Husbankens side er det signalisert ganske klart at man ønsker å vurdere virkemiddelbruk i kommunene med grunnlag i slike planer.

I 2001 / 2002 har det også vært en debatt om fattigdomsproblemer i Norge, hvor det har vært fokus på uverdige boforhold for vanskeligstilte eller mangel på boliger innenfor kostnadsnivå som kan forsvares med lav inntekt. Bondevik-regjeringen har høsten 2001 signalisert en ytterligere mer målrettet virkemiddelbruk mot denne gruppen.

Nærøy formannskap har i møte den 27.04. 2000 vedtatt å utarbeide boligsosial handlingsplan og Husbanken har innvilget tilskott med kr. 70.000 til planarbeidet. Arbeidet kom i gang i juni 2001. Prosjektgruppa legger nå fram forslag til plan.

### 1.2 Organisering

Arbeidet har vært organisert som et prosjekt hvor rådmannen har et overordnet ansvar for gjennomføring av planarbeidet. Det er satt ned en prosjektgruppe for å utarbeide planutkast.

Denne består av:	May Lise Seem	Koordinator i prosjektgruppa
	Erling Hansen	Plansjef, Rådmannens stab
	Bjørn Kristiansen	Bygningssjef
	Helen Hagan	Prosjekt ”Attraktive utkantkommuner”
	Jon Olav Heggli	Helse- og sosialsjef

Hans Petter Hansvik har vært engasjert som prosjektleder for planarbeidet

Prosjektet har avholdt et temamøte den 18. okt. hvor formannskapet, teknisk styre, helse- og sosialstyret, funksjonshemmedes råd, virksomhetsledere i helse- og sosialtjenesten og repr. for boligbyggebransjen var invitert .

Prosjektgruppa har hatt 5 møter

### 1.3 Mål for planarbeidet / avgrensninger

I saksframlegget til formannskapet har rådmannen skissert målet for planarbeidet:

- Øke kunnskapen om boligbehovet i kommunen med spesiell vekt på grupper som er vanskeligstilt på boligmarkedet
- Øke kunnskapen om statlige virkemidler og få mer målrettet bruk av virkemidlene.
- Få mer samkjørt boligpolitikk.
- Bedre utnyttelse av kommunal boligmasse og gi grunnlag for utvikling av nye boligtiltak.

Prosjektgruppen kom innledningsvis i sitt arbeid til at målet må avgrenses noe i forhold til målgruppe, - med hovedvekt på forhold knyttet til boliger til **vanskeligstilte på boligmarkedet i Nærøy kommune**. Dette følger av bakgrunnen for det nasjonale prosjektet. Planarbeidet berører likevel de fleste sider ved kommunens boligpolitikk. Denne avgrensningen innebærer bl.a. at det ikke fremmes forslag om boligtiltak som er spesielt rettet mot bedrifters arbeidsplassbehov eller mot f. eks. ungdom eller eldre *generelt*. Oppsummering av en undersøkelse om boligbehovet blant ungdom som ble gjennomført i regi av prosjektet "Attraktive utkantkommuner" er inntatt som vedlegg til planen.

Under temamøte om boligsosial handlingsplan i Nærøy kom det fram forventninger om utredning av ulike typer boligsamvirke innenfor rammene av det planarbeidet som vi nå er i ferd med å gjennomføre. Begrunnelsen for dette ligger i et ønske om å ha et noe utvidet perspektiv på kommunens rolle som tilrettelegger for rimelige boligløsninger for grupper som ikke direkte er definert som vanskeligstilte, (ungdom i etableringsfasen, eldre som har behov for mer sentral og lettstelt bolig og personer som flytter til kommunen i forbindelse med arbeid). I notat av 17.10 skisserte prosjektleder ulike alternativer for et utvidet mandat / oppdrag som inkluderer slik utredning. Dette er lagt fram for Nærøy formannskap. Inntil en avklaring på dette foreligger har prosjektgruppa konsentrert seg om det opprinnelige mandatet, men fremmer forslag om videre arbeid med dette under pt. 4.2

Prosjektgruppa har tatt som utgangspunkt at realiseringen av Handlingsplanen for eldre gir en rimelig behovsdekning for særlige behov, (relatert til omfattende pleie- og omsorgsbehov), i denne gruppen.

Nærøy kommune har med bakgrunn i tidligere anmodninger fra sentrale myndigheter forberedt bosetting av flyktninger, - herunder gjort vedtak om og satt i gang utbygging av 7 boligenheter. På grunn av endret bosettingspolitikk ble kommunen sommeren 2001 underrettet om at det **ikke** umiddelbart er aktuelt med bosetting i Nærøy.

Prosjektgruppa har derfor ikke hatt grunnlag for å legge framtidig behov for gjennomgangsboliger til flyktninger i planen.

## 2 Sammendrag

Innenfor rammene av Husbankens prosjekt "Boligsosial handlingsplan" er det utarbeidet planutkast for Nærøy kommune basert på en beskrivelse av boligmarkedet i Nærøy, lokale utviklingstrekk og en kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet. På dette grunnlag beskriver prosjektgruppa hvordan boligbehovet for denne gruppen kan løses, inklusive forslag til nybygging.

**Kartleggingen viser:**

Det er i alt registrert 48 husstander som oppfyller kriteriene som er satt i flg. Husbankens registreringsmal. Kriteriene er gjengitt på side 16, men kan kort oppsummeres til personer som hjelpeapparatet i kommunen kjenner til og som på mer varig basis trenger betydelig bistand til å skaffe seg og beholde leid / eid bolig. Kjennetegn ved målgruppen er detaljert gjennomgått som resultater av kartleggingen på side 16 – 20.

Målgruppen representerer personer / husstander med komplekse problemer, - hvor enslige, spesielt kvinner, er over-representert. Økonomisk / sosialt vanskeligstilte og personer med varige og omfattende psykiske problemer utgjør de største gruppene. Men kartleggingen viser også at det fortsatt er et udekket boligbehov for psykisk utviklingshemmede og personer med rusproblemer.

40 % av målgruppen bor allerede i kommunale boliger, men boligen vurderes som uegnet eller usikker p.g.a. bestemmelse om botid og det er også eksempler på at eksisterende leieforhold utgjør et problem for øvrige leietakere. Knappt 20 % bor hos nære pårørende, men hvor dette kan være en lite heldig løsning for alle parter. Inntektssituasjonen i målgruppen viser et stort potensiale for bruk av Husbankens virkemidler, etableringslån, etableringstilskott og bostøtte.

På side 21 er det gitt en oppsummering for de forskjellige målgruppene m.h.t. nåværende boligsituasjon, ønsket framtidig boligsituasjon og summert boligbehov. Dette gir et boligbehov på 27 enheter, halvparten som samlokaliserte boligenheter med fellesskapsløsninger og hvor hjelpeapparatet gis anledning til å følge opp flere på samme tid.

#### **Prosjektgruppa foreslår:**

1. *Prosjektgruppa viser til at boligforvaltningen i Nærøy i for stor grad styres av hensyn som ligger utenfor hva som er god og profesjonell boligforvaltning og foreslår at det i forlengelse av pågående utredning av samordning av FDV, (forvaltning, drift og vedlikehold) av all kommunal bygningsmasse, utredes drift av utleieboliger og omsorgsboliger organisert som foretaksmodell etter kommunelovens § 11.*
2. *Prosjektgruppa foreslår at det arbeides videre med å få etablert boligsamvirkeløsninger i kommunen og legger fram en skisse til prosjektarbeid for å bringe denne saken videre.*
3. *Prosjektgruppa har også funnet det hensiktsmessig å gå gjennom kommunale retningslinjer for etableringslån og etableringstilskott og legger fram forslag som er i samsvar med dagens praksis og som også i større grad konkretiserer styring av midlene mot dem som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet.*
4. *Når det gjelder utbyggingsbehov av nye boliger, legger prosjektgruppa en del forutsetninger til grunn:*
  - *7 boenheter, opprinnelig planlagt som flyktningeboliger, brukes til målgruppen.*  
*Det understrekes også i denne sammenheng at det er gitt betydelige tilskott fra Husbanken til prosjektet, som forutsetter øremerket bruk til flyktninger eller sosialt vanskeligstilte.*
  - *Utbygging av 6 boenheter i samband med kommunens psykiatriplan realiseres med bruk av statlig finansiering, ( oppføringstilskott og kompensasjonstilskott) knyttet til statlig opptrappingsplan.*
  - *Ny barnehage på Kolvereid fristiller 2 boliger til boligformål.*
  - *Andre forutsetninger som i hovedsak er knyttet til omdisponering.*

*Basert på disse forutsetningene kan utbyggingsbehovet reduseres til 3 boenheter med fellesareal for rusmisbrukere, - hvor en i dag ikke kan peke på gode løsninger ved bruk av tilgjengelige kommunale boliger, og hvor det heller ikke er tilgang innenfor det private markedet*

### 3 Situasjonsbeskrivelse

#### 3.1 Befolkningsutvikling i Nærøy kommune

	Folketall pr. 1.jan.	Fødte	Døde	Fødselsover skudd	Innflyttet	Utflyttet	Netto innflytting	Befolkningstil- vekst
1996	5448	90	77	13	230	276	-46	-33
1997	5415	80	76	4	211	218	-7	-3
1998	5412	85	66	19	243	287	-44	-25
1999	5387	76	60	16	174	224	-50	-34
2000	5353	65	73	-8	201	193	8	0
2001	5353	45	42	3	165	224	-59	-56
01.10.01	5297							
Sum		441	394	47	1224	1422	-198	-151

\*) Pr. 1. okt. 2001

Kilde: SSB

#### Befolkningen i Nærøy kommune, etter alder, framskrevet

	0 år	1 - 5 år	6 - 15 år	16 - 19 år	20 - 44 år	45 - 66 år	67 - 79 år	80 år -	Samlet
1999	83	382	788	209	1710	1265	603	295	5387
2005	68	364	828	298	1616	1396	531	299	5390
2010	65	341	779	328	1581	1486	517	309	5396
2015	69	339	731	335	1567	1510	625	282	5458
2020	73	357	805	295	1581	1524	733	268	5536

Kilde SSB

Som det går fram av overstående tabeller har kommunen hatt en befolkningsnedgang på 150 personer de siste 6 årene. Netto utflytting er på nærmere 200 personer i denne perioden, mens det er et fødselsoverskott på 47 personer. Alderssammensetningen i Nærøy vil imidlertid redusere eller kunne gi et negativt fødselsoverskott de nærmeste årene som kan forsterke den folketallsutvikling som kommunene er inne i.

SSB's framskrivningstall for befolkningen indikerer likevel at folketallet vil være stabilt fram til 2010, - med en svak økning fram mot 2020.

Bosettingsstrukturen i kommunen er under fortsatt endring. Nesten alle nye boliger blir bygd i kommunesentret Kolvareid og i Nærøysundområdet, (Ottersøya og Marøya) som også er attraktive områder for boligetablering.

Folketallet i øvrige grender synker og en del bolighus går etter hvert ut av helårsbruk.

Den samme interne sentraliseringen skjer i nabokommunen Vikna, - med en sterk vekst i Rørvik.

Selv om man skulle ha et sterkt ønske om å legge forholdene til rette for boligetablering i de enkelte bygdene, styres utviklingen av en rekke forhold som man i liten grad har styringsmuligheter i forhold til i den enkelte kommune:

- Økt verdsetting i befolkningen av lett tilgjengelighet på off. og private service.
- En viss nedbygging i infrastruktur og velferdstilbud, (bank, post, helse- og omsorgstilbud)
- Risiko for betydelig tap ved salg av nyere bolig utenfor kommunesentrene fører til høyere egenkapitalkrav fra finansieringsinstitusjonenes side.

### 3.2 Boligbygging

	Boliger i alt	Ene- bolig	Rekke hus	Blokk / andre	1 roms	2 roms	3 roms	4 roms	5 rom og mer
1990	2080	1866	175	39	102	161	314	582	921
1990	60	28	31	1		16	22	11	11
1991	26	8	18			15	4	2	5
1992	22	11	10	1		6	6	8	2
1993	17	9	8			1	7	2	7
1994	27	12	15			8	5	3	11
1995	25	25				1	1	5	18
1996	19	15	4			3	2	5	9
1997	21	20		1			2	7	12
1998	32	14	18			13	7	3	9
1999	7	5	2			1		2	4
2000	15								
2001	16								
Sum	2367								

Det foreligger ikke tall for hvor mange boliger som er gått ut av permanent bruk siden 1990, men legger en til grunn at dette er ca 50 boliger i tidsr. 1990 – 2000, kan antall boligenheter settes til ca 2300. Dette gir om lag 2,3 personer pr. bolig, - som er identisk med landsgjennomsnittet.

Enebolig er den dominerende boligformen, men det er grunn til å merke seg at det også er bygd ca 10 rekkehusleiligheter pr. år i perioden.

De fleste boligene er eid av private og bebos av eierne. Det foreligger ikke tilgjengelige tall for totalt antall utleieleiligheter, men her er det ingen andre store aktører enn Nærøy kommune som leier ut 65 boliger, ( ekskl. omsorgsboliger). (*Virksomheten er nærmere omtalt under kap .*)

På Kolvereid er det 3 utleieprosjekt med samlet 21 leiligheter, (Namdal Byggutleie, Kirkåsen Boligstiftelse og leiligheter i det gamle aldersheimsbygget.), - på Abelvær ett utleieprosjekt med 4 leiligheter.

Den største gruppen utleieboliger er likevel mindre leiligheter, gjerne sokkelleiligheter, i eierens egen hus. Dette er i hovedsak ett- og to-roms leiligheter som sjelden er større enn 50 – 60 kvm. Det er et generelt inntrykk at det ble bygd langt flere slike boliger tidligere enn det som har vært tilfelle de siste årene. En del av disse leilighetene blir også ominnredet til huseierens eget bruk etter en tid.

I løpet av 2002 vil det foreligge mer presise og oppdaterte opplysninger om boligsituasjonen i Nærøy i samband med folke- og boligtellingene som ble gjennomført høsten 2001.

### 3.3 Areal- og tomteforhold

#### Ledige tomter i Nærøy kommune, kommunale og private felt

Sted	Boligfelt	Antall ledige tomter	Pris
<b>Kommunale tomter</b>			
Kolvereid	Tiurleikåsen	8 + "Stortomta" (for rekkehus etc)	Kr. 58.000 + 16 kr pr. kvm netto tomteareal
Kolvereid	Kirkåsen Nedre	1	Kr. 40.000
Kolvereid	Langmyra	22	Kr. 132.000
Marøya	Smevikaunet	2	Kr. 60.000
Marøya	Nygård	18	Fra kr. 85.000 til kr. 150.000
Ottersøy	Byggefelt J	1	Kr. 22.000 + indeksr.
Ottersøy	Byggefelt I	4	Kr. 22.000 + indeksr.
Ottersøy	Byggefelt A	4	Kr. 55.000
Foldereid	Brubukta II	6	Kr. 60.000
Abelvær	Byggefelt B2	4	Kr. 59.500
Fikkan		6	Kr. 22.000 + indeksr.
Salsbruket	Langneset	16	Kr. 28.700
Lund		11	Ikke fastsatt
<b>SUM</b>		<b>104</b>	

Sted	Boligfelt	Antall ledige tomter	Pris
<b>Private boligfelt</b>			
Kreklingen		3	
Gravvik	Damlia	5	
Varøya		3	
Måneset		5	
Kolvereid	Odden-Rønningen	13	
Kolvereid	Brækkabakkan	15	
<b>SUM</b>		<b>44</b>	

**SUM, KOMMUNALE OG PRIVATE FELT                      148 tomter**

Planlegges

Lauga, kommunalt	Sandhalsen	7	Mulig utb. 2002
Kolvereid, privat (Norbolig AS)	Øst for tidligere brannstasjon	12	Utbygging 2002

#### Bygningssjefens kommentarer:

Som det framgår ovenfor så er det svært god tilgang på boligtomter, med tilbud i alle deler av kommunen , det er bl. a. 60 tomter bare på Kolvereid.

Ovennevnte tomter er i hovedsak tomter for eneboliger, med unntak av "Stortomta" i Tiurleikåsen. Det vi mangler, er tomteområder på Kolvereid for tettere bebyggelse, for rekkhus, terrassehus, lavblokk eller lignende. Det bør ses på muligheten for dette i forbindelse med revidering av kommunedelplanen for Kolvereid, for eksempel områdene som ligger mellom Brækkabakkan, riksvei 770, Hagan og Kolvereidvågen.



Det bør også ses på muligheten for tettere boligbebyggelse i for eksempel Ottersøy og på Marøya.

Vi mangler et mangfold i boligtilbudet, med mulighet for kjøp av innskuddsleiligheter i forskjellige størrelser og prisklasser i for eksempel borettslag. Leiemarkedet er også begrenset.

### **Kartlegging av ønsker om / muligheter for spredt boligbebyggelse i sammenheng med kommunens arealplanarbeid.**

Som del av kommunens arealplanarbeid ble det i mars – april 2001 gjort en henvendelse til alle grunneiere i kommunen hvor det ble bedt om informasjon om ønsker om eller planer for utnyttning av areal bl.a. til boligtomter. Arealplanen har et 10 – 12 års perspektiv. Pr. i dag er det registrert et omfang på 120 – 130 boligtomter i denne sammenheng,- 50 av disse gjelder for mer omfattende utnyttning av eiendommer på Marøya og i Ottersøyområdet.

Selv om dette omfanget ikke kan knyttes til *konkrete planer* gir det likevel en pekepinn om at det vil være gode muligheter for få tilgang på tomter utenfor områder som i dag er regulert til boligformål.

### 3.4 Boligpriser og boligøkonomi

Det har vært et visst press på boligmarkedet på Kolvereid de siste årene, noe som har ført til høye boligpriser. Det er ikke gjennomført noen egen prisundersøkelse i regi av prosjektet, men det gis en del eksempler i forhold til nylig gjennomførte nybygg og salg av boliger.

Boligtype	Størrelse boareal	Lokalisering	Byggeår	Pris oppføring / kjøp
Enebolig	100 kvm	Foldereid	1972	450.000
Enebolig	120 kvm	Kolvereid	2001 /2002	1.400.000
Rekkehus	75 kvm	Kolvereid	2002	900.000
Enebolig	156 kvm	Marøya	1995	1.420.000

Gjennomsnittspris, (prisindeks), for henholdsvis brukte og nye eneboliger i Nord-Trøndelag i 2000:

	N-Tr.lag	Landet
Brukte boliger, pr. kvm. BRA	Kr. 5.468	7.745
Nye boliger	Kr 8.139	8.868

#### Boligøkonomi:

For å illustrere økonomiske forhold knyttet til å etablere seg på boligmarkedet for økonomisk svakstilte grupper, kan følgende (konstruerte, men realistiske) eksempel nyttes. Det er tatt utgangspunkt i boligetablering for en enslig forsørger med 2 barn som kjøper en rekkehusleilighet til kr.900000, 100 % lånefinansiert, hvorav 200.000 gis som etableringslån.

Inntekter	Overgangstønad		7918
	Barnetrygd, utvidet	972	3 2916
	Bidrag		3000
	Stønad til barnetilsyn		2571
	Bostøtte		2669
	<b>Sum inntekter</b>		<b>19074</b>
Faste utg.	Boliglån, snitt pr. mnd		6820
	Boligforsikring		250
	Kommunale avg.		400
	Strøm og oppvarm.		1200
	Barnehage, ett barn		3000 :
	<b>Sum faste utg.</b>		<b>11670</b>
	<b>Til dekning av forbruk og husholdningsutg.</b>		<b>7404</b>
	<b>Norm ved beregning av sosialhjelp</b>		<b>7325</b>
	<b>SIFO-norm ekskl. bilutg.</b>		<b>9565</b>

Eksemplet illustrerer at utgiftene til det som fremstår som "nøkterne og rimelige" boliger i det lokale boligmarkedet vil være vanskelig å forsvare for en enslig forsørger

### 3.5 Bruk av Husbankens virkemidler

#### Innvilget bostøtte 3. termin 1997 – 2000

	Mot-takere	Gj.snitt beløp	Samlet beløp hele tusen	Alderspen sjon	Uføre under 65 med barn	Uføre under 65 uten barn	Enslige forsørgere	Barnefam. forøvrig	Andre	Øvrige pensjonister
1997	209	4218	881	158	6	34	3	6		2
1998	209	4417	923	152	8	39	6	3	1	1
1999	213	4582	975	159	3	42	7		1	1
2000	203	4937	1002	147	7	40	6	1	1	1
2001	204	5032	1036							

Bostøtte er en statlig tilskottsordning som skal bidra til at eldre, uføre og barnefamilier med svak økonomi skal kunne anskaffe eller bli boende i en god og hensiktsmessig bolig.

Statistikken viser med all tydelighet at ordningen når flest eldre og at ordningen har begrenset betydning for vanlige barnefamilier.

#### NORD-TRØNDELAG - tildelt bostøtte 1., 2. og 3. termin 2000

Komm nr.	Kommune	Sum bostøtte	Antall saker	Antall innvilget	Gj.snitt pr innvilget	Innbyggere	% saker ifht innbyggere	Bostøtte pr innbygger
1702	Steinkjer	11 961 973	928	747	16 013	20 483	4,5	584
1703	Namsos	6 827 146	555	459	14 874	12 291	4,5	555
1711	Meråker	1 394 557	138	102	13 672	2 636	5,2	529
1714	Stjørdal	6 018 358	550	418	14 398	18 224	3,0	330
1717	Frosta	1 027 820	94	74	13 889	2 436	3,9	422
1718	Leksvik	1 761 708	155	123	14 323	3 513	4,4	501
1719	Levanger	10 849 293	869	662	16 389	17 466	5,0	621
1721	Verdal	7 105 758	672	485	14 651	13 665	4,9	520
1723	Mosvik	499 792	43	35	14 280	928	4,6	539
1724	Verran	1 344 914	122	98	13 724	2 737	4,5	491
1725	Namdalseid	976 541	83	67	14 575	1 834	4,5	532
1729	Inderøy	2 829 767	210	168	16 844	5 810	3,6	487
1736	Snåsa	1 282 177	101	86	14 909	2 396	4,2	535
1738	Lierne	825 216	76	64	12 894	1 565	4,9	527
1739	Røyrvik	89 940	9	6	14 990	602	1,5	149
1740	Namsskogan	369 176	34	27	13 673	988	3,4	374
1742	Grong	1 018 101	95	78	13 053	2 570	3,7	396
1743	Høylandet	629 308	60	49	12 843	1 339	4,5	470
1744	Overhalla	1 953 494	156	128	15 262	3 661	4,3	534
1748	Fosnes	345 587	32	26	13 292	793	4,0	436
1749	Flatanger	840 464	65	56	15 008	1 241	5,2	677
1750	Vikna	2 331 256	184	156	14 944	3 867	4,8	603
<b>1751</b>	<b>Nærøy</b>	<b>2 933 441</b>	<b>261</b>	<b>218</b>	<b>13 456</b>	<b>5 357</b>	<b>4,9</b>	<b>548</b>
1755	Leka	242 588	39	28	8 664	717	5,4	338
<b>Totalt</b>	<b>Nord-Trøndelag</b>	<b>65 458 375</b>	<b>5 531</b>	<b>4 360</b>	<b>15 013</b>	<b>127 119</b>	<b>4,4</b>	<b>515</b>

Statistikken er laget på grunnlag av utbetalinger ved ordinære vedtakskjøringer og alle som har fått bostøtte en eller flere terminer er med. Klagesaker og etterbehandlede saker er ikke tatt med i statistikken. Unge uføre gruppe II er heller ikke med for 1. termin (ca. 800 saker på landsbasis). Det betyr at enkelte kommuner har hatt noe mer i faktisk utbetalt bostøtte enn det som fremkommer her. Innbyggertallene er hentet fra SSB pr. 31. desember 2000. Tallene fra 1999 er utdrag fra en fullstendig tabell. Kommuner med 3 eller færre søkere er utelatt.

Som det går fram ligger kommunen noe over gjennomsnittet for fylket når det gjelder andel av innbyggerne med bostøtte og utbetalt beløp pr. innbygger. Når det gjelder innvilget beløp pr. stønadsmottaker ligger kommunen noe under gjennomsnittet.

### Innlån og utlån av etableringslån 1997 – 2000.

	Bevilget fra HB hele usen	Utlån fra kommunen hele tusen	Antall søknader	Innvilget	Avslått	Nye boliger	Brukt bolig	Refinans	Utbedring
1997	1500	1569	39	17	22	4	9	1	3
1998	1500	1972	27	22	5	4	7	1	10
1999	1900	1610	24	18	6	3	8	0	7
2000	1500	1866	24	18	6	7	6	2	3
2001	1500	3040	31	23	8	6	11	1	5

Etableringslån gis til personer som har problemer med å få nødvendig tilleggs lån i private banker eller finansieringsinstitusjoner. Dette er en behovsprøvd låneordning hvor kommunen gir lån av lån tatt opp i Husbanken. Hovedreglene for tildeling fastsettes av Husbanken, mens den enkelte kommune kan fastsette nærmere regler for tildeling og fastslår hvem som kan få lån.

Oversikten over inn- og utlån viser at kommunen de siste årene har lånt ut om lag 1,7 mill kr. årlig, - med et snittbeløp på om lag kr. 100.000 pr. innvilget sak, (gjennomsnitt for hele landet er kr. 238.000). I flg Husbankens regelverk var det tidligere en øvre grense på kr. 400.000 for utlån. Denne er nå opphevet, og lånet kan dekke inntil 100 % av kapitalbehovet.

I Nærøy kommunes retningslinjer for tildeling er det satt et maksimumsbeløp på kr. 300.000.

Når utlånt beløp for 2000 og 2001 er vesentlig høyere enn innlån skyldes dette innfrielse av lån v/ salg og lignende og bruk av ubrukte lånemidler fra tidligere.

Totalt utestående etableringslån pr. 1.1. 2002 er kr. 12.756.322

Pr. 1.1. 2000 var det satt av et tapsfond på ca. kr. 219.800

### Mottakere av etableringslån, 1997 – 2000, fordelt etter husstandens inntekt.

	Inntekt under 100 '	Inntekt 100 - 149	Inntekt 150 - 199	Inntekt 200 - 249	Inntekt 250 og over
1997	4	4	6	1	2
1998	5	3	1	4	9
1999	0	6	1	3	8
2000	0	2	2	3	11
2001	3	2	1	3	14

### Mottakere av etableringslån etter målgruppe.

	Ungdom i etabl.fase (inntil 35 år)	Eldre	Funksjons-hemmet	Flykninger	Vanskeligstilte
1997	8	1	1		7
1998	7	4	4		7
1999	7		2		9
2000	6	2			10
2001	13	2	2		6

Ungdom i etableringsfasen og økonomisk vanskeligstilte er den største målgruppen og de fleste har husstandsinnkomst over 250.000 kr. Etableringslån nyttes som et generelt virkemiddel i boligpolitikken ved boligetablering i Nærøy, - uten at det har gått på bekostning av boligsaker for vanskeligstilte.

### Tilskott til etablering

De siste 3 år er det samlet bevilget kr. 640.000 fra Husbanken til videre tildeling i Nærøy kommune. Tilskottet er strengt behovsprøvd og skal bidra til at særlig vanskeligstilte skal kunne anskaffe og få fullfinansiert bolig. Inntil 20 % av tildelt tilskott til etablering og tilpasning kan avsettes til kommunalt tapsfond for tap på etableringslån. Nærøy kommune har benyttet seg av denne muligheten og pr. 1.1. er det satt av et tapsfond på kr 220.000.

Den største begrensningen i bruk av tilskott ligger i Husbankens rammer til den enkelte kommune, selv om særlige behov som måtte oppstå det enkelte år kan gi grunnlag for søknad om ekstra midler fra Husbanken.

## 3.6 Kommunale boliger

### Kommunale boliger, inklusive trygdeboliger

*Nyere omsorgsboliger med øremerket bruk er holdt utenfor, (Eldresentet, Åsen, TPU)*

Disp. av boligene etter husstandsforhold og boligens størrelse, antall rom					i %
	Antall	2-roms	3-roms	4 roms eller større	
Enslig u/ barn	40	33	3	4	<b>68 %</b>
Enslig m/ barn	7		2	5	<b>12 %</b>
Par u/ barn	6	4	2		<b>10 %</b>
Par m/ barn	6		1	5	<b>10 %</b>
<b>Sum</b>	<b>59</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>100 %</b>
<b>i %</b>	<b>100 %</b>	<b>63 %</b>	<b>14 %</b>	<b>24 %</b>	

### Tildelingsgrunnlag

Sosialt grunnlag	<b>32</b>
Knyttet til arbeidsforhold	<b>13</b>
Bruk som trygdebolig	<b>14</b>
Ledig	<b>5</b>
Annet	<b>1</b>
<b>Sum</b>	<b>65</b>

*Ledige boliger gjelder 3 leiligheter i Gravvik, en i Varøya og en på Salsbruket, Alle 2 roms leiligheter*

Boligtype	ant
Leiligheter	<b>48</b>
Rekkehus	<b>3</b>
Eneboliger	<b>4</b>
<b>Sum</b>	<b>65</b>

Leiligheter som kommunen disponerer til pleie- og omsorgsformål, er ikke medtatt i overstående oversikter.

De fleste utleieleilighetene, (43), er bygd før 1980. Kommunen har ikke oppført eller kjøpt nye boliger for å dekke behov for tjenesteboliger eller boligbehov på sosialt grunnlag de siste 10 årene. I løpet av de siste årene er det gjennomført husleieøkninger slik at leilighetene leies ut til tilnærmet markedspris.

Andelen disponert til arbeidsforhold har i løpet av få år sunket vesentlig. Dette har sammenheng med flere forhold:

- Boligenes gjennomgående nøkterne standard
- Husleienivået.
- Forbedret tilbud på det private boligmarkedet, - både i forhold til leie og kjøp.

### Husleie / økonomi

Boligtype / størrelse	Husleie pr. mnd.
Enebolig	2.765 – 5.195
4-roms leilighet	2.530 – 5.195
3-roms leilighet	2.215 – 3.805
2-roms leilighet	1.905 – 3.405

### Økonomi:

Det er tatt utgangspunkt i Budsjett 2002 / (foreløpig) regnskapsrapport for 2001 for 1.521.551 ”FDV utleieboliger”. I dette tjenesteområde inngår også 15 TPU-boliger, - slik at nedenforstående oppstilling reflekterer driften av 80 boligenheter. I budsjettet og regnskapet i Nærøy har man ført interne overføringer fra 1.521.552, (Sosiale boliger) og 1.521.553,(trygdeboliger), for å synliggjøre formål.

### Budsjett 2002

#### FDV Utleieboliger

Lønnsutgifter inkl sos.utgifter	537701
Arbeidsklær, div. forbr. og reiseutg	42500
Energi	85000
Forsikring	110000
Avgifter	420000
Verktøy og redskap	5000
Tjenester vedr. vedl.	150000
Materialer vedlikehold	220000
Kjøp av renholdstjeneste	10000
Internleie vaktmester	5000
Andel adm. bygg, komm.tek og maskin	228829
<b>Sum driftsutgifter</b>	<b>1814030</b>
Husleie	2750000
Fordelte utgifter	63000
Andre refusjoner	15000
Intern overføring husleie barnehager	325000
Internsalg 1.521.552, FDV trygdeboliger	598630
Internsalg 1.521.553, FDV sosiale boliger	126980
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3878610</b>
<b>Netto driftsinntekt</b>	<b>2064580</b>
<b>Netto driftsinntekt, korrigert for internsalg</b>	<b>1338970</b>
<b>Kapitalutgifter, renter og avdrag</b>	<b>811910</b>
<b>Overskudd i boligdriften</b>	<b>527060</b>

Ettersom det for tjenestene ”trygdeboliger” og ”sosiale boliger ” ikke er ført andre utgifter enn internkjøp og det heller ikke er inntektsført husleie her, går jeg ut fra at disse tjenesteområdene kan

sees under ett, - som uttrykk for inntekter og utgifter knyttet de boligene som er aktuelle for bruk til målgrupper i boligsosial handlingsplan.

Pr. 31.12.02 vil det være et restlån på disse boligene på kr. 8.845.000, - mer enn 7 mill kr. av dette er knyttet til TPU –boligene.

Dersom man skulle ha tydeliggjort driften som en resultatenhet eller organisert driften som et foretak, ville driften basert på disse tallene vist et overskudd på i overkant av 500.000.

Det er tilstede en intern overføring fra barnehagedrift for 5 boliger som nyttes som barnehager, - 2 av disse boligene, (Kolvereid), kan tilbakeføres til bruk som boliger i 2002, - når den nye barnehagen åpner. Fra mai 2002 vil også 7 nye utleieboliger tas i bruk, - opprinnelig planlagt som flyktningeboliger. Kapitalutgifter til disse boligene inngår ikke i overstående oppsett. Ut fra regnskapstall for 2001 ser det ut som det er en svikt på husleieinntekter i forhold til budsjettert beløp på kr. 200.000.

Når en tar hensyn til alle disse forhold, kan det konkluderes med at boligdriften **ikke er en netto bidragsyter til andre kommunale formål, - men at det heller ikke skjer en subsidiering av boligdriften.**

Nøkternt vurdert er vedlikeholdskostnadene vesentlig lavere enn det som er nødvendig for å opprettholde et vedlikehold som fullt ut opprettholder boligenes verdi. Medregnet lønnskostnader til to årsverk utgjør vedlikeholdskostnadene ca. kr. 900.000, - eller kr. 11.250 pr. boligenhet. Det synes også å være et visst misforhold mellom andel lønn og andel materialkostnad. En vil kunne ha begrenset nytte av 2 årsverk på vedlikehold, - dersom det ikke settes av tilstrekkelige midler til innkjøp av materiell.

### Organisering av boligdriften.

En arbeidsgruppe er i gang med å utrede en samordnet organisering av FDV, ( Forvaltning, drift og vedlikehold), av hele den kommunale bygningmassen, inklusive utleieboligene.

Dagens ansvars- og oppgavefordeling er slik:

FDV	Teknisk sjef, (H/S for Eldresentret, TPU og Åsen)
Tildeling	Administrativ boligfordelingsnemnd, sosialleder, bygningssjef og personalsjef. Helse- og sosial tildeler for Eldresentret, TPU og Åsen.
Husleieavtaler	Teknisk sjef

Ved inngåelse av leiekontrakt er det 3 års ”botid” i de ordinære utleieboligene, - dette praktiseres ikke konsekvent.

Det foreligger også vedtak i kommunen om forhøyet husleie ved overskridelse av botiden. Dette blir heller ikke praktisert.

### 3.7 Kartlegging av behov for boliger til vanskeligstilte:

Som del av planarbeidet er det gjennomført en kartlegging av behovet for boliger til vanskeligstilte, - slik situasjonen var pr. sept. 2001. En har nyttet en kartleggingsmal som Husbanken har utarbeidet og som var forutsatt nyttet i alle prosjektkommunene.

Det er foretatt en kartlegging av boligbehov til vanskeligstilte etter følgende kriterier:

*Det er tatt utgangspunkt i personer som har vært i kontakt med hjelpeapparatet om manglende eller utilfredsstillende boforhold eller som hjelpeapparatet kjenner til:*

- *Personer / husstander uten eid / leid bolig*
- *Leieforholdet opphører / kan opphøre, problemer med å skaffe ny bolig.*
- *Uegnet bolig m.h.t. standard, størrelse, tilgjengelighet eller bokostnader.*
- *Store bistands – og oppfølgingsbehov som medfører behov for annen bolig eller som er av en slik art at vedkommende står i fare for å miste boligen.*

*Personer / husstander, - hvor man etter et rimelig skjønn kan forvente at vedkommende selv vil skaffe seg bolig og også har rimelig forutsetninger for å beholde boligen, er ikke medtatt.*

*Det er tatt utgangspunkt i registrerte behov i kommunens boligsekretariat, i sosialtjenesten, hjemmetjenesten og hos konsulent for funksjonshemmede.*

Resultatene fra kartleggingen må ses på som representative for de boligbehov kommunen til enhver tid må være innstilt på å møte og ikke som nøyaktige behov som foreligger nå.

## Resultater fra kartleggingen

### 3.7.1

#### Antall husstander etter alder og type husstand

Antall husstander	Alder						Totalt
	16 - 19	20 - 34	35 - 49	50 - 66	67 - 79	80 +	
Husstandstype							
Enslig kvinne	1	2	8	4		8	23
Andre husstandsforh.			1		1		2
Enslig mann		4	3	3	2		12
Enslig med barn		2	4	1			7
Par uten barn		3					3
Par med barn		1					1
Totalt	1	12	16	8	3	8	48

#### Hovedfunn:

- *Enslige kvinner er over-representert i gruppen, en stor gruppe er over 80 år, ( med trygghetsbehov)*
- *8 husstander med 10 barn*
- *Enslige menn utgjør en betydelig gruppe.*



## 3.7.2

**Husstander etter målgruppekjennetegn, primær årsak til boligproblem / sekunder årsak til boligproblem**

Antall husstander	Målgruppe 2. kjennetegn							
Målgruppe 1. kjennetegn	Økonomisk vanskeligstilt	Fysisk funksjonshemmet	Psykisk utviklingshemmet	Psykiatrisk langtidspasient	Rusmiddelmissbruker	Sosialt vanskeligstilt	Annen funksjonshemming	Totalt
Økonomisk vanskeligstilt			1			8	3	12
Fysisk funksjonshemmet					1	2		3
Psykisk utviklingshemmet	1	1					6	8
Psykiatrisk langtidspasient	2			4	1	5		12
Rusmiddelmissbruker						3		3
Sosialt vanskeligstilt	3		1		4		1	9
Annen funksjonshemming						1		1
Totalt	6	1	2	4	6	19	10	48

**Hovedfunn:***Målgruppen representerer personer / husstander med komplekse problemer*

- *Økonomisk / sosialt vanskeligstilte og personer med varige og omfattende psykiske problemer utgjør de største gruppene.*
- *Det er fortsatt et udekket behov for tilrettelagte boliger for psykisk utviklingshemmede*

## 3.7.3

**Husstander etter målgruppekjennetegn, primær årsak til boligproblem og alder**

Antall husstander	Alder						
Målgruppe 1. kjennetegn	16 - 19	20 - 34	35 - 49	50 - 66	67 - 79	80 +	Totalt
Økonomisk vanskeligstilt		1	3	2		6	12
Fysisk funksjonshemmet				1		2	3
Psykisk utviklingshemmet	1	4	3				8
Psykiatrisk langtidspasient		1	6	3	2		12
Rusmiddelmissbruker			1	2			3
Sosialt vanskeligstilt		6	3				9
Annen funksjonshemming					1		1
Totalt	1	12	16	8	3	8	48

### 3.7.4

#### Husstander etter målgruppekjennetegn og nåværende boligsituasjon

Antall husstander	Boligsituasjon								
	Målgruppe 1. kjennetegn	Har bolig: Leier privat kortsiktig	Har bolig: Leier privat langsiktig	Har bolig: Leier kommunalt	Har bolig: Eier egen bolig	Har bolig: Bor hos foresatte	Uten bolig: Innkvartert privat	Uten bolig: Midlertidig institusjon	Totalt
Økonomisk vanskeligstilt	1			3	8				12
Fysisk funksjonshemmet					3				3
Psykisk utviklingshemmet				2		5	1		8
Psykiatrisk langtidspasient		1		6	2	2		1	12
Rusmiddelmisbruker	1			2					3
Sosialt vanskeligstilt	1			6		2			9
Annen funksjonshemming							1		1
Totalt	3	1		19	13	9	2	1	48

#### Hovedfunn

- *En stor gruppe bor i kommunale boliger, bolien er vurdert som uegnet / uønsket eller usikker, (bl.a. m.h.t. botid).*
- *Mange som bor hos pårørende*
- *En betydelig gruppe har egen bolig, men denne er uegnet p.g.a. økonomi, beliggenhet, manglende tilrettelegging.*

### 3.7.5

#### Husstander med uegnet bolig etter målgruppe og inntekt

Antall husstander	Inntekt				
	Målgruppe 1. kjennetegn	Kun sosialhjelp	Inntekt under grense for bostøtte	Inntekt under grense for boligtilskudd	Totalt
Økonomisk vanskeligstilt		1	11		12
Fysisk funksjonshemmet			2	1	3
Psykisk utviklingshemmet			8		8
Psykiatrisk langtidspasient		2	3	7	12
Rusmiddelmisbruker		1		2	3
Sosialt vanskeligstilt		2	6	1	9
Annen funksjonshemming			1		1
Totalt		6	31	11	48

### 3.7.6

#### Antall husstunder etter boligsituasjon og inntekt

Antall husstunder Boligsituasjon	Inntekt			Totalt
	Kun sosialhjelp	Inntekt under grense for bostøtte	Inntekt under grense for boligtilskudd	
Har bolig: Leier privat kortsiktig	1	2		3
Har bolig: Leier privat langsiktig			1	1
Har bolig: Leier kommunalt	4	8	7	19
Har bolig: Eier egen bolig	1	11	1	13
Har bolig: Bor hos foresatte		8	1	9
Uten bolig: Innkvartert privat		2		2
Uten bolig: Midlertidig institusjon			1	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>31</b>	<b>11</b>	<b>48</b>

#### Hovedfunn:

- *Stort potensiale for bruk av Husbankens virkemidler for alle i målgruppen*

### 3.7.7

#### Husstunder der behov for bistand og oppfølging spiller inn, - etter målgruppe

Antall husstunder Målgruppe 1. kjennetegn	Bistandsbehov		Totalt
	Trenger annen bolig pga. bistands- eller oppfølgingsbehov	Kan miste boligen pga. bistands- eller oppfølgingsbehov.	
Økonomisk vanskeligstilt		6	6
Fysisk funksjonshemmet		1	1
Psykisk utviklingshemmet	8		8
Psykiatrisk langtidspasient	9	3	12
Rusmiddelmissbruker		3	3
Sosialt vanskeligstilt		7	7
<b>Totalt</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>37</b>

#### Hovedfunn:

- *For Ca ¾ av målgruppen kan boligbehovet knyttes til bistands- og oppfølgingsbehov enten i den forstand at særlige boligløsninger er påkrevet p.g.a. funksjonsnivå eller at man må ha mer oppfølging over tid for å kunne beholde bolig.*

### 3.7.8

#### Husstander der behov for bistand og oppfølging spiller inn, etter boligsituasjon

Antall husstander Boligsituasjon	Bistandsbehov		
	Trenger annen bolig pga. bistands- eller oppfølgingsbehov	Kan miste boligen pga. bistands- eller oppfølgingsbehov.	Totalt
Har bolig: Leier privat kortsiktig		2	2
Har bolig: Leier privat langsiktig		1	1
Har bolig: Leier kommunalt	7	11	18
Har bolig: Eier egen bolig	1	4	5
Har bolig: Bor hos foresatte	7	2	9
Uten bolig: Innkvartert privat	1		1
Uten bolig: Midlertidig institusjon	1		1
<b>Totalt</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>37</b>

#### Hovedfunn:

- *Halvparten av denne gruppen bor i kommunale boliger og for mange som bor sammen med familie må familieomsorg erstattes med oppfølging fra hjelpeapparatet.*

### 3.7.9

#### Antall husstander etter målgruppe og anbefalt tiltak

Antall husstander Målgruppe 1. kjennetegn	Tiltak					
	Ordinær bolig uten oppfølging	Sam-lokalisert enhet uten bemanning	Sam-lokalisert enhet med døgn-bemanning	Ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet	Sam-lokalisert enhet med dag/kveld-bemanning	Totalt
Økonomisk vanskeligstilt	7	1		4		12
Fysisk funksjonshemmet	1	2				3
Psykisk utviklingshemmet				4	2	8
Psykiatrisk langtidspasient			1	6	3	12
Rusmiddelmissbruker					3	3
Sosialt vanskeligstilt	1				8	9
Annen funksjonshemming	1					1
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>48</b>

#### Hovedfunn:

- *Behov for samlokaliserte boligenheter for psykiatriske pasienter og psykisk utviklingshemmede, 10 personer har behov for bolig med tilknyttet heldøgntjeneste.*
- *For 20 personer handler det om behov for ordinære boliger, - halvparten av disse har behov for varierende grad av individuell oppfølging i bosituasjonen. Dette kan være praktisk bistand og opplæring og/ eller økonomisk veiledning etter sosialtjenesteloven*

### 3.8 Boligbehov, oppsummering \*)

Målgruppe	Om nåværende boligsituasjon	Om framtidig boligsituasjon	Boligbehov
Økonomisk og sosialt vanskeligstilte	9 av 21 husstander bor allerede i kommunale boliger, En del av disse kan nok beholde sin kommunale bolig ved tettere oppfølging fra hjelpeapparatet og for noen kan bosituasjonen forbedres gjennom omdisponering Minimum 12 husstander som i dag enten eier bolig eller bor privat / hos foresatte trenger <b>annen</b> bolig. Noen av disse kan bo i eksisterende kommunale boliger ved ledighet	For disse gruppene er det i hovedsak tale om ordinære boliger, men med varierende oppfølging fra hjelpeapparatet, - i hovedsak veiledning	Min. behov for 10 boliger Det er da også tatt hensyn til at leiligheter blir fristilt i forbindelse med utbygging av boliger som del av handlingsplanen for psykiatri
Fysisk Funksjonshemmet	3 har egen bolig, uegnet	Mest hensiktsmessig med leid bolig, 2 av disse vurderes m.h.t. framtidig omsorgsbolig	Min. 1 leilighet med individuell tilpasning
Psykisk utviklingshemmet	2 bor i bofelleskap. men har ikke behov for samlokalisert enhet, 6 mangler egen bolig, (5 bor hos pårørende)	De som mangler bolig har behov for samlokaliserte boliger, 2 kan få bolig ved omdisp. i eksisterende boligmasse, basert på foreliggende planer om priv. utbygging for 2 beboere.	Netto 4 boligenheter, samlokalisert med døgnbemanning.
Psykiatrisk Langtidspasient	6 av 12 bor i kommunal bolig,	9 av 12 har behov for samlokalisering 3 av 12 kan ha ordinær bolig med oppfølging fra hjelpeapparatet Behov for ordinære boliger kan løses ved omdisp.	Min 9 enheter, samlokalisert, 6 med døgnbemanning
Rusmisbruker / andre	2 av 4 bor kommunalt		Min 3 enheter samlokalisert, fellesareal.
<b>Totalt</b> <b>Behov for tilvekst i boliger til vanskeligstilte etter omdisponering</b>			<b>11 ordinære leiligheter</b> <b>+</b> <b>16 boligenheter samlokalisert, 10 med døgnbemanning</b>

\*) *Det vises til forslag til utbygging under pt. 4.5 Registrert boligbehov er ikke det samme som tilsvarende utbyggingsbehov, - p.g.a. mulig omdisponering av eksisterende boligmasse, ombygging av annen bygningsmasse og mulig boligetablering utenfor kommunale boliger.*

## 4 Tiltak

### 4.1 Forslag til endringer i den kommunale boligforvaltningen:

Sett ut fra hensynet til å vedlikeholde boligkapitalen og videreutvikle Nærøy kommunes utleievirksomhet, kan det synes som det er en del å hente ved endret organisering i retning av **fristilling og klarere resultatkrav.**

Boligdriften, ( ev. også driften av omsorgsboliger), kunne eksempelvis organiseres innenfor en kommunal foretaksmodell hvor rammene fra kommunen som eier var ble bestemt av:

- Foretaket skal opprettholde og utvikle verdiene
- Forrente og avdra lån gitt av kommunen ved overføring av boligene til foretaket
- Kjøpe, oppføre eller selge inntil et visst antall boliger pr. år tilpasset det behovet for boliger som kommunen som "bestiller" til enhver tid har for boliger til utsatte grupper, ansatte og andre prioriterte formål.
- Foretaket fastsetter selv husleie basert på inndekning av alle foretakets kostnader.

I dag er boligdriften en integrert del av Nærøy kommunes driftsbudsjett. Husleie og ramme for vedlikeholdskostnader blir først og fremst bestemt ut fra budsjettmessige hensyn, - og ikke i så stor grad ut fra isolerte hensyn til boligdriften. Dette kan innebære at husleienivået etter hvert kommer i utakt med "markedet" og at nødvendig vedlikehold blir forsømt. Det kan også innebære at det ikke skjer en nødvendig fornyelse av boligmassen ved salg av uhensiktsmessige boliger og bygging / kjøp av nye boliger. Sett i forhold til hovedformålet til boligdriften, som er å skaffe rimelige boliger av tilfredsstillende standard til vanskeligstilte, - er dette en lite ønsket utvikling.

Prosjektgruppa viser til at en arbeidsgruppe er i gang med å utrede en samordnet organisering av FDV, ( Forvaltning, drift og vedlikehold), av hele den kommunale bygningsmassen, inklusive skoler, barnehager, institusjoner, omsorgsboliger og utleieboliger. Selv om dette kan gi rasjonaliseringsgevinster i forhold til utnyttning av personell og utstyr, opprettholdes den nære koblingen til Nærøy kommunes budsjettøkonomi med de negative sider dette har for mer profesjonell boligdrift. I forlengelsen av dette arbeidet foreslår derfor prosjektgruppa at foretaksmodell for utleieboliger og omsorgsboliger blir vurdert videre.

Prosjektgruppa foreslår at det utarbeides nye retningslinjer for utleie. Det er i dag 3 års botid i kommunale boliger og det foreligger også vedtak om at husleia kan økes ved overskridelse av botida. Dette praktiseres ikke konsekvent.

Det foreslås at botida kan opprettholdes, *og praktiseres*, når kommunale boliger tilbys i samband med arbeidsforhold til kommunen. Når bolig er tildelt på sosialt grunnlag, gis det høve til å forlenge botida ut over 3 år etter at det har vært en gjennomgang av mulighetene for alternative botilbud sammen med beboeren 6 mnd. før botidas utløp.

Når det gjelder økning av husleia ved overskridelse av botida, er dette et prinsipp som i første rekke vil ramme dem med de dårligste mulighetene til å skaffe seg alternativ bolig. Prinsippet er også juridisk tvilsomt og bør ikke inngå som virkemiddel for at boligene skal fungere som gjennomgangsboliger.

Nye retningslinjer for utleie bør utarbeides i løpet av 2002.

## 4.2 Videre arbeid med boligsamvirke i Nærøy kommune.

Vedtak i Nærøy formannskap, sak 123/00:

*”Formannskapet ber om at det arbeides videre med event. opprettelse av borettslag på Kolvereid, - under et bestående boligbyggelag, - i samsvar med forslag til framdrift i saksvurderinger”*

Det vises til saksframlegg som er vedlagt planen.

Det har ikke blitt arbeidet videre med denne saken, av kapasitetshensyn, og prosjektgruppa har også konkludert med at dette arbeidet ligger utenfor mandat og oppdragsavtale for Boligsosial Handlingsplan.

Prosjektgruppa foreslår at dette arbeidet organiseres som et eget prosjekt og legger fram følgende *skisse* for dette arbeidet:

*Mandat:*

*Prosjektet skal avklare grunnlaget for og event. fremme forslag om etablering av boliger organisert innenfor rammene av ulike former for boligsamvirke, herunder boligstiftelse, foretak, borettslag under boligbyggelag.*

*Prosjektet skal avklare behov gjennom kartlegging og kontakt med ulike grupper, bl.a.:*

- *Ungdom i etableringsfasen*
- *Eldre innbyggere med behov for mindre krevende og mer sentral beliggende bolig.*
- *Større bedrifter og off. arbeidsgivere hvor tilgang på bolig spiller en rolle i forhold til rekruttering*

*Forslag skal være basert på en beskrivelse av ulike organisasjonsformer og en vurdering av hvilken organisasjonsform som passer best for det behov som en kommer fram til i Nærøy. I denne vurderingen inngår også erfaringer fra etablering og drift av boligsamvirkeløsninger fra andre kommuner som kan sammenlignes med Nærøy. For boligbyggelag / borettslag må det også avklares reelle muligheter for etablering under eksisterende organisasjon, (eksisterende boligbyggelag).*

*Organisering:*

*Det etableres en prosjektgruppe under rådmannen med medlemmer fra teknisk avdeling, næringsavdelingen, helse- og sosialavdelingen, formannskapet, næringsforeningen og event repr. for arbeidstakerorg. Det engasjeres prosjektleder, - ved frikjøp av eksisterende stilling eller engasjement av ekstern prosjektleder.*

*Finansiering:*

*Prosjektet er avhengig av kommunal finansiering, event. ved bruk av næringsfond og tilskott fra stedutviklingsprogram.*

*Prosjektgruppa anser at kostnadene knyttet til prosjektet vil ligge på kr. 60 – 80.000.*

Alternativt kan prosjektet etableres som et interkommunalt prosjekt, (Nærøy og Vikna). Kommunene har et felles arbeidsmarked. Boligtilveksten i de to kommunene skjer i all hovedsak innenfor en avstand på 25 km og det skjer en stor grad av flytting mellom kommunene.

### 4.3 Forslag til nye retningslinjer for tildeling av etableringslån til boliger i Nærøy kommune.

Prosjektgruppa har gått gjennom eksisterende praksis og foreslår følgende retningslinjer:

#### 1. Formål.

Kommunale etableringslån skal bidra til at alle som er bosatt eller ønsker å bosette seg i kommunen kan etablere og beholde egen bolig av nøktern standard, uavhengig av inntektsforhold og sosial situasjon.

#### 2. Målgruppe

Innenfor de kommunale lånerammen prioriteres følgende grupper m.h.t. lånetildeling

- Søkere som innvilges etableringstilskott av midler som Husbanken har stilt til rådighet for kommunen, - hvor det forutsettes at etableringslån inngår i den samlede finansieringen.  
Hustander med lav inntekt innenfor gruppene:
- Psykisk og fysisk funksjonshemmede
- Ungdom i etableringsfasen med lav inntekt. Med ungdom i etableringsfasen forstås personer under 35 år som etablerer egen eid bolig for første gang.
- Enslige forsørgere
- Barnefamilier
- Flyktninger med oppholdstillatelse
- Eldre
- Andre økonomisk vanskeligstilte husstander
- Søkere som ikke kan oppnå finansiering av egen bolig uten bruk av etableringslån skal prioriteres fremfor søkere som oppnår finansiering gjennom ordinære baklån.
- Inntektskravet kan fravikes når det finnes rimelig etter en helhetsvurdering av søkerens situasjon.
- Målgruppen kan utvides når dette kan skje uten at det går på bekostning av hensynet til å kunne gi lån av tilstrekkelig størrelse til prioriterte grupper og dette er ønskelig ut fra å kunne stimulere til økt boligbygging.

#### 3. Hva det gis lån til

Det kan gis lån i tilknytning til:

- Bygging av egen bolig
- Kjøp av bolig eller leilighet
- Omfattende utbedring når det ellers vil være et alternativ å skifte bolig.  
For lånebehov ut over kr. 100.000 henvises saken til individuell behandling i Husbanken.
- Refinansiering av boliglån, når dette skjer som ett av flere tiltak som fører til at søkeren får en realistisk mulighet til å kunne betjene sine økonomiske forpliktelser.

Etableringslån nyttes fortrinnsvis til nøkterne boliger m.h.t. størrelse og standard.

#### 4. Øvrig finansiering

Etableringslån er toppfinansiering, og det skal som hovedregel være annen hovedfinansiering tilstede, fra Husbanken eller annen bank /



finansieringsinstitusjon. Etableringslån kan sammen med annen finansiering utgjøre inntil 100 % av lånegrunnlaget, - når dette kan forsvares ut fra at det er rimelig grunnlag for å betjene finansieringen. Dersom boligen er nyttet som sikkerhet for lån til annet enn boligformål, og dette fører til at det ikke vil være sikkerhet for kommunens utlån, skal det gis avslag på søknad om lån eller søknader om prioritetsvikelse for lån.

#### **5. Søkers økonomiske forhold**

Det skal ikke gis lån til prosjekter hvor søker etter en nøktern vurdering ikke vil ha nødvendige midler til livsopphold tilbake etter at boligutgiftene er dekket. Slike boligbehov søkes i første rekke dekket gjennom leieforhold. Dersom det på sikt ikke er mulig å innfri boligbehovet uten etablering av egen bolig, kan en likevel se bort fra dette kravet, selv om dette da vil medføre et langsiktig behov for sosialhjelp.

#### **6. Låneopptak**

Rådmannen fremmer årlig søknad til Husbanken om midler til videre utlån basert på de mål som er nedfelt i kommunens boligplanlegging, foreliggende behov og i forhold til Husbankens tildelingsregler. Kommunestyret vedtar de årlige rammer for låneopptak.

#### **7. Saksbehandling**

Ordningen med etableringslån bekjentgjøres i samband med låneopptaket. Søknader behandles fortløpende og uten unødig opphold. Kommunestyret delegerer avgjørelsesmyndighet i enkeltsaker til Rådmannen som forutsettes å delegere denne videre til Helse- og sosialsjefen slik at en ivaretar samordning opp i mot ansvar for økonomisk veiledning, sosialhjelp og bostøtte. Det utarbeides halvårlig rapport om bruken av midlene til utvalg for helse- og sosialsaker og formannskapet.

Rapporten skal som et minimum inneholde opplysninger om antall saker, antall innvilgede lån fordelt på målgrupper / inntektsgrupper, behov for regulering av lånerammen og forhold som tilsier ny vurdering av retningslinjene.

Det er klageadgang på enkeltvedtak som fattes av kommunen. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket ble mottatt av søkeren. Ved klage behandles saken på nytt i avgjørelsesinstansen. Dersom avslaget opprettholdes, behandles saken i kommunens klagenemnd. Vedtak i klagenemnda kan ikke påklages videre.

#### **8. Oppfølging**

Rådmannen eller den han bemyndiger skal påse at låntakerne gis tilstrekkelig informasjon om ordningen og de samlede økonomiske konsekvensene av boligfinansieringen, herunder sørge for at bostøtterettigheter gjøres gjeldende og at det inngås avtaler med bank om faste avsetninger til dekning av boligutgifter, som også dekker innbetalinger til kommunen, dersom dette anses nødvendig for å unngå økonomiske problemer.

Rådmannen må påse at det i tilknytning til forvaltningen av lånemassen må etableres rutiner om rapportering av innfrielse, manglende innbetalinger og tap som sikrer at kommunen til enhver tid kan treffe tiltak slik at det ikke oppstår nettokostnader for kommunen som långiver eller ekstra belastninger for låntaker i form av ekstra kostnader til rente og gebyrer.

### **9. Tapsfond**

Kommunen kan sette av tapsfond for dekning av tap som oppstår ved tvangssalg og andre forhold hvor kommunens forpliktelser ikke kan dekkes eller hvor gjeld nedskrives. Beslutninger om nedskrivning av etableringslån kan bare fattes av Formannskapet.

Det kan foretas avsetning med inntil 20 % av det beløp som kommunen årlig mottar i etableringstilskott og tilskott til tilpasning, - til videre fordeling til enkeltpersoner. Tapsfondet skal ikke utgjøre mer enn kr. 300.000.

### **10. Lånevilkår.**

Lånet sikres med pant i eiendommen. Låntakeren plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret. Dersom det ikke foreligger gyldig forsikringsavtale skal kommunen si opp lånet med omgående virkning etter først å ha gitt låntakeren en kort frist for å bringe forsikringsforholdene i orden.

Rente- og avdragsvilkår fastsettes av Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken etter retningslinjer gitt av Stortinget. Kommunens utlån skjer på identiske vilkår i forhold til de vilkår som gjelder for kommunens låneopptak.

Lånet gis som hovedregel som annuitetslån, i samsvar med kommunens lånevilkår i Husbanken. Avdrag og etterskottrenter forfaller til betaling 4 ganger i året. I den enkelte lånesak kan det avtales månedlige innbetalinger. Det beregnes forsinkelsesrenter i henh. til forsinkelsesloven av 17. des. 1976.

I tillegg til utferdigelse av pantobligasjon inngås det en låneavtale hvor detaljerte vilkår knyttet til lånet går fram.

#### **4.4 Forslag til retningslinjer for tildeling av boligtilskott til etablering i egen bolig.**

Prosjektgruppa har gått gjennom eksisterende praksis og Husbankens retningslinjer, sist revidert pr, feb. 02 og forslår følgende kommunale retningslinjer for tilskott til enkeltpersoner.

##### **1. Formål.**

Kommunale etableringstilskott skal sammen med andre virkemidler bidra til at hustander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, eldre og unge i etableringsfasen (opp til 35 år) skal kunne etablere seg i eller beholde egen bolig av nøktern standard tilpasset søkerens behov.

##### **2. Målgruppe**

Ordningen er strengt behovsprøvd.

Innenfor de kommunale tilskottsrammen prioriteres følgende grupper m.h.t. tildeling av tilskott:

- Psykisk og fysisk funksjonshemmede som i tillegg er varig økonomisk vanskeligstilt med lav inntekt og ingen eller lav egenkapital
- Særlig vanskeligstilte husstander uten nødvendige økonomiske midler. Dette kan være husstander som er i en sosial krisesituasjon ut over det som følger av et generelt boligbehov, - hvor det er nødvendig med boligetablering for å hindre at husstanden eller enkeltmedlemmer skal få varige sosiale vansker. Etableringstilskott skal fortrinnsvis brukes som del av omfattende rehabiliteringsopplegg for personen / husstanden.
- Unge i etableringsfasen med lav inntekt og ingen egenkapital. Det vil bli tatt hensyn til hustandens totale situasjon og hvorvidt familiens situasjon er av varig karakter.

##### **3. Hva det gis tilskott til:**

Det kan gis lån i tilknytning til:

- Bygging av egen bolig
- Kjøp av bolig eller leilighet
- Omfattende utbedring eller tilpasning til særlige behov, - når det ellers vil være et alternativ å skifte bolig
- Kommunen kan nytte inntil 20 % av innvilget tilskott til å dekke tap på etableringslån.

##### **4. Øvrig finansiering**

Som hovedregel skal øvrig finansiering være gitt av Husbanken eller kommunen, (etableringslån), men tilskott kan også gis dersom det ellers foreligger gunstig finansiering på tilnærmet samme vilkår som Husbankens.

##### **5. Søkers økonomiske forhold**

Det skal ikke gis tilskott til prosjekter hvor søker etter en nøktern vurdering ikke vil ha nødvendige midler til livsopphold tilbake etter at boligutgiftene er dekket. Slike boligbehov søkes i første rekke dekket gjennom leieforhold. Dersom det på sikt ikke er mulig å innfri boligbehovet uten etablering av egen bolig, kan en likevel se bort fra dette kravet, selv om dette da vil medføre et langsiktig behov for sosialhjelp.

## 6. Søknad om tilskott til Husbanken

Rådmannen fremmer årlig søknad til Husbanken om midler til videre tildeling av tilskott på de mål som er nedfelt i kommunens boligplanlegging, foreliggende behov og i forhold til Husbankens tildelingsregler.

## 7. Saksbehandling

Ordningen med etableringstilskott bekjentgjøres. Søknader behandles fortløpende og uten unødig opphold. Kommunestyret delegerer avgjørelsesmyndighet i enkeltsaker til Rådmannen som forutsettes å delegere denne videre til Helse- og sosialsjefen slik at en ivaretar samordning opp i mot ansvar for økonomisk vegledning, sosialhjelp og bostøtte. Det utarbeides halvårlig rapport om bruken av midlene til utvalg for helse- og sosialsaker og formannskapet.

Det er klageadgang på enkeltvedtak som fattes av kommunen. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket ble mottatt av søkeren. Ved klage behandles saken på nytt i avgjørelsesinstansen. Dersom avslaget opprettholdes, behandles saken i kommunens klagenemnd. Vedtak i klagenemnda kan ikke påklages videre.

## 8. Retningslinjer fra Husbanken

For øvrig henvises til Husbankens retningslinjer for boligtilskott til etablering i bolig.

## 4.5 Forslag til utbygging av boliger til vanskeligstilte

Det vises til oppsummering av kartlegging av behov under pt. 3.8:

Kartleggingen konkluderte med et udekket boligbehov på 27 boligenheter, 16 i samlokaliserte enheter og 11 ordinære leiligheter. ***Dette er ikke det samme som utbyggingsbehov.***

### Dekning av dette behovet:

Utvalget viser til at det er under utbygging 7 leiligheter, - opprinnelig tenkt som flykningeboliger, - 2 x 2-roms, 2 x 3-roms og 3 x 4-roms leiligheter. Prosjektet har en total kostnad på kr. 5.729.000 og er planlagt ferdigstilt i mai 2002. Det er søkt om tilskott fra Husbanken med kr. 1.716.000 - til boliger til flykninger og vanskeligstilte.

***Utvalget legger derfor til grunn at disse boligene skal nyttes til målgruppen "vanskeligstilte".***

Som del av Plan for psykisk helsevern i Nærøy er det planlagt 6 enheter. Disse vil bli søkt finansiert som del av statlig handlingsplan, - med oppstartingstilskott og kompensasjonstilskott. ***Utvalget legger til grunn at disse boligene blir oppført i samsvar med psykiatriplanen.***

Av 3 boliger som i dag disponeres til barnehageformål er det vedtatt at en større bolig, (Nordre) skal selges. Framtidig bruk av de to andre er i øyeblikket uavklart, - men det må kunne legges til grunn at 2 av boligene kan nyttes som utleiebolig, - etter nødvendig ombygging.

For et lite antall husstander / personer vil bolig kunne skaffes utenfor den kommunale boligmassen, - ved at det gis nødvendig bistand og oppfølging fra hjelpeapparatet for å etablere egen bolig, - ved kjøp eller leie av ledige boliger i deler av kommunen med lav etterspørsel etter boliger. Her vil man i mange tilfeller kunne oppnå betydelig bedre boligstandard til en lavere pris enn i mer sentrale deler av kommunen og prosjektgruppa foreslår en fortsatt aktiv bruk av etableringslån / tilskott i slike saker.

Etterspørselen etter kommunale utleieboliger som tjenestebolig har vært avtakende. Dette har i første rekke sammenheng med at tilgangen på kjøp og leie av andre boliger har blitt bedre for personer som flytter til kommunen i forbindelse med arbeidsforhold. At husleia i kommunale boliger har nærmet seg markedsleie og økende krav til standard spiller nok også en rolle.

På dette grunnlag kan en også gå ut fra at et mindre antall leiligheter vil bli omdisponert, - fra tjenestebolig til disponibel til vanskeligstilte.

Prosjektgruppa foreslår under pt. 4.2 at det settes i gang arbeid med utredning av etablering av boligbyggelag / borettslag i kommunen. Realisering av boligsamvirkeløsninger vil dekke behov for mange unge i etableringsfasen, eldre og husstander som flytter til kommunen og bidra til at disse gruppene ikke i så stor grad etterspør kommunal bolig.

Når det gjelder gruppen hjemmeboende psykisk utviklingshemmede er det hjelpeapparatets vurdering at dette på noe sikt vil dekkes innenfor eksisterende boligmasse, da bl.a. basert på at 2 personer som i dag bor i bofellesskap etablerer egne boliger.

I sammenheng med kommunens utbyggingsplaner knyttet til Handlingsplanen for eldre kan det også bli frigjort bygningsmasse som i dag er brukt til institusjonsformål. En kan se for seg muligheten av at slikt areal kan omdisponeres slik at det eksisterende boliger kan fristilles.

***Legger en alle disse forutsetningene til grunn ser en at behovet langt på veg kan dekkes uten nybygging ut over de boliger som er under oppføring og planlagte psykiatriboliger.***

***Dette gjelder med ett viktig forbehold. En liten gruppe rusmisbrukere / personer med sammensatte sosiale problemer har så vidt særegne problemer og behov at de vanskelig kan integreres i eksisterende boligmasse. Disse stiller også svakest på det private boligmarkedet, - uavhengig av beliggenhet i kommunen.***

***Prosjektgruppen foreslår utbygging av 3 boenheter basert på behov i denne gruppen, Boligene bør ha fellesareal hvor det tilrettelegges for fast oppfølging i form av boveiledning og tilsyn.***

## **5 Politisk behandling**

Boligsosial handlingsplan for Nærøy kommune ble behandlet i Nærøy kommunestyre 11.06.2002. Følgende vedtak ble fattet i sak 042/02:

**Nærøy kommunestyre vedtar prosjektgruppens forslag til Boligsosial handlingsplan for Nærøy kommune.**

**Planen skal være retningsgivende for kommunens boligpolitikk og arbeidet med å legge til rette for boliger for vanskeligstilte.**

**Økonomiske forhold knyttet til planen må avklares ved behandling av budsjett og økonomiplan.**

**Vedlegg:****Vurdering av spørreundersøkelse på bolig for ungdom**

v/ prosjektleder i Attraktive Utkantkommuner, Nærøy Perspektiv 2010, Helen Karin Hagan.

I prosjektet Attraktive Utkantkommuner, i Nærøy kalt Nærøy Perspektiv 2010, er en av satsingsområdene å kartlegge behovet for ungdomsbolig.

I denne forbindelse er det foretatt en spørreundersøkelse blant ungdommen. De ble forespurt om hvilket eie/leieforhold de ønsker, hva de tror de kan betale i leie pr. måned, type bolig, krav til størrelse, bomiljø og plassering på tettsted eller i distriktet.

De som deltok i undersøkelsen er kvinner i alderen 16 – 24 år og menn i alderen 18 – 24 år. Til sammen er det 20 personer av ca. 80 forespurte som har svart.

Undersøkelsen viser en del klare ønsker:

- De ønsker hovedsakelig å eie
- Enebolig og ny leilighet er ønskelig
- De ønsker å bo i sentrum
- Ønske om utsikt

Samtidig med at ønsket om å bo i 2 – 3 roms leiligheter er de fleste ikke villige til å betale mer enn kr. 3000,- – 4000,- i måneden.

Jeg mener denne undersøkelsen er for vanskelig å analysere, samtidig som de som har svart er i yngste laget. De fleste unge har ikke forutsetning for å vurdere hva en leilighet vil koste i forhold til størrelsen, og vet ikke hva de vil være i stand til å betale før de er ca. 25 – 30 år. Men ønsket om å eie bolig på tettsted med utsikt peker seg uansett ut som hovedønske.