

BOLIGPOLITISK HANDLINGSPLAN

2016 - 2024

Grong kommune



"ET AKTIVT OG ROBUST REGIONSENTER

MED LIVSKVALITET OG MANGFOLD"

Grong 01.07.2016

Vedtatt i kommunestyret 20.10.2016

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1 Overordnede målsetninger for det boligpolitiske arbeidet	4
1.2 Arbeid med planen	4
1.3 Hva er en boligpolitisk plan?	5
1.4 Lesing og bruk av planen.....	5
2. Statussituasjon	6
2.1 Befolkningsutvikling og prognostisering	6
2.1.1 Utleiemarkedet	6
2.1.2 Eiemarkedet	7
2.2 Hva er en tilfredsstillende bosituasjon.....	7
2.2.1 Vanskeligstilte	7
2.2.2 Hvem er de vanskeligstilte?	8
2.2.3 Flyktninger	8
2.2.4 Boligtilbud til vanskeligstilte.....	10
2.2.5 Hva bør gjøres	10
2.3 Omsorgsboliger	10
2.4 Hybelboere	11
3. Virkemidler	12
3.1 Startlån	12
3.1.1 Kommunale retningslinjer for startlån	13
3.2 Grunnlån.....	13
3.3 Bostøtte	13
3.4 Tilskuddsordninger	14
3.4.1 Tilskudd til etablering	14
3.4.2 Tilskudd til tilpasning.....	14
3.4.3 Andre Tilskudd.....	14
3.4.3.1 Tilskudd til utleieboliger	14
3.4.3.2 Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	14
3.4.4 Hvordan nyttes tilskuddsordningene	16
3.5 Områder regulert til boligformål.....	16
3.5.1 Medjåmarka	17
3.5.2 Bergsmohaugen	17
3.5.3 Spredt boligbygging.....	17

3.5.4 Grunnforhold.....	17
3.5.5 Tomtebehov	18
3.5.6 Hvordan skal man møte behovet	18
3.6 Organisering av boligarbeidet i kommunen	19
3.7 Kommunale boliger	20
3.6.1 Prispolitikk, botid, boligtildeling og FDV arbeid	21
3.8 Gjennomført boligprosjekter.....	22
3.9 Privat utleiemarked	22
3.9.1 Private aktører i utleiemarkedet	22
3.9.2 Grong boligstiftelse	23
3.9.3 Grong boligbygg AS	23
4. Målsetninger og tiltak i planperioden	24
4.1 Forventede utfordringer i planperioden	24
4.2 Målsetninger	25
4.3 Prioriterte utviklingstiltak.....	30

Vedlegg

Tabell 2	Fremskrevet folkemengde
Tabell 4	Kommunale boliger til vanskeligstilte
Tabell 5	Alderssammensetning i kommunen
Tabell 6	Framskrevet folkemengde
Tabell 7	Kommunalt disponerte omsorgsboliger til eldre
Tabell 11	Tomter
Tabell 12	Kommunalt disponerte boliger
Tabell 13	Byggeprosjekt i Grong kommune perioden 2005-2015
Vedlegg 1	Hva kjennetegner en utilfredsstillende bosituasjon?
Vedlegg 2	Medjåmarka boligfelt
Vedlegg 3	Bergsmohaugen boligfelt

1. Innledning:

Grong kommune har de senere år hatt en positiv befolkningsutvikling. Kommunen har vært meget aktiv på boligområdet i lengre tid. Kommunen har tatt rollen som utbygger i mange tilfeller, derav blant annet for å bygge omsorgsboliger, sykehjems rom, trygghetsboliger, flyktningeboliger, boliger til mindreårige flyktninger, boliger til psykisk og fysisk utviklingshemmede samt ordinære utleieboliger.

Kommunen har også aktiv lagt til rette for boligbygging gjennom tilrettelegging av boligtomter samt vært en pådriver for andre private boligprosjekt i større og mindre skala.

Den gjeldende boligpolitiske planen ble vedtatt i 2003 for perioden 2003-2007, denne ble i 2007 rullert til 2011, og da gjeldende plan ikke er erstattet er den gjeldende inntil den blir avløst av ny plan.

1.1 Overordnede målsetninger for det boligpolitiske arbeidet

Grong kommune ønsker å føre en boligpolitikk som gjør at kommunen kan fortsette den positive folketallsutviklingen, og skape bo tilfredshet og bolyst i kommunen. For at man skal kunne oppnå dette legges følgende hovedmål grunnlag for Grong kommunes boligpolitiske arbeid for perioden 2016-2024.

“Grong kommune skal ha en fremtidsrettet og utviklende boligpolitikk som legger til rette for økt etablering og befolkningsutvikling, samt fremmer integrering og et godt bomiljø i kommunen”

Med følgende delmål:

- Grong kommune skal forvalte en boligportefølje som til enhver tid er tilpasset etterspørselen fra alle segmenter i samfunnet som ikke blir møtt via det private markedet.
- Grong kommune skal kunne tilby boliger til tilflyttere og unge i etableringsfasen som ønsker å bosette seg i kommunen
- Grong kommune skal jobbe aktiv med å få flere som leier boliger over til egne eide boliger
- Grong kommune skal bruke startlån, bostøtte og tilskuddsordninger gjennom Husbanken aktiv for at flere skal kunne etablere seg i egen bolig samt gjøre boligmassen mer tilgjengelig for de med funksjonsnedsettelse
- Grong kommune skal bidra til at det private utleiemarkedet og salgsmarkedet fungerer så godt som overhodet mulig, ved å opprettholde markedsbasert utleiepriser på sin boligportefølje, samt aktiv tilrettelegge og delta i gode nye private boligprosjekter
- Grong kommune skal jobbe aktiv med tilrettelegging for at private kan bygge boliger både i kommunale boligfelt samt private boligområder og enkelttomter
- Grong kommune skal ha et godt boligtilbud til eldre i kommunen

1.2 Arbeid med planen

Den bolig politiske planen har utarbeidet på oppdrag fra rådmannen. Arbeidet er blitt organisert på følgende måte, med avdelingsleder for boligavdelingen som prosjektleder:

- Det er avholdt møter med fagområder (NAV, Helse, Barnevern, Næring, Flyktningetjenesten, BEEM) i kommunen som har gitt innsikt i kommunens utfordringer og behov innenfor de forskjellige områdene.
- Det er sendt ut spørsmålsskjema til fagområder i kommunen, for å få informasjon om statussituasjonen samt sentrale områder for planen
- Det er blitt avholdt møte med eldrerådet
- Det er gjennomført et temamøte i Grong kommunestyret for at man skulle få en politiske innspill rundt sentrale områder av den boligpolitiske planen før den ble lagt frem for politisk behandling.

1.3 Hva er en boligpolitisk plan

En bolig politisk plan er et styringsredskap som angir utfordringer, mål, tiltak og prioriteringer i kommunens boligpolitikk.

Den boligpolitiske planen skal bidra til større effektivitet, bedre prosesser og mer helhetlig tenkning i hele kommunens boligarbeid. Den skal også skissere behovet samt peke på konkrete tiltak som kan gjennomføres for å møte behovet og utfordringene den kommende planperioden.

1.4 Lesing og bruk av planen

Planen er delt inn i 4 kapitler, men består av 2 hoveddeler. Derav en analysedel som består av situasjonsbeskrivelse, historikk, virkemidler samt behov. Videre består planen av en handlingsdel som presenterer kommunen målsettinger for planperioden, utfordringer samt strategier og tiltak for oppfølging av disse.

Den boligpolitiske planen gjelder for perioden 2016-2024, og man kan selvfølgelig oppleve at behovene og virkemidlene endrer seg i løpet av perioden. Det er derfor lagt opp til at planens tiltaksdel rulleres hvert fjerde år i forbindelse med budsjettbehandling. Planen i sin helhet rulleres etter behov.

2. Statussituasjon

2.1 Befolkningsutvikling og prognostisering

Grong kommune har hatt en økning i folketallet på 109 personer fra 2005, som vi ser var det en nedgang mellom 2005-2009 på totalt 115 personer, mens det fra 2009-2015 var en økning på 190 personer.

Tabell 1: Folkemengd og kvartalvise endringer (K) (SSB tabell 01222) (Tall fra fjerde Kvartal)

	2005K4	2007K4	2009K4	2011K4	2013K4	2015K4
1742 Grong	2415	2368	2334	2419	2436	2524

De siste 5 årene har det vært en økning, og dette tyder på å være utviklingstrenden for Grong, selv om man har hatt en liten nedgang i 2016.

Ser man på hvordan folketallet er prognostisert til å utvikle seg (Vedlegg tabell 2), ser man at Grong kan forvente seg en økning de kommende tiår.

Det statistikken ikke sier oss veldig mye om er hvilke samfunnsgrupper man kan forvente økning, er det flyktninger, vanskeligstilte, barnefamilier, etc. Vi ser imidlertid klart at det vil bli en økning i antall eldre i kommunen.

Slike prognoser er usikre, men for Grong kommune er det viktig at det blir tilrettelagt for befolkningsutvikling da man med stor sannsynlighet ikke vil oppnå noen befolkningsutvikling om man ikke legger til rette for at man skal kunne etablere seg å bo i kommunen. I de kommende kapitlene vil dette bli behandlet nærmere.

2.1.1 Utleiemarkedet

Grong kommune er et regionsenter i Indre Namdal, dette medfører også at en del personer flytter til Grong før de flytter videre fra kommunen av forskjellige grunner.

Dette medfører også at det blir et relativt stort behov for utleieboliger i kommunen da man i kortsiktige boforhold leier i stedet for å kjøpe.

Utleiemarkedet i Grong kommune er vesentlig påvirket av at Grong er en mottakskommune med et desentralisert mottak. Dette betyr at flyktningene som blir bosatt i mottak i Grong bor i boliger rundt omkring i kommunen, og da i særdeles stor grad i nærheten til sentrumsområdet der mottaket har sin hovedbase. Dette medfører at de til enhver tid binder opp en stor del (ca 25-30 boenheter) av det private utleiemarkedet i kommunen. Da mottaket er en leietaker med langvarige leieforhold, vil det også medføre at det blir lite utskiftning blant leietakerne på det ordinære utleiemarkedet.

Kartleggingen viser at det er mange i Grong som henvender seg til kommunen når de har behov for bolig, videre er det mange som har problemer med og selv skaffe seg en bolig på det private markedet uavhengig av om det er leie eller kjøp. Grunnene til dette kan være delt, men i mange tilfeller så har vanskene utspring i sosiale og/eller økonomiske problemer samt til dels kulturelle forskjeller og språkbarrierer. Det er imidlertid viktig å påpeke at i de fleste tilfeller er det en kombinasjon av flere faktorer som gjør at man har vanskeligheter med å skaffe seg bolig. Mens det også i mange tilfeller er så enkelt at det ikke er tilgang på utleieboliger fordi det private utleiemarkedet i kommunen er såpass begrenset.

2.1.2 Eiemarkedet

Det omsettes som vi ser nedenfor årlig mellom ca25-35 boliger i kommunen, dette inkluderer ikke hytter. Deler av boligmassen omsettes via megler, mens andre selger privat. Det virker imidlertid til at flere og flere bruker megler ved slag av sine boliger. Gjennomsnittlig kjøpesum svinger mye i perioden, men med såpass få antall boliger solgt vil et fåtall boliger påvirke statistikken vesentlig. Det som imidlertid synes til å være en trend det er at godt vedlikeholdte boliger selges for en vesentlig høyere pris enn tidligere. Det ble i 2015 satt ny omsetningsrekord for enebolig, og flere eneboliger er solgt for over kr 3.000.000,- i kommunen. Videre synes trenden å være at gode objekter blir solgt kort tid etter at de legges ut for salg,

Tabell 3: Omsetninger av boliger (SSB tabell 06726)

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antall	17	19	18	26	31	15	26	29	25	28	30

2.2. Hva er en tilfredsstillende bosituasjon

Stortingsmelding 17 2012-2013 sier følgende:

“Det er et boligpolitisk mål at alle skal bo godt og trygt. Det må bygges nok boliger og de må ha god kvalitet. Å bo trygt og godt er viktig for velferden vår og for at vi skal kunne ta del i samfunnet. De som ikke får dekket sine boligbehov, må ha hjelp”

En tilfredsstillende bosituasjon kjennetegnes ved at man bor godt og trygt. Å bo godt innebærer å ha en bolig som er tilpasset husholdets behov og økonomi. Å bo trygt innebærer at husholdet har et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold til boligen, og at husstanden har tilgang til en fast bolig og ikke står i fare for miste den. Hva som kjennetegner en utilfredsstillende bosituasjon omtales nærmere i vedlegg 1.

2.2.1 Vanskeligstilte

Begrepet vanskeligstilt på boligmarkedet kan forstås på forskjellige måter, og det kan gjøres ulike tilnærminger til hvem vanskeligstilte er. Innsatsområdene i den sosiale boligpolitikken har i stor grad blitt rettet mot spesifikke målgrupper, slik som bostedsløse, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne og personer med svak økonomi.

Vanskeligstilte på boligmarkedet kan deles inn i tre ulike grupper:

1. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, og som heller ikke har fått noen form for hjelp. Disse har uløste boligsosiale problemer.
2. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen. Disse har delvis løste boligsosiale problemer.
3. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått tilstrekkelig hjelp og som dermed har fått løst sitt boligsosiale problem.

Det finnes ingen etablert definisjon av hvem vanskeligstilte på boligmarkedet er. En definisjon bør ta høyde for hvilken situasjon eller posisjon personen eller husstanden har i boligmarkedet. Til grunn for analysen i dette kapitlet brukes følgende definisjon:

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.

Definisjonen inkluderer både personer og husstander som ikke har fått hjelp, og de som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen.

2.2.2 Hvem er de vanskeligstilte?

Årsakene til at personer defineres som vanskeligstilte er mange, men det man kan trekke frem som hovedårsaken i Grong er:

- Sosialt vanskeligstilt
- Fysisk vanskeligstilt
- Økonomisk vanskeligstilt
- Psykisk vanskeligstilt

Det er mulig at vanskeligstilte kan være i flere av disse kategoriene da erfaringene tilsier at om man er sosialt vanskeligstilt også vil ha større sjanse for også å være økonomisk vanskeligstilt.

I små kommuner som Grong er det vanskelig å hente ut korrekt statistikk på hvem som er vanskeligstilte i kommunen samt hvordan de fordeler seg på de overnevnte grupper, derfor vil det meste av analysen være med bakgrunn i de erfaringene som kommunen gjør seg i arbeidet med vanskeligstilte i kommunen.

Det er en overvekt av enslige blant de vanskeligstilte i kommunen, mange av de vanskeligstilte kan betegnes som en kombinasjon av økonomisk vanskeligstilt og sosialt vanskeligstilt. Det er imidlertid også en del familier og familier med kun en forsørger (i mange tilfeller mor) spesielt blant de bosatte flyktningene, som kan kategoriseres som vanskeligstilt.

2.2.3 Flyktninger

I forrige planperiode var flyktninger en liten andel av de vanskeligstilte på boligmarkedet, nå er imidlertid situasjonen en helt annen og de utgjør nå en stor andel av de vanskeligstilte.

Flyktningene er vanskeligstilte i boligmarkedet med bakgrunn i at de har store problemer med å finne seg bolig på egen hånd, sant er en gruppe med begrensede sosiale forutsetninger gjennom dårlige språkkunnskaper og til dels store kulturforskjeller. Videre er det også en gruppe med til dels begrenset økonomi.

Det ble i k-sak 79/15 vedtatt at Grong kommune skulle bosette 72 flyktninger fordelt over perioden 2016-2019, dette inkluderer ikke familiegjenforeninger, men det inkluderer både mindreårige flyktninger og ordinære flyktninger. Familiegjenforeninger vil komme i tillegg til vedtaket.

Dette fulgte opp bosettingsmønsteret fra perioden 2009-2015 da det ble bosatt totalt 117 personer inkludert familiegjenforeninger.

Flyktninger er uten unntak nødt til å ha hjelp med å finne bolig når de kommer til Grong kommune. Utgangspunktet er at kommunen forsøker å bosette familier. Det er imidlertid slik at de fleste som venter på bosettingskommune i mottak er enslige, som følge av dette, kommer det tidvis familiegjenforente til kommunen. Flyktninger er en gruppe mennesker som har vanskelig for og både komme inn i det private utleiemarkedet samt eie egen bolig. Dette medfører at de fleste som kommer til kommunen bor i kommunale utleieboliger som eies eller forvaltes av Grong kommune. Når det blir familiegjenforeninger er det også sjelden at de flytter fra kommunal bolig og over til enten privat bolig eller egen selveid bolig.

Dette har igjen ført til at en relativt stor andel av den kommunale boligmassen er bebodd av flyktninger. Når man samlet ser på boligmassen (før bosetting i 2016, ikke omsorgsboliger og trygdeboliger) som eies av Grong kommune og Grong boligstiftelse er 57% av alle kommunale boliger bebodd av flyktninger, dette inkluderer både ordinære og mindreårige flyktninger. Av de bosatte utgjør igjen 51% mindreårige flyktninger og 49% ordinære bosatte. 19% av de bosatte leietakerne er flyktninger bosatt før 2009, mens 81% av de bosatte leietakerne er bosatt etter 2009. Hovedtyngden av de bosatte er geografisk plassert i sentrumsområdene, nærmere bestemt boligene på Trøahaugen, Grovin, Rønningentunet, Nausthaugen og Bergsmo.

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. Kommunen har i inneværende planperiode vært meget aktiv i utbyggingen til både ordinære og mindreårige flyktninger. Den kommunale boligporteføljen har vokst mye de senere år, og da spesielt boliger øremerket flyktninger/vanskeligstilte/mindreårige flyktninger. De siste fem år har kommunen sammen med Grong boligstiftelse og Grong boligbygg etablert i alt 14 hybler og 15 leiligheter til mindreårige flyktninger, og 14 eneboliger til ordinære flyktninger/vanskeligstilte. Videre er det totalt 9 boenheter under bygging til flyktninger/vanskeligstilte, og det planlegges et bofelleskap til mindreårige flyktninger.

Som sagt er flyktninger en gruppe som sliter med å komme inn i boligmarkedet, som resultat av dette ser man at de fleste bosatte blir boende i kommunal bolig mye lengre enn den 5 års perioden man får integreringstilskudd. Dette medfører igjen at man får en større og større andel flyktninger i de kommunale boligene, og at boligporteføljen blir større og større som følge av stadig nye utbygginger. Om denne utvikling fortsetter vil det være særdeles viktig at man finner løsninger der man får flyktninger over i egne boliger enten ved at de kjøper kommunale boliger eller private boliger.

Man har i mindre grad denne utfordringen når det gjelder mindreårige flyktninger, da de følger en mer tradisjonell utvikling der boligbytte kommer som en følge av utdanning og/eller jobb.

Studier viser også at det å eie egen bolig i større grad bidrar til integrering av flyktningene, og de i større grad føler tilhørighet til kommunen og lokalsamfunnet.

2.2.4 Boligtilbud til vanskeligstilte

Grong kommune har boliger som er definert som boliger til vanskeligstilte, både fysisk, sosialt, psykisk og økonomisk vanskeligstilte samt flyktninger (Vedlegg tabell 4)

Sentrumsnærhet er en viktig funksjon for de vanskeligstilte, og spesielt for de vanskeligstilte med barn. Dette for at man skal kunne unngå isolasjon og føle seg som en del av et fellesskap samtidig som man har nærhet til viktige funksjoner som skole, barnehage, butikk, legekontor, fritidstilbud. Videre er mange av de vanskeligstilte økonomisk og kan i en sentrumsnær bolig redusere eller kutte ut helt utgiften med bil/transport.

2.2.5 Hva bør gjøres?

Erfaringene og statistikken tilsier at det er et økende antall vanskeligstilte i kommunen som sliter med å finne seg egnede boliger, står i fare for å miste sin bolig, eller bor i en bolig som ikke er egnet. Dette gjelder spesielt gruppen man kan omtale som økonomisk vanskeligstilte og sosialt vanskeligstilte. Den økende bosetting av flyktninger er nok noe av grunnen til at man har et økende antall vanskeligstilte på boligmarkedet da en stor del av de bosatte må betegnes som vanskeligstilte på boligmarkedet

Ut fra dette er det fortsatt et stort behov for en kontinuerlig vurdering av boligmassen, men ikke nødvendigvis en utvidelse av boligmassen, da det må være et spørsmål om hvor stor boligmasse Grong kommune skal disponere. Den kontinuerlige vurderingen av boligmassen vil imidlertid være direkte relatert til hvordan kommunen ønsker å bosette flyktninger den kommende planperioden.

Grong kommune har en særdeles stor boligportefølje, med stor variasjon. Det kommunen imidlertid mangler en bolig som kunne tilfredsstille behovet for et midlertidig botilbud i en tidsbegrenset periode. Det kan være mange grunner til at man er midlertidig vanskeligstilt og har behov for en tidsbegrenset bolig for en kortere periode slik som eksempelvis sykdom i familien, egen sykdom, samlivsbrudd.

Når man ser på de andre utfordringene man står ovenfor i forhold til å få flere av de vanskeligstilte over i selveide boliger, der de klarer seg selv uten noen form for offentlig støtte. Er ikke nødvendigvis løsningen å utvide boligporteføljen til vanskeligstilte før man har funnet varige og gode boløsninger for de vanskeligstilte i nåværende boligportefølje.

Konkrete tiltak vil bli belyst nærmere i handlingsdelen.

2.3 Omsorgsboliger

Grong kommune har i inneværende planperiode vært meget aktiv med bygging av boliger til omsorgssektoren, med utbygginger av omsorgsboliger og utvidelse og restaurering av Grong helse og omsorgstun. Dette må ses i sammenheng med to faktorer.

- Den økende mengden eldre i kommunen
- Den nye samhandlingsreformen som kom 2012

Når man ser på alderssammensetningen blant innbyggerne i kommunen i inneværende planperiode har ikke den svingt nevneverdig (Vedlegg tabell 5), men når man samtidig ser på fremskrevet folkemengde frem til 2035 (Vedlegg tabell 6) ser man en markant økning blant

eldre i kommune. Frem mot 2025 skal Grong i følge prognosen forvente en økning på nesten 20% i aldersgruppen 67+, mens man mot 2035 kan forvente en økning på nesten 42% i samme aldersgruppe. Hvor mye vekt man skal legge på prognosen er imidlertid spørsmålet som kan stilles, men landstrenden er at det blir flere og flere eldre, så det er ingen grunn til å tro at dette ikke også skal være tilfellet i Grong kommune.

Grong kommune har som vi ser av tabellen (vedlegg tabell 7) 62 boliger som er definert som boliger for eldre. Dette betyr at det er 23 omsorgsboliger pr.1000 innbygger i Grong kommune. Snittet for Nord-Trøndelag ligger i underkant av 10 boliger pr.1000 innbygger.

Statistikken viser at Grong kommune har et relativt bra boligtilbud til eldre, når det gjelder antall, kvaliteten sier statistikken lite om. Dette gjenspeiler seg i tilnærmet ingen ventelister for omsorgsboliger, noe som betyr at etterspørselen og behovet er i tilnærmet likevekt da det heller ikke er særlig stor lediggang på de kommunalt disponerte omsorgsboliger.

Skal man imidlertid stole på prognosene bør man forvente en økning i antallet eldre i kommunen de kommende tiår. Dette betyr at man kontinuerlig må vurdere om tilbudet følger etterspørselen i kommunen. Det man også bør vurdere samtidig som man ser på boligtilbudet til eldre er andre faktorer som tjenestetilbud i hjemmet, muligheten for at flere kan bo lengre hjemme, tildelingskriterier for omsorgsboliger og andre faktorer som ikke henger direkte sammen med boligbehovet men som påvirker behovet indirekte.

2.4 Hybelboere

Grong er vertskommune for både Namdal Folkehøyskole og Grong videregående skole, med et elevantall på ca 280 elever. Namdal folkehøyskole har intet boligbehov da elevene bor på skolen under skolegangen, men av de ca 280 elevene på videregående skole er det årlig ca 100 personer som skal bo på hybel i kommunen. Dette medfører at det er et stort behov for små leiligheter, bofelleskap og hybler rundt omkring i kommunen og i all hovedsak i sentrumsområdet. Grong kommune har 8 hybler beliggende på Rønningentunet, mens de forvalter 16 hybler+ 4 leiligheter til formålet beliggende i Grong sentrum for Grong boligbygg AS.

Utover dette er så er det relativt mange private som leier ut hybel, leiligheter, bofelleskap til studenter ved Grong videregående skole. Ved skolestart i 2016 var det av de 277 som startet på skolen ca 120 personer som bodde på hybel. Det betyr at ved skolestart 2016 bodde ca 100 personer i private hybler, leiligheter, bofelleskap noe som vitner om et meget stort tilbud innenfor det private leiemarkedet til studenter.

3. Virkemidler:

3.1. Startlån

For noen kan det være vanskelig å etablere seg på boligmarkedet. Startlån kan være en inngangsmulighet til boligmarkedet for personer som ikke får vanlig boliglån eller som har vanskeligheter med å bli boende i boligen sin. Startlån kan finansiere hele boligkjøpet eller være et topplån der andre gir grunnfinansiering. Vanligvis samarbeides det mellom de private banker og kommunen om en finansieringspakke der de private bankene tar grunnfinansieringen og kommunen toppfinansieringen som startlån. Startlån kan innvilges til oppføring, kjøp og utbedring av bolig. Låneordningen er behovsprøvd.

Startlån er en låneordning som behandles i kommunene. Husbanken finansierer ordningen. Det er midler som kommunen årlig skal søke inn til Husbanken, og deretter videre tildele.

Nedenfor ser man utviklingen i bruk av Startlån siden 2005. Siden 2005 har Grong kommune gitt 81 tilsagn av disse er 58 tilsagn gitt i 2012,2013,2014 og 2015 noe som utgjør i overkant av 71% av alle saker de siste 10 år. Dette tyder på at man i de senere år har hatt en endring i bruken av Startlån. Man må imidlertid se dette i klar sammenheng med de skjærpede kravene til finanstillsynet som er kommet i forbindelse med boligfinansiering, som har ført til at kommunen har vært nødt til å i større grad ta i bruk Startlånsordningen.

Tabell 8: Antall startlån pr år med gjennomsnittlig lånesum (SSB tabell 04695)

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antall tilsagn Startlån	4	2	3	2	3	6	3	10	21	17	10
Gjennomsnittsbeløp Startlån, tall i tusen	135	115	150	300	144	148	209	156	220	187	234

Boligavdelingen behandler flere saker enn det som fremgår av oversikten, men av ulike grunner fattes ikke vedtak da det kan være at boligen blir solgt til andre, eller av andre grunner bunner ut i verken skriftlig avslag eller tilsagn. Kommunen har en liten tapsandel på startlån, da det er få saker som ender opp med varig mislighold av lånet.

Om vi går nærmere inn i tallene i 2012 og 2013, 2014 er det en stor overvekt av såkalt toppfinansiering (kombinasjon av banklån og startlån), videre at startlånene i hovedsak går til førstegangs boligetablering, og delvis til reetablering noe som tyder på at hovedvekten av Startlånene går til unge i etableringsfasen. Når man sammenligner Grong med andre kommuner i Indre Namdal viser det at man har et relativt høyt antall startlånssaker de siste 4 årene.

Om det ikke kommer en endring i retningslinjene fra regjeringen rundt boligfinansiering kan man anta at behovet for bruk av Startlån i Grong kommune også den kommende planperioden vil være relativt stort. Behovet vil være spesielt stort blant unge i etableringsfasen, som ikke har hatt mulighet til å opparbeide seg egenkapital gjennom sparing.

Det som imidlertid har vært signalene fra Kommunal og moderniseringsdepartementet og Husbanken er at man ønsker å stramme inn på bruken av Startlån, slik at handlingsrommet til kommunene skal bli mindre og at man skal bruke startlånet kun til de aller mest vanskeligstilte. Med de siste innstramningene som nå er kommet kan man forvente at kommunen tvinges til og i større grad fullfinansiere kjøp for de som det tidligere var mulig å finne

samfinansieringsløsninger med banken, eller at man ikke kan finansiere grunnet at man ikke er i målgruppen.

Et område som man til nå ikke har brukt Startlån aktiv i Grong kommune, er finansiering til at flyktninger kan kjøpe egne boliger. Dette kan man forutsette at vil bli nødvendig om man skal få flere flyktninger til å eie sin egen bolig.

3.1.1 Kommunale retningslinjer for bruk av startlån

Det er Husbanken som finansierer startlånsordningen, men kommunene kan utarbeide egne retningslinjer for hvordan Startlånsordningen skal brukes. I Grong kommune så er det ikke utarbeidet egne retningslinjer for selve bruken, men for rammevilkårene i forhold til nedbetaling. Husbanken åpner for at Startlånet kan nedbetales på opptil 50 år, i Grong kommune har man i inneværende periode hatt en fast nedbetalingstid på 18 år uavhengig av størrelse på lån, rente, betjeningsevne, etc. Dette ble endret i k-sak 59/15 slik at man også kan finne finansieringsløsninger for de aller mest vanskeligstilte. De som har hatt størst problemer med å få etablert seg i boligmarkedet, slik som eksempelvis flyktninger, er det etter vedtak i k-sak 59/15 åpnet for mer fleksible løsninger slik at mulighetene en bedre for å finne gode finansieringsløsninger.

3.2 Grunnlån

Husbankens grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og tilgjengelighet (universell utforming) i ny og eksisterende bebyggelse. For å kunne få grunnlån, må boligen være innenfor gjeldene arealkrav og oppfylle enkelte kvalitetskrav knyttet til tilgjengelighet (universell utforming) og miljøeffektivitet. Noen av disse kvalitetskravene er strengere enn gjeldende byggeforskrifter (TEK 10)

Grunnlånet kan gis til både utbedring av eksisterende bolig og til bygging av nye boliger.

Låneordningen administreres av Husbanken og retter seg både mot privatpersoner, stiftelser og private utbyggere.

3.3 Bostøtte

Formålet med den statlige bostøtten er å sikre personer med lave inntekter og høye bostøttestrukturer en tilpasset bolig. Ordningen er behovsprøvd, det stilles krav til husstanden og boligen. Det innebærer at det er forholdet mellom bostøttestrukturer og inntekter som avgjør hvor mye man kan få i bostøtte. Staten dekker utgiftene til bostøtte, kommunene og Husbanken administrerer bostøtteordningen sammen.

Tabell 9: Antall bostøttesaker pr år (SSB tabell 04695)

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antall tilsagn bostøtte	-	-	53	46	51	64	65	63	57	60	82

I tabellen ovenfor ser man utviklingen i antall bostøttesaker siden 2007 (mangler rapportering fra 2004-2007) Det har ikke vært de store endringene fra år til år i antall bostøttlemottakere. Med unntak av 2015, noe som kan tyde på to ting.

- Bostøtteordningen er bedre kjent
- Det er flere økonomisk vanskeligstilte i kommunen

En kombinasjon av disse er nok det som antageligvis er mest korrekt, men det er for kort periode til at man kan trekke noen bastante konklusjoner ut av endringen.

3.4 Tilskuddsordninger

3.4.1 Tilskudd til etablering

Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig. Kommunen forvalter tilskuddet som gis til privatpersoner. Tilskuddet kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig og til refinansiering. Tilskudd til etablering blir ofte brukt som toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte og startlån

3.4.2 Tilskudd til tilpasning

Tilskudd til tilpasning skal bidra til at personer med behov for tilpasset bolig får nødvendig finansiering til å tilpasse sin bolig, samt øke tilgjengeligheten i boligmassen. Tilskuddet skal være et tilbud om en hel eller delfinansiering av tilpasningstiltak i både nye og eksisterende tiltak. Husbanken gir tilskuddet til kommunen for videretildeling. Kommunene kan gi tilskudd til tilpasning av bolig til enkeltpersoner med nedsatt og funksjonsevne og til eldre som ønsker å tilpasse boligen sin, slik at de fortsatt kan bo hjemme ved fremtidig nedsatt funksjonsevne.

3.4.3 Andre tilskudd

Det er også andre tilskudd som kommunen benytter seg av, men de er i all hovedsak rettet mot utleieboliger disponert/eid av kommunene.

3.4.3.1 Tilskudd til utleieboliger

Tilskudd til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene skal ha en funksjonell og god standard.

Det kan gis tilskudd til oppføring av boliger, kjøp av boliger, utbedring av bolig som bidrar til økt kvalitet. Tilskuddet tildeles av Husbanken. Prioriterte grupper for dette tilskuddet er boliger til mindreårige og ordinære flyktninger samt andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Andelen tilskudd som man kan få pr.prosjekt har økt de senere år, for konkrete prosjekter rettet mot de prioriterte grupper. Maksimalt andel tilskudd er 40% av prosjektkostnad.

3.4.3.2 Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse og sosialtjenester. Tilskuddet skal tildeles kommunene gjennom Husbanken. Fra 2014 har gjennomsnittet av den

statlige tilskuddsandel pr. boenhet økt fra 35 prosent til 50 prosent av maksimalt godkjente anleggskostnader. Dette fordeles med 45 prosent pr. omsorgsbolig og 55 prosent pr. sykehjemsplass.

3.4.4 Hvordan nyttes startlån og tilskuddsordningene

Startlånet saksbehandles av boligavdelingen i kommunen, men tildeles av rådmannen, mens oppfølging av og utbetaling av de innvilgede startlånssaker foretas av Lindorff låneadministrasjon. Dette er en god ordning for kommunen, da man har en profesjonell part til å følge opp de løpende forpliktelser som ligger både til kommunen og lånetaker. Dette bidrar videre til at man får ned arbeidsmengden og tidsforbruket noe slik at man kan ha en relativt kort saksbehandlingstid, saksbehandlingstiden varierer fra sak til sak etter sakens kompleksitet og behov.

Husbankens finansieringsordninger gjennom kommunen slik som startlån, tilskudd til tilpasning og tilskudd til etablering annonseres sporadisk i kommuneavisa. Når det gjelder Startlån så er også bankene aktiv og kunnskapsrik om startlånsordningen, og et viktig medium for at man skal kunne gjøre ordningen kjent. Det samarbeides i stor grad med bankene når det gjelder startlånsordningen, men i mindre grad nå enn tidligere grunnet innskjerpede regler rundt boligfinansiering.

Når det gjelder private boligbyggere har det i en periode i vært mulig å få finansiere boliger med grunnlån i Husbanken. Nå har også Husbanken skjerpet inn arealkravene i forhold til grunnlån slik at man kan anta at det i fremtiden vil bli mindre brukt til finansiering av private eneboliger fordi de fleste hus som bygges i Grong er av en slik størrelse at de da vil falle utenfor ordningen. Dette er imidlertid en låneordning som i sin helhet finansieres og saksbehandles av Husbanken, men som kommunen bør ha kjennskap til å videreformidle informasjon om. Grunnlånet er i høyeste grad et aktuelt tema for stiftelser og private utbyggere da det er vanskelig å finne så gode finansieringsløsninger andre steder. Det er derfor viktig at kommunen kan informere aktuelle byggherrer og bistå som rådgiver opp mot Husbanken. Finansieringen vil i mange tilfeller være en av de største utfordringene for å få realisert byggeprosjekter.

Tilskudd til tilpasning og tilskudd til etablering er i mindre grad benyttet som virkemiddel. Grunnen til dette kan i all hovedsak skyldes.

- Få/ingen søkere
- For dårlig kjennskap til tilskuddene
- Ingen midler tildelt fra Husbanken

Om man skal ha som mål at flere skal over fra leiebolig til egen bolig bør man sette et enda større fokus på startlånsordningen og kanskje skal man ta sjansen på å finansiere en større andel med startlån (flere fullfinansieringer). Videre må man også forsøke og i større grad benytte seg av tilskudd til etablering, da det i mange tilfeller vil være små marginer som gjør at man kan finne såpass attraktive finansieringsordninger som gjør at et boligkjøp blir mulig.

3.5 Områder regulert til boligformål

Kommunestyret vedtok i møte 10.mai 2007, sak 19/07, at tomter i kommunale boligfelt skulle overdras tomtekjøpere uten at det ble krevd vederlag for tomten. Dette gjaldt alle de etablerte tomteområdene på tidspunktet for vedtaket. Disse områdene har ved unntak av Sakrimoen i all hovedsak blitt fylt av enten kommunale byggeprosjekt eller private byggeprosjekter.

Oversikten (Vedlegg tabell 10) viser at det er i overkant av 67 tomter tilgjengelige tomter i kommunen, noe som viser at tilgangen på byggeklare tomter er god, og det er tilgjengelige tomter i alle grendesentrene i kommunen (Harran, Bergsmo, Medjå). Kommunen har i de senere

år har, gjort store investeringer i nye boligfelt i Medjåmarka og på Bergsmohaugen . tilgjengeligheten av byggeklare tomter er størst.

Størrelsen på tomtene varierer mellom 550-1600 kvm. Den generelle forventningen fra de som ønsker å bygge er at tomtene skal være romslig. Videre ser man en trend til at flere og flere ønsker seg større tomter i områder med mindre boligtetthet, men relativt nær sentrumsfunksjonene som skole, barnehage, kultur og idrettstilbud. Dette gjelder både innbyggere og tilflyttere. Dette er imidlertid i sterk konflikt til de statlige krav om høyere arealutnyttelse, vern av dyrket mark, samt de økende investeringskostnadene.

Det har dessverre i inneværende planperiode vært liten etterspørsel etter byggeklare tomter fra private utbyggere og privatpersoner, dette har imidlertid tatt seg noe opp etter at Medjåmarka har blitt byggeklar i 2014, og det er flere private utbyggingsprosjekter enn på lenge. Dette kan man også trolig se i sammenheng med Grong kommunes deltakelse i prosjektet ``Boligetablering i distriktet``

3.5.1 Medjåmarka

Det har i en lengre periode blitt jobbet med å få utvidet tomtetilbudet i sentrumsområdet. Medjåmarka har en beliggenhet i umiddelbar nærhet til sentrum og må betraktes som en utvidelse av de allerede etablerte boligområdene på Høgbakken og Grovamoen (Vedlegg 2)

3.5.2 Bergsmohaugen

Samtidig med utvidelsen av tomtetilbudet i sentrumsområdet er det også sett på utvidelse av tomtetilbudet på Bergsmo. Bergsmohaugen har en beliggenhet i nærhet til etablerte boligområder i Sklinnteigen og Bergsmohaugen. (vedlegg 3)

3.5.3 Spredt boligbygging

Som sagt er trenden fra både tilflyttere og innbyggere at de ønsker større tomter i områder med lavere boligtetthet, dette er noe som kan være utfordrende å realisere med de statlige krav, høye investeringskostnader og utfordrende grunnforhold. Det er imidlertid en kjensgjerning at dette er noe som ikke mange kommuner kan tilby på bakgrunn av blant annet disse utfordringene. Finner man imidlertid løsninger slik at man kan tilby denne type tomter vil man trolig ha et unikt tomtetilbud som vil kunne skille seg fra de andre Namdalskommunene samt komplettere tomteporteføljen til Grong kommune. Det er stor sannsynlighet for at dette kan være et av virkemidlene som kan stimulere til økt bosetting og økt boligbygging. I dag så er tre områder avsatt i kommunedelplanen til spredt boligbygging, totalt er det 15 tomter som befinner seg på Rosten, Gartland og Harran fordelt med 5 tomter på hvert område. Det må imidlertid påpekes at disse områdene kun er avsatt i planen til formålet, da de ikke er tilrettelagt og opparbeidet med vei/vann/avløp.

3.5.4 Grunnforhold

Det er ved utarbeidelse av boligpolitisk plan ca 10 boligtomter innenfor eksisterende byggefelt som ikke kan utnyttes på bakgrunn områdestabiliteten i Tømmerås/Nausthaugen området.

Sikringstiltak i disse områdene er planlagt igangsatt, slik at tomtene trolig vil være byggeklar igjen medio 2017.

Det er imidlertid ikke enestående at områdestabiliteten setter en brems/stopper for byggeprosjekter, da grunnforholdene i kommunen i de fleste tilfeller krever utredninger, noe som kan generere store kostnader for en utbygger. Man ser gang på gang at dette er kostnader som ikke en privat utbygger har mulighet/ønske om å bære. Videre vil det i mange tilfeller være usikkert om man i det hele tatt kan bygge etter en kartlegging av områdestabiliteten, slik at risikoen kan i mange tilfeller være stor.

Denne problematikken er en av de største utfordringene for at private skal få realisert bygging på ikke kartlagte/regulerte områder. Derfor er det viktig at kommunen tilrettelegger flere tomteområder, slik som eksempelvis tomter for spredt boligbygging, enn det man har i dag slik at man har tomter å tilby alle som har et ønske om å bygge i kommunen.

3.5.5. Tomtebehov

Det har i en lengre periode vært relativt lav byggeaktivitet i kommunen fra private utbyggere, det har samtidig vært tilgjengelige tomter, men en del av disse tomtene må betegnes som lite attraktive. Flere av de tilgjengelige tomtene er de senere år blitt bygd ut av Grong kommune /Grong boligstiftelse da det har vært og er et stort behov for kommunale boliger.

For å opprettholde tomtetilbudet er det blitt etablert nye boligfelt i Medjåmarka og Bergsmohaugen, man har også et etablert felt på Sakrimoen. Til sammen så er det ca 50 ledige tomter i disse tre feltene. Man kan da kanskje anta at tomtebehovet er mettet. Alle disse tre feltene er tomter av begrenset størrelse tilrettelagt for boligbygging i mer og mindre etablerte boligområder. Det som synes til å være trenden for en del når de skal flytte til distriktet, spesielt med de uten noen særskilt tilknytning til det distriktet de flytter til, er at de ønsker større tomter i områder med en vesentlig lavere boligtetthet enn i boligfelt. Dette er noe som kommunen ikke har å tilby tilflyttere og innbyggere i kommunen, derfor synes tomtebehovet å være mer variert enn tomtetilbudet.

3.5.6 Hvordan skal man møte behovet

Når det gjelder de behovene man ser på det private markedet er det viktig at kommunen er klar over hvilken rolle de bør og ønsker å påta seg for at behovene skal bli møtt med konkrete tiltak. Det er ikke sikkert at kommunen skal være de som er ansvarlige for at behovet blir møtt med utbyggingsprosjekter, men heller påtar seg rollen som pådriver og tilrettelegger. Det virker imidlertid som at det er viktig at kommunen påtar seg en aktiv rolle for å stimulere de private aktørene til å igangsette utbyggingsprosjekter, det er nok også en viktig faktor å synliggjøre behovet som er i kommunen til enhver tid slik at dette er kjent for aktuelle tiltakshavere.

En distriktskommune som Grong har tilnærmet ubegrensede muligheter i forhold til utvikling av tomtetilbud som større byer og tettsteder ikke har mulighet til. Det er derfor viktig at kommunen jobber aktivt med de signalene som kommer fra de som kan være aktuelle for å flytte til kommunen, og tilrettelegger slik at det blir enkelt for disse å etablere seg i Grong. Dette kan bidra til at kommunen kan bli sett på som mer attraktiv en ``sammenlignbare`` kommuner i Namdalen. Dette betyr som sagt ikke at kommunen selv skal være eier og utbygger av alle

tomteområder, men kanskje er det nødvendig for at man skal kunne realisere mulighetene og gevinstene som ligger i at flere etablerer seg i kommunen.

3.6 Organisering av boligarbeidet i kommunen

Når den kommunale boligporteføljen har økt samt at de omkringliggende boligoppgavene har blitt fler har man sett seg nødt til å finne nye organisasjonsplattformer for boligarbeidet i kommunen. Da man ved inngangen av forrige planperiode hadde en ansvarlig som både hadde arbeidsoppgaver på teknisk og bolig er dette nå vesentlig endret.

Man har ved økte arbeidsoppgaver fått mulighet til og i større grad profesjonalisere/spesialisere boligarbeidet i kommunen. Dette medfører at man har fått samlet de relevante boligfunksjoner under en boligavdeling samt fått tilført mer ressurser til arbeidet. Boligavdelingen består som det fremgår av organisasjonskartet under av en avdelingsleder bolig, en boligsekretær i en 100% stilling, fagarbeider i 100% stilling samt en vaktmesterressurs i 60%



Denne organisasjonsmodellen er et utdrag fra Grong kommunes helhetlige modell, med Rådmannen og Kommunestyre i rett linje fra kommunalsjef.

Denne organiseringen synes å ha gjort kommunen mer robust til å møte de boligutfordringer samt håndtere og forvalte den nåværende boligporteføljen og de boligrelaterte oppgaver på en mer profesjonell og hensiktsmessig måte. Utfordringene er selvfølgelig mange, men det at man i en liten kommune som Grong har en egen boligavdeling er ganske unikt. Som vi ser er boligavdelingen lagt inn under teknisk seksjon.

3.7 Kommunale boliger

Innenfor inneværende planperiode, og spesielt de siste fem år har kommunen gjennomført en hel rekke med byggeprosjekt enten som byggherre eller som deltaker.

Grong kommune har ført en aktiv boligpolitikk gjennom konkrete tiltak og prosjekter rettet mot flere grupper både i inneværende planperiode samt tidligere planperioder, det kan eksempelvis nevnes bygging av omsorgsboliger, bygging av flyktningeboliger både til mindreårige flyktninger og ordinære flyktninger. I tillegg er også en del av boligporteføljen tilknyttet studenter. De har også vært delaktige i etablering av borettslag samt andre private utbyggingsprosjekt.

Grong kommune er en av de kommunene i landet med høyest andel kommunalt disponerte boliger pr innbygger med 81 kommunale boliger pr, kun Loppa (94) har flere kommunale boliger enn Grong pr.1000 innbygger.

Som vi ser (Vedlegg tabell 11) er det en variert portefølje som er relativt geografisk spredd rundt omkring i kommunen, men hovedtyngden ligger i sentrumsområdet og opp til Nausthaugen. Hele 89% av boligporteføljen ligger innenfor en radius på 3 km fra kommunesenteret Mediå , 7% av porteføljen ligger i Harran mens 5% av porteføljen ligger på Bergsmo. Dette er ikke en unaturlig fordeling da mye av den kommunale boligporteføljen har naturlig tilhørighet til andre sentrumsfunksjoner slik som eksempelvis sykehjem og videregående skole.

Ettersom Grong kommune har en såpass variert boligportefølje som disponeres, er det noe enkelt å kalle alle for kommunale boliger, da ikke alle er det man tradisjonelt forbinder med kommunale boliger. Grong kommune har hatt et mål om å kunne tilby gode og varierte boligtilbud til de som ønsker bolig i kommunen, man vil derfor ikke kun tilby kommunale boliger til de mest vanskeligstilte.

Boligene varierer i størrelse og standard fra enkle hybelrom til eneboliger med 5 soverom. Videre er brukergruppene veldig variert, boligene brukes både til bosetting av mindreårige og ordinære flyktninger, vanskeligstilte på boligmarkedet, studenter og skoleelever, omsorgsboliger samt ordinært utleie. Kommunen leier ingen boliger av privatpersoner for fremleie, men har avtaler med Grong Boligbygg As og Grong boligstiftelse og fremleie.

I tabellen nedenfor kan man se utviklingen i kommunalt disponerte boliger de siste ti årene

Tabell 12: Statistikk for kommunalt disponerte boliger (SSB tabell 04912)

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antall pr.1000 innbygger.	35	46	45	-*	48	57	71	78	77	80	81

*Mangler rapportering for dette år.

Som vi ser har kommunen vært særdeles aktiv de senere år, dette vil imidlertid ha en klar sammenheng med bosetting av ordinære og mindreårige flyktninger, samt det økende behovet for omsorgsboliger.

Ved bygging av nye boliger de senere år har man også fått boliger som i større grad er tilpasset behovet til personer med fysisk funksjonshemming, da man har en større andel boliger med

universell utforming og livsløpsstandard. Man har også i stor grad fornyet boligmassen ved nybygging samt rehabilitering av eldre kommunale boliger. Dette er viktig for at man skal kunne opprettholde en attraktiv boligmasse.

3.7.1 Prispolitikk, botid , boligtildeling og FDV arbeid

Kommunen har som vi så i tabell 12 en hel rekke kommunale boliger , disse er av ulik størrelse og standard. Når kommunen har en så stor portefølje er det viktig å være bevisst på hvilken prispolitikk som føres da man vil påvirke markedskreftene i kommunen i stor grad. Husbanken er meget bevisst på hvilke negative konsekvenser en subsidiert husleie kan ha på utleiemarkedet i kommunene, samt gevinstene av å finne en markedspris på de kommunale utleieenheter. Prispolitikken i Grong kommune er at man skal ligge på det som kan betegnes som en markedsleie på alle kommunale boliger, dette inkluderer også omsorgsboliger og flyktningeboliger. Man skal således verken være drivende for høyere leiepriser samtidig som man ikke skal ha noen form for subsidiering av husleien. For å opprettholde markedspris å følge utviklingen foretas det skjønnsmessige husleiereguleringer samt indeksreguleringer hvert år i forbindelse med budsjettarbeidet slik at man skal få minst mulig skjevheter på det som kan betraktes som sammenlignbare objekter. Denne fastsettelsen skjer årlig i forbindelse med budsjettarbeidet.

Man vil med en slik prispolitikk ikke skille mellom de forskjellige gruppene man har på det kommunale leiemarkedet (økonomisk vanskeligstilte, flyktninger eldre i omsorgsboliger, studenter) eller de forskjellige behovene og økonomiske forutsetninger som eksisterer. Dette vil imidlertid i mer eller mindre grad bli omfavnet av andre virkemidler som eksempelvis bostøtte. Man vil derfor ha andre virkemidler enn en kommunalt subsidiert husleie som kan bistå de med økonomiske utfordringer.

Å ha nok ressurser til å drive et helhetlig og godt FDV arbeid i forbindelse med de kommunale boligene er noe som veldig mange kommuner har store utfordringer med. Dette er spesielt gjeldende i de områder der man har en relativt høy byggekostnad og en begrenset markedsleie. Grong kommune må kunne betraktes om å ligge på et mellomstadium, der man har en relativt høy byggekostnad, men også en markedsleie som er noe høyere enn flere av nabokommunene. Når Husbanken utregner tilskudd til utleieboliger regner de en FDV kostnad på kr 330,- pr kvm pr år. Det er noe vanskelig å fastslå eksakt beløp som Grong kommune har avsatt pr kvm til FDV, da deler av porteføljen er eid av Grong boligstiftelse og Grong boligbygg As samt en del borettslagsleiligheter der man regner FDV avsetning på en annen måte. Videre har man i Grong kommune de senere år hatt flere større rehabiliteringsprosjekter som gjør at FDV avsetning må ses på over tid, for at man skal få et mer eller mindre korrekt bilde. Om man imidlertid skal forsøke å finne et noe korrekt FDV tall for de kommunale utleieboliger kommer man til en FDV avsetning på kr 260,- pr kvm pr år for budsjett 2014. Man ser dermed at dette ligger noe under den FDV avsetningen som Husbanken forutsetter.

Tildeling av kommunale boliger skjer hovedsakelig på to måter i Grong kommune. Som enkeltvedtak gjennom boligkontoret eller tildeling via tildelingsnemda. Tildelingsnemda tildeler alle omsorgsboliger og trygdeboliger. Det er forsøkt forskjellige metoder for søknad på kommunal bolig, man har nå endt opp med et elektronisk søknadsskjema for ordinære kommunale boliger og papirsøknad for omsorgsboliger og trygdeboliger.

Grong kommune har en stor boligportefølje, men det er til dels lite gjennomstrømning i deler av porteføljen da det tidligere ikke var noen maksimal botid. Dette medfører at man i mange leieforhold har hatt og sitter med uoppsigelige leiekontrakter der man verken kan si opp leietakere eller justere prisnivået utover indeksregulering. Nå fastsettes alle leiekontrakter ut fra et treårsperspektiv, der kommunen har mulighet til å si opp eller endre kontrakten vesentlig etter 3 års leietid. En større gjennomstrømning i de kommunale boligene vil trolig bidra til at man løser en del problemer som man i dag opplever med boligtilgang til de forskjellige segmentene. Det er derfor viktig at man jobber aktiv med å få de som bor i kommunale boliger over i egne boliger innenfor denne 3 års perioden. En kommunal bolig bør betraktes som et midlertidig leieforhold i påvente av enten en privat utleiebolig eller egen bolig. Det man i så måte skal være klar over er at noen vil være vanskeligstilte i boligmarkedet utover de tre årene som ligger til grunn for i leiekontrakten på tre år.

3.8 Gjennomførte boligprosjekter

Det har i inneværende planperiode vært relativt stor kommunal byggeaktivitet i kommunen, mens det har vært noe mer begrenset byggeaktivitet fra privatpersoner som ønsker å bygge.

Statistikken (vedlegg tabell 13) gjelder kun byggeprosjekter til boligrelaterte formål ikke sykehjemsrom og andre offentlige bygg.

3.9 Privat utleiemarked

Det er ikke gjort detaljerte undersøkelser av det private markedet, men tall fra statistisk sentralbyrå viser at det er 34 eneboliger i kommunen med utleieenhet. Dette er kun boliger med utleieenhet. Dette tilsvarer 4,3% av boligmassen. Landsnittet ligger på 8,5%. Statistikken sier imidlertid ingenting om hvor mange eneboliger, leiligheter eller andre boformer som er tilgjengelig for utleie.

Det som imidlertid er et faktum er de største gruppene som leier private boliger er studenter og Hero mottak, som gjennom en desentralisert mottaksmodell til enhver tid legger beslag på 25-30 boliger, noe om relativt stor andel av den private boligmassen til utleie i kommunen.

Det er hvert semester mellom ca 100 studenter som bor på hybel i kommunen, de fleste av disse leier boliger på det private markedet.

Grong kommune har ikke noe organisert samarbeid med privatpersoner som driver med utleie i kommunen, eller noen form for oversikt over hvem som er aktive utleiere til enhver tid. Det er imidlertid etablert en felles nettbasert plattform for private utleiere i kommunen, denne vil i all hovedsak rette seg mot hybelboere. Utfordringene med denne er å holde den oppdatert til enhver tid.

3.9.1 Private aktører i utleiemarkedet

I Grong kommune er det flere privatpersoner som driver med utleie både i mindre og litt større skala, dette er i all hovedsak utleie som er basert på bruk av fritid der motivasjonen er å ha en biinntekt i tillegg til sitt ordinære arbeid. De fleste som leier ut i det private markedet leier stort sett ut boenheter i egen bolig, men enkelt har flere boenheter som de leier ut. Noen leier eksklusivt ut til studenter, mens noen leier eksklusivt ut til Hero mottak.

3.9.2 Grong boligstiftelse

Grong boligstiftelse er den aktøren som har vært med lengst som en boligtilbyder i kommunen. De ble etablert i forbindelse med byggingen av 9 utleieboliger på Trøahagtunet tilbake i 1991. Deres boligportefølje har sakte, men sikkert vokst og består i dag av 40 boenheter som består av både eneboliger, småleiligheter, rekkehusleiligheter, større leiligheter og passivhus. Videre har de boliger både til ordinært utleie, til vanskeligstilte, flyktninger, eldre.

Grong boligstiftelse har et tett samarbeid med Grong kommune gjennom at de har en avtale med kommunen om forretningsførsel samt flere fremleieavtaler med kommunen på deler av boligporteføljen. Boligstiftelsen har i perioder hatt en anstrengt økonomi, men fremstår i dag som en stabil og sentral boligtilbyder i kommunen.

3.9.3 Grong boligbygg AS

Grong boligbygg er en relativt ny aktør i markedet, og eies i all hovedsak av lokale entreprenører samt Grong kommune. Grong boligbygg ble etablert i 2011 i forbindelse med byggingen av leilighetsbygget trinn 1. Etter byggingen av leilighetsbygget trinn 2 i 2014 består boligporteføljen til Grong boligbygg av totalt 28 enheter med i all hovedsak hybler og små leiligheter. Boligene er både til ordinært utleie, mindreårige flyktninger samt lærlinger, skoleungdom og studenter.

Grong boligbygg har i likhet med Grong boligstiftelse et tett samarbeid Grong kommune da Grong kommune har ansvaret for å drifte utleien gjennom en forvaltningsavtale, samt en fremleieavtale på boligene til mindreårige flyktninger.

4. Målsetninger og tiltak i planperioden

4.1 Forventede utfordringer i planperioden

Man kan forvente seg en del utfordringer innenfor boligutviklingsområdet og det er vanskelig å forutse hva som vil være de største utfordringene den kommende planperioden.

Boligbehovet og boligpreferansene vil være langt fra statiske, og det vil bli en klar utfordring for kommunen å være i forkant av disse skiftende behov. For at kommunen skal oppnå en positiv folketallsutvikling og realisere de mulighetene som følger med dette er det essensielt at kommunen greier å følge de skiftende behov i samfunnet.

Kommuneøkonomi kan bli en annen utfordrende faktor da man verken kan være sikker på at kommunestrukturen eller de statlige økonomiske bevilgninger består som den gjør i dag. Hvor mye kommunen har mulighet til å investere i boligutvikling av avgjørende for å få realisert mange av tiltakene i handlingsdelen.

Det har skjedd en endring i bosetting av flyktninger den senere tid, og Grong kommune kan bli nødt til å bosette flere flyktninger enn tidligere. Grong kommune har lang erfaring med bosetting, og man har mange gevinster med dette, men også noen klare utfordringer. Bomessig er det flere klare utfordringer man opplever med bosetting, både i forhold til tilgang på boliger til bosetting samt forvaltning og drift av disse boligene. Integrering vil være den største utfordringen og den klart viktigste faktoren for at bosettingen skal være vellykket. Hvordan man tenker i forhold til bolig og bosetting vil være en meget viktig faktor for god integrering.

Man har også en utfordrende faktor for boligutvikling når det gjelder grunnforhold, dette har vært og vil være en faktor som påvirker muligheten for utvikling og bosetting. Man har i Grong mange områder med usikker grunn. Det vil være store økonomiske utfordringer for både kommunen og private som ønsker å utvikle området til bosetting og næring.

Utviklingen i boligprisene, både i forhold til nye og brukte boliger vil være en faktor som kommunen har liten mulighet til å påvirke direkte, da det vil følge markedskreftene. Det vil imidlertid være en klar utfordring for boligutvikling i kommunen som Grong kommune er nødt til å håndtere. Kommunen kan ikke direkte påvirke utviklingen av boligprisene, men man kan utvikle å benytte seg av eksisterende virkemidler for å dempe disse utfordringene.

4.2 Målsetninger

Kommunens overordnede målsetning med boligpolitikken er å tilrettelegge for økt bosetting i kommunen og dermed også økt folketall.

Kommunen påtar seg et mye større ansvar enn det som lovverket tilsier da kommunens lovpålagte ansvar begrenser til å skaffe tilveie boliger til vanskeligstilte i samfunnet. Hva som betegner den vanskeligstilt har vi sett at kan variere, og man kan ha vanskeligstilte i mange av samfunnets grupperinger.

For Grong kommune er det viktig å være aktiv innenfor boligområdet. Dette legger grunnlaget for bosetting som igjen påvirker hvordan utviklingen av kommunen og alle dens tjenester. Hvordan man ligger til rette for bosetting og boligutvikling er avgjørende for blant annet å tiltrekke seg nye innbyggere, øke bolysten og bokvaliteten, sikre og opprette nye arbeidsplasser samt utvikle lokalsamfunnet.

Grong kommunes hovedmål for den kommende planperioden vil derfor være:

Grong kommune skal ha en fremtidsrettet og utviklende boligpolitikk som legger til rette for økt etablering og befolkningsutvikling, samt fremmer integrering og et godt bomiljø i kommunen

Med følgende delmål.

1. Grong kommune skal forvalte en boligportefølje som til enhver tid er tilpasset etterspørselen fra alle segmenter i samfunnet som ikke blir møtt via det private markedet.
2. Grong kommune skal kunne tilby boliger til tilflyttere og unge i etableringsfasen som ønsker å bosette seg i kommunen
3. Grong kommune skal jobbe aktiv med å få flere som leier boliger over til egne eide boliger
4. Grong kommune skal bruke startlån, bostøtte og tilskuddsordninger gjennom Husbanken aktiv for at flere skal kunne etablere seg i egen bolig, samt gjøre boligmassen mer tilgjengelig for de med funksjonsnedsettelse
5. Grong kommune skal bidra til at det private utleiemarkedet og salgsmarkedet fungerer så godt som overhodet mulig, ved å opprettholde markedsbasert utleiepriser på sin boligportefølje, samt aktiv tilrettelegge og delta i nye private boligprosjekter
6. Grong kommune skal jobbe aktiv med tilrettelegging for at private kan bygge boliger både i kommunale boligfelt samt private boligområder og enkelttomter
7. Grong kommune skal ha et godt boligtilbud til eldre i kommunen

Delmål 1:

Grong kommune skal forvalte en boligportefølje som til enhver tid er tilpasset etterspørselen fra alle segmenter i samfunnet som ikke blir møtt via det private markedet.

Mål		Strategi		Tiltak
Grong kommune skal forvalte en boligportefølje som til enhver tid er tilpasset etterspørselen fra alle segmenter i samfunnet som ikke blir møtt via det private markedet.	1.1	Tilpasse den kommunalt forvaltede boligmassen behovene og trendene i markedet ved å ha gode styringsdokumenter	1.1.1.	Rullering av den boligpolitiske handlingsdelen hvert fjerde år
			1.1.2	Det etableres rutiner for årlig vurdering av boligbehov til de forskjellige segmenter i en kommende 3 års periode.
	1.2	Kontinuerlig vedlikehold den kommunale boligmassen	1.2.1	Man fortsetter arbeidet med bruk av det elektroniske FDV systemet FAMAC for kommunale boliger og kommunalt disponerte boliger.
			1.2.2	Det utarbeides en vedlikeholdsplan og ressursplan for de kommunale boliger som behandles årlig i forbindelse med budsjettarbeidet.
	1.3	Tilpasse, selge og fornye den kommunale boligmassen.	1.3.1	Selge alle kommunale enheter i borettslag i løpet av 5 år
			1.3.2	Vurdere utbygging og salg av kommunale boliger årlig i forbindelse sammenheng med punkt 1.1.2.

Delmål 2:

Grong kommune skal kunne tilby boliger til tilflyttere og unge i etableringsfasen som ønsker å bosette seg i kommunen

Grong kommune skal kunne tilby boliger til tilflyttere og unge i etableringsfasen som ønsker å bosette seg i kommunen	2.1	Sørge for at den kommunale boligmassen er tilgjengelig for tilflyttere og unge i etableringsfasen samt prioritere disse ved tildeling av boliger	2.1.1	Det skal disponeres minimum 5 boliger til unge i etableringsfasen som skal prioriteres denne gruppen
			2.1.2	Det skal disponeres minimum 5 boliger som ``tilflyttingsboliger``
			2.1.3	Det bygges/anskaffes 1 bolig til tilflyttere og unge i etableringsfasen
	2.2	Utvikle støtteordninger for unge i etableringsfasen	2.2.1	Det vurderes etablert egen tilskuddsordning (egen sak) for unge som ønsker å bygge bolig i kommunen

Delmål 3:

Grong kommune skal jobbe aktiv med å få flere som leier boliger over til egne eide boliger

Grong kommune skal jobbe aktiv med å få flere som leier boliger over til egne eide boliger	3.1	Etablere en standard fra leie til eie modell for kommunale leietakere som kan brukes i alle leiekontrakter.	3.1.1	Etablere og gjennomføre et ``Fra leie til eie`` prosjekt spesielt rettet mot den kommunale boligmassen. Vanskeligstilte gis mulighet til ``nedbetaling`` via leiekontrakt av bolig i 3 år, ved at man ``får godskrevet`` 40% av husleien i leieperioden som egenkapital.
			3.1.2	Etablere rutiner med informasjonsmøter og oppfølging av leietakere med eierpotensiale.
	3.3	Jobbe for større gjennomstrømming i kommunale utleieboliger, slik at boliger frigjøres og leietakere med eie potensial styres mot kjøp.	3.2.1	Innføre maksimal botid på 3 år med mulighet for maksimal 2 års forlengelse for kommunale boliger, samt øke husleien med 15% etter 3 års leietid i kommunal bolig.

Delmål 4:

Grong kommune skal bruke startlån, bostøtte og tilskuddsordninger gjennom Husbanken aktivt for at flere skal kunne etablere seg i egen bolig, samt gjøre boligmassen mer tilgjengelig for de med funksjonsnedsettelse

Grong kommune skal bruke startlån, bostøtte og tilskuddsordninger gjennom Husbanken aktivt for at flere skal kunne etablere seg i egen bolig samt gjøre den etablerte boligmassen mer tilgjengelig for med funksjonsnedsettelse	4.1	Sørge for at informasjon om tilskudd til tilpasning og tilskudd til etablering er kjent blant innbyggerne i Grong kommune.	4.1.1	Etablere et tettere samarbeid mellom hjemmebasert omsorg og tildelingsgruppen for tilskudd til tilpasning
			4.1.2	Ha jevnlig og tydelig informasjon i Grong-Nytt om tilskudd til tilpasning, tilskudd til etablering, bostøtte og startlån.
	4.2	Bistå med gode og gjennomførbare finansieringsløsninger for vanskeligstilte, og unge etablerere uten egenkapital, for kjøp av egen bolig.	4.2.1	Kombinere bruk av bostøtte, startlån og tilskudd til etablering for de mest vanskeligstilte for etablering i egen bolig

Delmål 5:

Grong kommune skal bidra til at det private utleiemarkedet og salgsmarkedet fungerer så godt som overhodet mulig, ved å opprettholde markedsbasert utleiepriser på sin boligportefølje, samt aktiv tilrettelegge for gode nye private boligprosjekter

Grong kommune skal bidra til at det private utleiemarkedet og salgsmarkedet fungerer så godt som overhodet mulig, ved å opprettholde markedsbasert utleiepriser på sin boligportefølje, samt aktiv tilrettelegge og delta i gode nye private boligprosjekter	5.1	Samarbeide aktivt med private utbyggere for å skape en større spredning og bedre tilbud i boligmassen.	5.1.1	Jobbe aktivt opp mot private utbyggere samt sørge for å redusere deres økonomisk risiko ved å kjøpe eller garantere for leiligheter/hus under planlegging slik at de har større mulighet til å få realisert nye boligprosjekter.
	5.2	Opprettholde markedsbaserte priser for kommunale boliger som gjør det attraktivt for private utbyggere å drive utleie	5.2.1	Gjennomføre en årlig prisvurdering for alle kommunale boliger i forbindelse med budsjettarbeid, for å sørge for at man har markedspriser på de kommunale boligene.

Delmål 6:

Grong kommune skal jobbe aktiv med tilrettelegging for at private kan bygge boliger både i kommunale boligfelt samt private boligområder

Grong kommune skal jobbe aktiv med tilrettelegging for at private kan bygge boliger både i kommunale boligfelt samt private boligområder og enkelttomter	6.1	Tilby attraktive boligtomter for private som ønsker å bygge bolig	6.1.1	Bidra til klargjøring, gjennomføring, markedsføring og etablering av boligtomt/boligtomter for spredt boligbygging med relativ nærhet til sentrum gjennom aktivt samarbeid og tilbud om kompetanse med private aktører.
			6.1.2	Etablere en oversikt over private grunneiere som ønsker boligbygging på sine arealer
			6.1.3	Oppdatert informasjon om kommunale boligområder skal til enhver tid holdes oppdatert på kommunens hjemmesider samt Finn.no

Hovedmål 7:

Grong kommune skal ha et godt boligtilbud til eldre i kommunen som er tilpasset behovet

Grong kommune skal ha et godt boligtilbud til eldre i kommunen	7.1	Utvikle, differensiere og tilpasse servicenivået og standarden på de kommunale omsorgsboligene til forskjellige segmenter blant de eldre.	7.1.1	Bruke tilskudd til tilpasning aktiv når tildelt fra Husbanken til tilpasning slik at flere eldre kan bo hjemme lengre
			7.1.2	Tilføre tilstrekkelig vaktmesterressurs på boligavdelingen som muliggjør en differensiering av servicenivå mellom ordinære utleieboliger og omsorgsboliger
			7.1.3	Sørge for å opprettholde, fornye og vedlikeholde boligporteføljen til eldre
	7.2	Tilrettelegge og bistå for etablering av sentrumsnære leiligheter både som borettslag og sameie	7.2.1	Jobbe aktivt opp mot private utbyggere samt sørge for å redusere deres økonomisk risiko ved å kjøpe eller garantere for leiligheter/hus under planlegging slik at de har større mulighet til å få realisert nye boligprosjekter.

4.3 Prioriterte utviklingstiltak

For at man skal kunne nå flere av målene vil det medføre både inntekter og utgifter for de forskjellige tiltak og strategier. Da det legges opp til en rullering av planen hvert fjerde år legges det opp til et fireårig perspektiv.

Tiltak	2016	2017	2018	2019	Målgruppe
Boliger mindreårige flyktninger		7500 (I)			Mindreårige flyktninger
Ombygging, omdisponering og salg av Rønningenvegen 10 og 12 samt 3 og 5		-300 (I)	-500 (I)		Ordinært
Omdisponering Halgottoøkra 4 A, 4B, 4C			100 (D)		Mindreårige flyktninger
Salg av kommunale borettslagsleiligheter		-750 (I)	-750 (I)	-750 (I)	Ordinært/vanskeligstilte
Initiere og delta nye boligprosjekt	2500 (I)	4000 (I)	4000 (I)	5000 (I)	Ordinært
Gjennomføre målrettet vedlikeholdsarbeid på kommunal boligportefølje	1000 (I)	1000 (I)	1500 (I)	1500 (I)	Flere
Salg av kommunale boliger gjennom fra leie til eie prosjekt		-1500 (I)	-1500 (I)	-3000 (I)	Ordinært/vanskeligstilte

I= Investeringsbudsjett D=Driftsbudsjett

Vedlegg

Tabell 2

Framskrevet folkemengde etter kjønn og alder (K) (SSB tabell 10213 Framskrevet folkemengde, middels vekst)

År	2020	2030	2040
Menn 0-17 år	236	267	275
Menn 18-49 år	546	531	543
Menn 50-66 år	305	315	336
Menn 67-79 år	163	202	215
Menn 80-89 år	62	71	105
Menn 90-	10	16	20
Menn Sum	1322	1402	1494
Kvinner 0-17 år	235	257	263
Kvinner 18-49 år	429	460	482
Kvinner 50-66 år	276	264	267
Kvinner 67-79 år	164	199	205
Kvinner 80-89 år	77	78	116
Kvinner 90-	26	24	27
Sum	1207	1282	1360
Sum samlet menn og kvinner	2529	2684	2854

Tabell 4 Kommunale boliger til vanskeligstilte

Oversikt over boliger til vanskeligstilte i Grong kommune

Type bolig	Plassering	Antall/ boenheter	Byggeår	Definert til	Brukes til
Enebolig	Sakrimoen	1	2009	Flyktninger/ Vanskeligstilte	Flyktninger
Enebolig	Skinnteigen	2	2009	Flyktninger/ Vanskeligstilte	1 Flyktninger/ 1 Ordinært utleie
Enebolig	Øvre Nausthaugen	4	2008/ 2011	Flyktninger/ Vanskeligstilte	3 Flyktninger/ 1 Vanskeligstilte
Enebolig	Nedre nausthaugen	3	2008	Flyktninger/ Vanskeligstilte	Flyktninger
Leiligheter	Trøahaugen	3	1993	Psykisk/sosialt vanskeligstilte	Psykisk/sosialt vanskeligstilte
Leiligheter	Rønningentunet	6	2011	Fysisk/Psykisk vanskeligstilte	Fysisk/Psykisk vanskeligstilte
Leiligheter	Avdeling F	7	1990	Fysisk/Psykisk vanskeligstilte	Fysisk/Psykisk Vanskeligstilte
Leiligheter	Grovin	6	1990	Flyktninger	Flyktninger
Leiligheter	Øvre Nausthaugen	3	2000	Flyktninger vanskeligstilte	Flyktninger
Enebolig	Skinnteigen	2	2015	Flyktninger/ vanskeligstilte	Flyktninger

Det er i tabellen inkludert institusjonslokaler, men ikke boliger til mindreårige flyktninger.

Tabell 5 Alderssammensetning i kommunen

Alderssammensetning i kommunen (SSB Tabell 07459)

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0-18 år	607	563	569	565	560	553	550	568	565	535	537
19-34 år	420	405	384	377	360	360	365	381	434	444	493
35-66 år	1005	1002	981	998	1002	1015	1009	1006	1010	1007	1003
67-	449	446	453	437	428	433	433	454	456	463	456

Tabell 6 Fremskrevet folkemengde

Fremskrevet folkemengde (SSB tabell 10213)

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0-18 år	551	560	568	574	587	592	591	598	606	613	618
19-34 år	502	500	496	492	483	485	490	487	490	494	495
35-66 år	1068	1079	1094	1112	1124	1147	1160	1177	1186	1202	1210
67-	553	563	572	586	598	590	612	619	628	644	656
Antall	2674	2702	2730	2764	2792	2814	2853	2881	2910	2953	2979

Tabell 7 Kommunalt disponerte omsorgsboliger til eldre

Grong kommune har følgende omsorgsboliger til eldre i kommunen.

Type bolig	Plassering	Antall/boenheter	Byggeår	Organisering	Bruksområde
Leiligheter	Sakrimoen	8	2002	Kommunal	Omsorgsbolig
Leiligheter	Sundspeten	20	1977/ 1980	Grong boligstiftelse /kommunal	Trygdeboliger
Leiligheter	Åveien	6	2009	Kommunal	Omsorgsboliger
Leiligheter	Sentrum	8	2001	Kommunal	Omsorgsboliger
Leiligheter	Sentrum	10	2013	Kommunal	Trygghetsboliger
Leiligheter	Sentrum	10	2010	Kommunal	Omsorgsboliger
		62			

Tabell 10 Tomter

Disponible tomter i kommunen er som følger:

Sted	Antall	Eierforhold	Refusjonskostnad
Nedre Nausthaugen	3*	Feste	0,-
Rossetnes	5	Selveier	0,-
Sakrimoen	8	Feste	0,-
Mediåmarka	18	Feste	205.000,-
Bergsmohaugen	15 derav en tomt for rekkehus/leiligheter.	Selveier	150.000,-
Gartland	4	Privat	Privat
Mølnarmo	5*	Privat	Privat
Mediåmarka	8, derav tre tomter for rekkehus/leiligheter.	Privat	182.000,-
Sum	67**		

*Ikke byggeklar grunnet grunnforholdene i området se avsnitt 3.4.4

** Det er i tillegg enkelttomter på Tømmerås, Grovin, Sklinnteigen, og Øvre Nausthaugen Formofoss, Harran Stasjonsby og Fiskum som er ubebygd.

Tabell 11 Kommunalt disponerte boliger

Boligene til Grong kommune/ Grong kommune forvalter/disponerer fordeler seg som følger

Type bolig	Plassering	Antall/boenheter	Byggeår	Organisering	Bruksområde
Enebolig	Nedre Nausthaugen	3	2008	Kommunal	Flyktninger
Enebolig	Øvre Nausthaugen	2	2008	Kommunal	Flyktninger
Enebolig	Øvre Nausthaugen	3	2010	Boligstiftelse	Flyktninger/vanskelig stilte
Enebolig	Øvre Nausthaugen	2+1	2010/2014	Boligstiftelse	Flyktninger/vanskelig stilte
Leilighet	Øvre Nausthaugen BL	3+3	2000	Kommunal	Flyktninger/Ordinært utleie
Leilighet	Rønningen BL	5	1993	Kommunal	Ordinære
Hybler	Rønningen BL	8	1993	Kommunal	Skoleelever/ordinært
Hybler	Rønningen BL	7	1993	Kommunal	Mindreårige flyktninger
Leiligheter	Rønningentunet	11	2010/2012	Kommunal	Mindreårige flyktninger
Leiligheter	Rønningentunet	6	2010	Kommunal	Avdeling F
Leiligheter	Halgottoøkra	7	1990/2000	Kommunal	Avdeling F
Rekkehus	Halgottoøkra	1	1990	Kommunal	Avdeling F
Rekkehus	Halgottoøkra	2	1990	Kommunal	Ordinære
Enebolig	Trøhaugen	1	1973*	Kommunal	Flyktninger
Rekkehus	Trøhaugen	3	1991	Kommunal	Omsorgsboliger

Rekkehus	Trøahaugen	6	1991	Boligstiftelse	Flyktninger/vanskelig stilte
Leilighet	Grovamoen	6	2000	Boligstiftelse	Ordinære
Leilighet	Sentrum	4	2012	Grong boligbygg	Ordinære
Hybler	Sentrum	16	2012	Grong boligbygg	Skoleelever
Leilighet	Sentrum	4	2014	Grong boligbygg AS	Mindreårige flyktninger
Leilighet	Sentrum	4	2014	Grong Boligbygg As	Ordinære
Leilighet	Sentrum	10	2010	Kommunal	Omsorgsboliger
Leilighet	Sundspeten	19	1977/ 1980	Grong boligstiftelse	Trygdeboliger
Enebolig	Sundspeten	1+1	1980	Kommunal	Trygdebolig/ordnær
Leilighet	GHO	8	2005	Kommunal	Omsorgsbolig
Leilighet	GHO	8	2013	Kommunal	Trygghetsbolig
Leilighet	Grovin	6	1990	Kommunal	Flyktninger/vanskelig stilte
Leilighet	Bergsmo	4	1980**	Kommunal	Flyktninger
Tomannsbolig	Bergsmo	2	1960 ****	Kommunal	Ordinære
Enebolig	Sklinnteigen	2	2010	Grong boligstiftelse	Flyktninger/ordinære
Enebolig	Sakrimoen	1	2010	Grong boligstifelse	Flyktninger
Tomannsbolig	Sakrimoen	2	1970** *	Kommunal	Ordinære
Tomannsbolig	Harran sentrum	2	1958 ***	Kommunal	Ordinære
Leilighet	Sakrimoen	8	2002	Kommunal	Omsorgsboliger
Tomannsbolig	Sklinnteigen	2	2015	Kommunal	Flyktningeboliger
Leilighet	Åveien omsorg	6	2009	Kommunal	Omsorgsboliger
Hybler	Sentrum/bakken	7	1910/ 2009	Kommunal	Mindreårige flyktninger
Sum					

*Rehabiliterert i 2014

** Rehabiliterert i 2013

***Rehabiliterert i 2011/2012

****Rehabiliterer 2014/2015

*****Rehabiliteres i 2016/2017

Som vi kan se av statistikken har Grong kommune forvaltningsansvaret for :

- 79 Omsorgsboliger/Trygdeboliger
- 24 enheter til skoleelever
- 37 ordinære utleieboliger
- 30 boliger til flyktninger
- 29 enheter til mindreårige flyktninger

Av disse er 40 enheter eid av Grong boligstiftelse 28 enheter av Grong boligbygg og 131 av Grong kommune.

Tabell 13: Byggeprosjekt i Grong kommune i perioden 2005-2015

År	Kommunalt/stiftelse			Profesjonell utbygger			Eneboliger		Sum
	Sted	Formål	Antall boenheter	Sted	Formål	Antall	Sted	Antall	
2005							Sentrum	1	1
2006									0
2007				Åveien	BL leiligheter	11	Bergsmo Nausthaugen Tømmerås	3	14
2008	Nausthaugen	Eneboliger	5				Nausthaugen Rønningen *	4	9
2009	Åveien	Omsorg	6				Bergsmo	1	7
2010	Sentrum Bergsmo/ Harran/ Nausthaugen	Omsorg Eneboliger	8 4	Åveien	BL leiligheter	3	Nausthaugen	1	16
2011	Rønningen	Omsorg/ Leiligheter	6+7						13
2012	Nausthaugen Rønningen	Eneboliger / Leilighet Leiligheter	3-1 4	Sentrum	Hybler/ Leiligheter	16+4	Bergsmo	1	4
2013	Sentrum	Omsorg	8						8
2014	Nausthaugen	Enebolig	1	Sentrum	Leiligheter	4+4	Bergsmo Mediåmarka	1 3	13
2015	Sklinnteigen	2- mannsboli g	2				Mediåmarka Mølarmoene	1 1	

*Gjelder oppføring av ny bolig etter brann

Vedlegg 1. Hva kjennetegner en utilfredsstillende bosituasjon

En utilfredsstillende bosituasjon kan kjennetegnes ved følgende indikatorer:

1. Uegnet bolig eller bomiljø

En uegnet bolig kan ha mangelfulle kvaliteter, som for eksempel fukt og råte. En uegnet bolig, eller bomiljø, kan også bety at det er et misforhold mellom boligens kvaliteter og husstandens behov. For eksempel kan boligen være liten i forhold til antall husstandsmedlemmer eller at den ikke er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Et uegnet bomiljø kan være et miljø utsatt for støy- og trafikkplager, eller at forhold i bomiljøet virker truende på velferd og sikkerhet.

2. Står i fare for å miste bolig

Å stå i fare for å miste boligen betyr enten at man er i ferd med å bli kastet ut av en leid bolig eller at boligen må selges eller bli tvangssolgt. I begge tilfellene handler det om personer eller husstander som ikke håndterer de praktiske og/eller økonomiske sidene ved boforholdet.

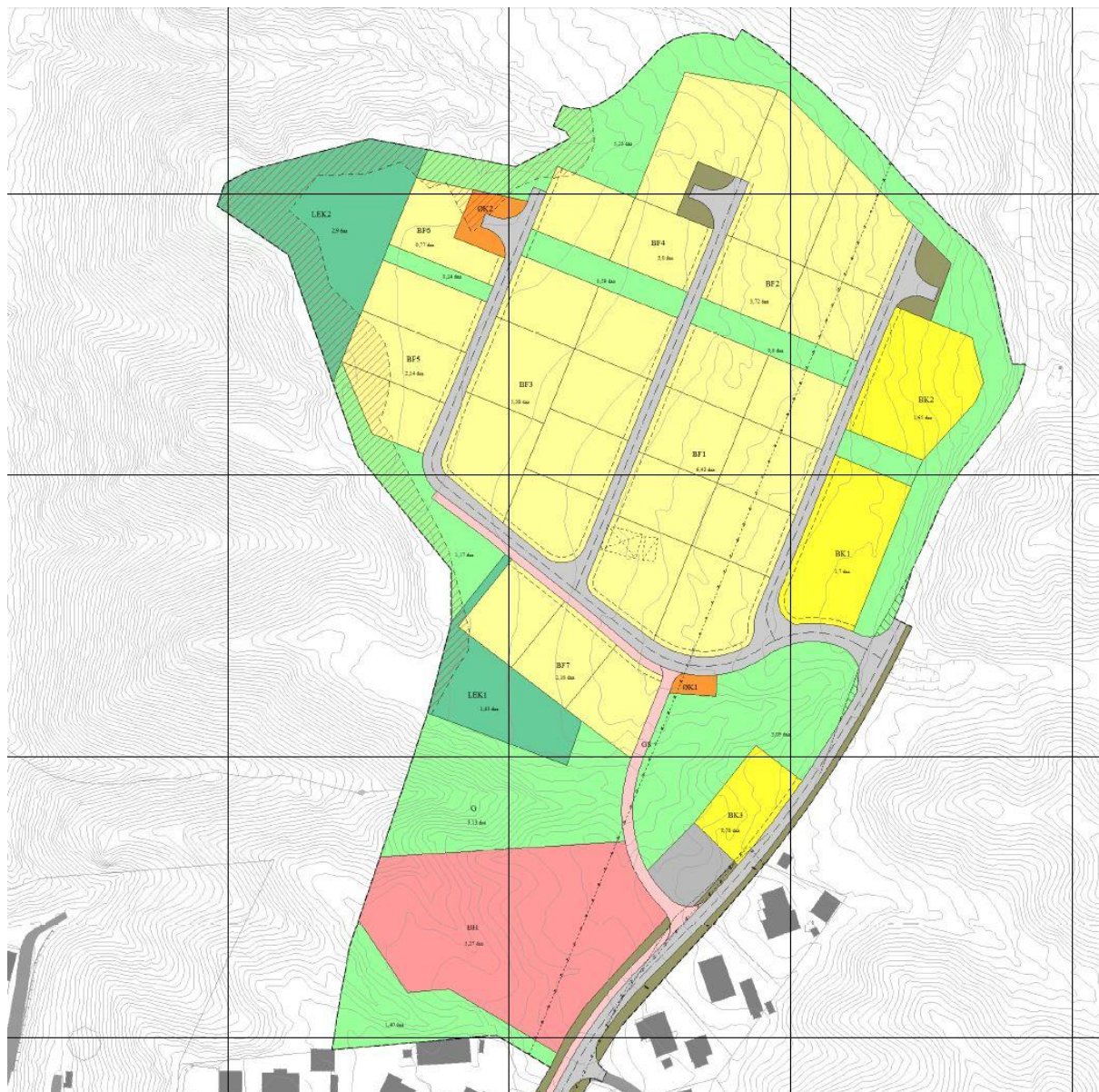
En indikasjon på om man står i fare for å miste boligen, er når boutgiftene ikke står i et rimelig forhold til husstandens inntekt.

Høy boutgiftsbelastning kan fortrenge annet viktig konsum og dermed bidra til reduserte levekår. Høy boutgiftsbelastning gir økt sårbarhet ved endringer i husstandens økonomi. Høy boutgiftsbelastning øker således sannsynligheten for at husstanden kan komme i en situasjon hvor boliglånet ikke lenger kan betjenes, eller at husleien ikke kan betales.

3. Uten bolig

Personer uten bolig betegnes som bostedsløse. Definisjonen av bostedsløshet er langt bredere enn personer som mangler tak over hodet for kommende natt. Den omfatter også personer som er henvist til akutt eller midlertidig boalternativ

Vedlegg 2: Medjåmarka boligfelt



Reguleringskart for Medjåmarka boligområde

Området består av i alt 23 festetomter (kommunale) og 9 selveiertomter. Tomtestørrelsen varierer fra 550-1600 kvm. 3 områder er regulert til rekkehus/flermannsboliger.

