

Boligsosial plan 2023-2034



Revidert versjon etter høring
mai 2023



Tittel Boligsosial plan 2023-2034	
Oppdragsgiver Ørland kommune	Forfatter e: HUS arkitekter (Lars Christian Koren Hauge) Komposium utvikling (Anne-Ruth Jangaard) AVEC (Thomas Odiin) Ørland kommune (Kristina Stendal Karlsen, Rolf Roodbol)
Behandling: Første gangs behandling: Kommunestyret: 26.01.2023 Høring: 20.02.2023 til 24.03.2023 27.02.2023 Utvalg for oppvekst og utdanning 27.03.2023 Utvalg for helse og familie 13.03.2023 Ungdomsrådet 28.02.2023 Planutvalg 19.04.2023 Eldrerådet 17.04.2023 Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne Sluttbehandling: Kommunestyret:	

Innhold

1	Om planen – strategisk og operativt nivå.....	5
1.1	Gjennomføring av arbeidet – arbeidsgruppe, konsulenter og bred medvirkning.....	5
1.2	Sentrale begreper i det boligsosiale arbeidet	6
1.3	Boligrappa – en illustrasjon av mestring og ressursbruk.....	7
1.4	Nasjonale føringer – strategien <i>Alle trenger et trygt hjem</i>	8
1.5	Kommunale føringer gjennom eget planverk	9
1.5.1	Kommuneplanens samfunnsdel	9
1.5.2	Kommuneplanens arealdel	11
2	Boligsosial strategi	12
2.1	Analyse av pengestrømmer knyttet til boligrelatert virksomhet i kommunen	12
2.2	Boligsosiale mål	14
2.3	Ørland snakker sammen	15
2.3.1	Tilhørighet og fellesskap	15
2.3.2	Rettferdig, forutsigbar og brukervennlig saksbehandling	15
2.4	Ørland skaper livsglede	15
2.4.1	Et trygt hjem og gode boforhold for barn og unge	15
2.4.2	Mulighet for å bo lengst mulig i en bolig man har valgt selv	16
2.4.3	Beboere flest skal eie sin bolig, men leie skal også være et godt alternativ.	16
2.4.4	Uavhengig av funksjonsevne skal alle ha mulighet til å velge hvor og hvordan de vil bo.....	16
2.5	Ørland utvikler mangfold.....	17
2.5.1	Inkluderende og trygge tettsteder.....	17
2.5.2	Variert og attraktivt boligmarked, som dekker ulike behov.....	17
2.6	Bærekraftig og tillitsskapende kommuneorganisasjon.....	17
2.6.1	Bærekraftig kommuneøkonomi.....	17
2.6.2	Tillitsskapende kommuneorganisasjon med tydelige roller, kunnskap og kompetanse.....	17
2.7	Ørland 2034 er klimanøytral	18
2.7.1	Ambisiøse klimakrav og klimagassreducerende tiltak	18
3	Utfordringer, muligheter og virkemidler.....	19
3.1	Ørland snakker sammen	19
3.1.1	Rettferdig, forutsigbar og brukervennlig saksbehandling	19
3.1.2	Eksternt samarbeid	20

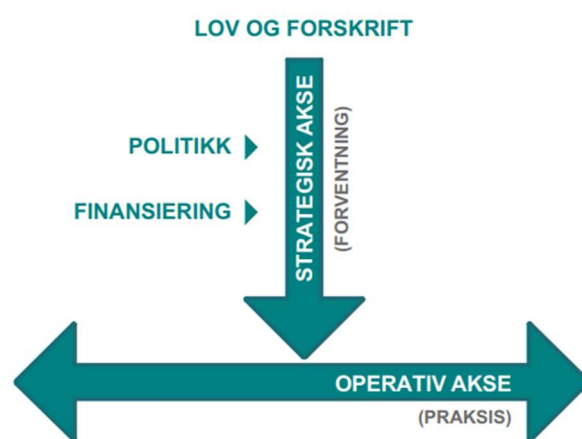


3.2	Ørland skaper livsglede	21
3.3	Ørland utvikler mangfold	22
3.3.1	Befolkningsutvikling.....	22
3.3.2	Sosial infrastruktur og geografi.....	24
3.3.3	Innvandrere og flyktninger	25
3.3.4	Forsvaret og andre tilflyttere	27
3.3.5	Boligmarkedet	27
3.3.6	Heldøgns omsorg.....	31
3.3.7	Kommunale boliger – status, egnethet og behov.....	31
3.4	Bærekraftig og tillitsskapende kommuneorganisasjon.....	33
3.4.1	En kommuneorganisasjon med tydelige roller, kunnskap og kompetanse	33
3.4.2	Bærekraftig kommuneøkonomi og Husbankens virkemidler	34
3.5	Ørland 2034 er klimanøytral	35

1 Om planen – strategisk og operativt nivå

Denne boligsosiale planen for Ørland kommune gjelder for perioden 2023-2034 og skal være et styringsverktøy på strategisk nivå for kommunens politikere og administrasjon med vekt på vanskeligstilte på boligmarkedet. Planen skal legge grunnlaget for helhetlig tenkning, strategier og prioriteringer innen det boligsosiale området, der dette også ses i sammenheng med boligsituasjonen i kommunen generelt.

Kommunenes boligsosiale arbeid har både en strategisk og operativ side. Dette kan beskrives som en strategisk og en operativ akse. På det strategiske området er arbeidet forankret i lovverk og nasjonale føringer. I tillegg kommer kommunens egne strategier og føringer gitt i kommunale vedtak, planer og andre dokumenter. Kommunen skal definere langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå målene, sørge for ressurser til arbeidet, og avgjøre hvordan de operative oppgavene skal løses. De operative oppgavene handler blant annet om å gi råd og veiledning, sørge for tilgang på egnede boliger og tildele økonomisk støtte til innbyggere. Den operative siden vil blant annet omfatte rutiner og kriterier for tildeling av boliger og bruk av tilskuddsordninger.



Den boligsosiale planen er en temaplan som er tett knyttet opp til kommuneplanens samfunnsdel. Målene i samfunnsdelen finnes igjen som målområder for det boligsosiale arbeidet. Denne sammenhengen vil være tydelig i planen. Planen beskriver utfordringer og valg kommunen står overfor når det gjelder boligtilgang, boligutvikling og boligsosiale forhold. En beskrivelse av nåsituasjonen med kartlegging av boligbehovene og kunnskap om forventet befolkningsutvikling, legger grunnlag for anbefalinger av strategiske mål og praktiske tiltak. Tiltakene skal bidra til at kommunen når sine strategiske mål på det boligsosiale området.

De boligsosiale tiltakene er trukket ut i en egen handlingsplan knyttet til den strategiske planen. Det legges opp til at handlingsplanen rulleres hvert år siden situasjon, behov og forutsetninger kan forandre seg på kort tid. Gjennom evaluering av siste års gjennomførte tiltak, analyse av status og utarbeiding av nye nødvendige tiltak, skal man sørge for at tiltakene er i tråd med gjeldende strategi og situasjon.

1.1 Gjennomføring av arbeidet – arbeidsgruppe, konsulenter og bred medvirkning

Ørland og Bjugn kommune ble i 2020 slått sammen til en kommune. De gamle kommunene hadde hver sin boligsosiale plan. Ørland kommunes plan gikk ut i 2018 og Bjugns i 2020. Det er ikke funnet at Bjugns plan fra 2017 ble politisk behandlet eller vedtatt. I arbeidet med boligsosial plan for den nye kommunen har vært viktig å skape felles forståelse for det boligsosiale arbeidet både på strategisk og operativt nivå.

Bestillingen av en boligsosial plan ble gitt gjennom budsjettet for 2022 og organisert som et prosjekt. Kommunedirektøren satte sammen en arbeidsgruppe for å gjennomføre arbeidet, og eiendomsutviklingsenheten fikk i oppdrag til å lede prosjektet. I arbeidsgruppa har alle relevante sektorer vært representert. Dette har vært viktig for arbeidet. I tillegg ble det bestemt å leie inn ekstern bistand. Etter gjennomført konkurranse, ble Hus

Arkitekter AS med Komposium utvikling AS og AVEC AS som underleverandører leid inn. Det var en forutsetning at innleid konsulent skulle arbeide tett sammen med kommunens prosjektleder og arbeidsgruppe.

Arbeidet har vært planlagt i tre perioder med hver sine fokusområder:

- Periode 1: kunnskapsinnhenting, avklaring av forutsetninger, etablering av samarbeidet
- Periode 2: kartlegging av utfordringsbildet på boligområdet generelt; befolkningsutvikling, boligbehov og boligmarked, mål for kommunens helhetlige boligsosiale arbeid mm. (hovedsakelig strategisk fokus)
- Periode 3: arbeid med operativ akse (praksis) i form av rutiner, tildelingskriterier, avhendingspraksis mm. i henhold til strategiske forutsetninger som er lagt.

Det har vært gjennomført tre fysiske samlinger i Ørland, der blant annet arbeidsgruppa har deltatt. Det ble tidlig etablert kontakt med Husbanken og innhentet erfaringer fra andre kommuner.

I første periode ble det gjennomført en interessentkartlegging som ble grunnlag for bred medvirkning i arbeidet. Alle interessentene har vært invitert til møter med prosjektledelsen og konsulentteamet. Dette gjelder kommunale råd og utvalg, Forsvarsbygg/flybasen, boligmarkedet ved utbyggere, entreprenører og næringsforeninger, frivillige organisasjoner, leietakere av ulike kommunale boliger, interessegrupper og pårørendegrupper, politi, namsmann, meglere, banker og kommunedirektør med kommunalsjefer.

1.2 Sentrale begreper i det boligsosiale arbeidet

Følgende begreper er sentrale i det boligsosiale arbeidet og i den strategiske planen:

- *Boligsosialt arbeid* handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet.
(Fra *Bolig for velferd, Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*).
- *Vanskeligstilte på boligmarkedet* er ikke en bestemt gruppe i samfunnet. Begrepet brukes i lover og faglitteratur om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vanskeligstilte på boligmarkedet defineres som de som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:
 - er uten bolig
 - står i fare for å miste boligen sin bor i uegnet bolig eller bomiljø
- *Omsorgstrappa*, også kalt tiltakskjeden, beskriver de kommunale helse- og omsorgstjenestene. Tankegangen bak trappebegrepet er at disse tjenestene kan plasseres eller rangeres på ulike nivå etter valgte kriterier, for eksempel etter;
 - hvor spesialiserte tjenestene er
 - graden av bistandsbehov
 - ressursinnsatsen som kreves(Fra *Helse-, omsorgs- og rehabiliteringsstatistikk. Eldres helse og bruk av kommunale helse- og omsorgstjenester. Helsedirektoratet. IS-2375.*)

- *Boligtrappa* bruker trappeillustrasjonen for å vise behovet for bistand til å bo eller skaffe seg bolig på ulike nivåer. Dette kan gjelde
 - grad av mestring av egen bosituasjon
 - grad av bistandsbehov for å mestre egen bosituasjon
 - grad av ressursinnsats fra kommunens side
- *Selvvalgt bolig* brukes som betegnelse på en bolig innbyggeren skaffer seg selv. Den selvvalgte boligen kan være leid eller eid. Begrepet brukes i stedet for *eget hjem*. Flere boliger kan gjennom livet være innbyggerens eget hjem. Det å kunne velge bolig selv er en viktig del av å mestre egen bosituasjon.

1.3 Boligtrappa – en illustrasjon av mestring og ressursbruk

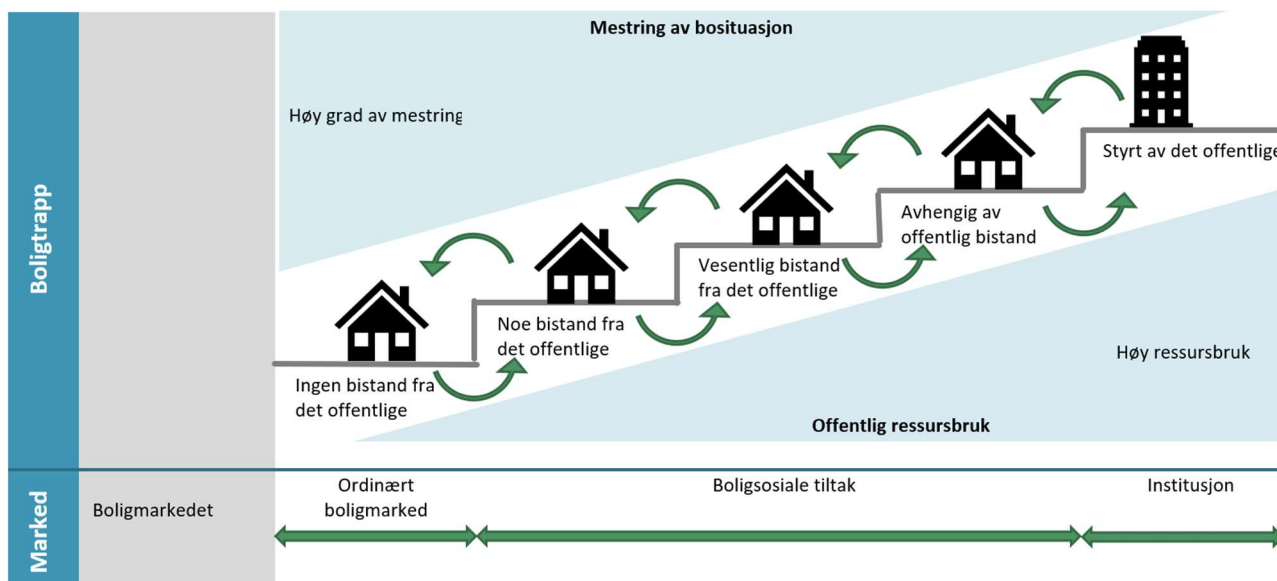
"Boligen er noe av det aller viktigste vi har. På hjemmebane er vi trygge og kan leve akkurat som vi vil. Hvordan boligen vår ser ut, hvor den ligger og miljøet rundt, påvirker alle deler av livet."

kilde: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken.

For å kunne løse oppgavene det offentlige har overfor vanskeligstilte på boligmarkedet, er det viktig at boligsituasjonen generelt i kommunen fungerer godt. Boligtilgang, boligutvikling og boligsosialt arbeid henger tett sammen og påvirker hverandre. Det er et mål at flest mulig innbyggere skal kunne mestre sin egen bosituasjon, og det er et mål å forebygge at innbyggere unødig blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Et velfungerende boligmarked er en nøkkel for å nå disse målene. Dette forutsetter et variert og velfungerende boligmarked både når det gjelder eie- og leieboliger.

Helheten på boligområdet kan illustreres med *boligtrappa* nedenfor. Boligtrappa er inspirert av *omsorgstrappa*, som brukes innen helse- og omsorgsområdet. *Boligtrappa* bruker trappeillustrasjonen for å vise i hvilken grad innbyggerne mestrer sin egen bosituasjon, og behovet for bistand til å bo eller skaffe seg bolig på ulike nivåer. Trappa illustrerer altså

- grad av mestring av egen bosituasjon (høy grad av mestring til venstre i illustrasjonen)
- grad av bistandsbehov for å mestre egen bosituasjon (illustrert som ulike trinn i trappa)
- grad av ressursinnsats fra det offentliges side (høy ressursinnsats mot høyre i trappa)



Figur 1: Boligtrappa grad av mestring av egen bosituasjon og grad av bistand og ressursbruk fra det offentlige.

Som for omsorgstrappa, vil det være et stort poeng å kunne yte tjenester til innbyggerne på laveste effektive bistandsnivå. Å rette den offentlige innsatsen mot de lavere trinnene i boligtrappa vil gi gevinster både for den enkelte innbygger og for det offentlige som tjenesteyter. Det er vesentlig at det offentliges bistand kan bidra til at innbyggere kommer ut av en situasjon som vanskeligstilt på boligmarkedet og i størst mulig grad mestrer sin egen bosituasjon. De fleste har et ønske om dette. Samtidig skal det offentlige ha ressurser til å hjelpe de som av ulike grunner vil ha et behov for bistand på boligområdet, for kortere eller lengre tid, eller permanent.

1.4 Nasjonale føringer – strategien *Alle trenger et trygt hjem*

En av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken er at alle skal kunne bo godt og trygt. *Alle trenger et trygt hjem*. *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)* er gjeldende nasjonale strategi for det boligsosiale området. Strategien definerer nasjonale mål og prioriterte innsatsområder, samt ansvar og oppgaver for det boligsosiale området.

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvar er hjemlet i lov om folkehelsearbeid, lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, lov om planlegging og byggesaksbehandling samt lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen.

Den nasjonale strategien legger rammene for Husbankens arbeid. Husbanken har som samfunnsoppdrag å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Gjennom sin kommunestrategi skal Husbanken veilede og følge opp kommunene gjennom et helhetlig tilbud av økonomiske virkemidler, veiledning, informasjon, opplæring, aktiviteter, verktøy og nettverk.

På strategisk nivå er det viktig at kommunen bruker Husbankens tilbud aktivt og målrettet for å kunne drive et mest mulig målrettet og effektivt boligpolitisk arbeid. Kommunen må til enhver tid holde seg oppdatert om de nasjonale føringene Husbanken formidler, og dessuten om ulike tilgjengelige virkemidler for kommunene. Virkemidlene må utnyttes for å gi verdi for innbyggerne og oppnå målene i kommunens strategiske boligsosiale plan, og målene i handlingsplanen.

Ørlands boligsosiale plan har gyldighet ut over gjeldende nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken. Også økonomiske virkemidler vil kunne variere gjennom planperioden. På tiltakssiden er det derfor viktig å definere hvordan kommunen skal holde seg oppdatert om nye nasjonale føringer og endringer i virkemidler. Flere enheter i kommunens organisasjon vil være involvert i det boligsosiale arbeidet. Ansvar og oppgaver må plasseres og forankres, og det må finnes løsninger for tverrfaglig kommunikasjon og arbeid. Dette er blant annet tenkt løst ved opprettelsen av et kommunalt *boligkontor*, et tiltak som er nærmere beskrevet i den boligsosiale handlingsplanen.

Den nasjonale strategien fastsetter fire mål:

- Mål 1: Flere skal kunne eie egen bolig
- Mål 2: Leie skal være et trygt alternativ
- Mål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Mål 4: Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Strategien inneholder videre tre prioriterte innsatsområder:

- Ingen skal være bostedsløse
- Barn og unge skal ha gode boforhold
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal, på lik linje med andre, kunne velge hvor og hvordan de skal bo

"Alle trenger et trygt hjem"

Ørland kommunes boligsosiale plan skal blant annet beskrive hvordan kommunen vil realisere den nasjonale strategien for sine innbyggere. I denne planen er dette perspektivet knyttet sammen med målene i kommuneplanens samfunnsdel.

1.5 Kommunale føringer gjennom eget planverk

1.5.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens øverste plandokument og skal legge føringer for alt annet planarbeid i kommunen. I Kommuneplanens samfunnsdel 2022 – 2034 er det utarbeidet et målbilde som består av tre satsingsområder:

- *Ørland snakker sammen!*
- *Ørland skaper livsglede!*
- *Ørland utvikler mangfold!*

I tillegg er det fremhevet et overordnet mål om klimanøytralitet i 2034. Det legges dessuten til grunn at kommuneorganisasjonen skal være bærekraftig og tillitsskapende – i tråd med kommunens organisasjonspolitik. Dette framstilles slik:



Figur 2: Kommuneplanens samfunnsdel - målformuleringer i høringsforslaget.

Innenfor disse satsningsområdene gir kommuneplanens samfunnsdel en rekke føringer som er relevante for det boligsosiale arbeidet. I punktlisten nedenfor er de som er spesielt aktuelle er uthevet. Disse punktene er kort kommentert i henhold til bolig og bosituasjon for innbyggerne:

- **Ørlandsamfunnet er et inkluderende sted å bo, der alle opplever tilhørighet og fellesskap**
Innbyggernes bosituasjonen er grunnleggende for stabilitet og opplevelse av tilhørighet og fellesskap. Dårlige eller uønskede boforhold kan bidra til utenforskap.
- Ørland kommune er åpen, tilgjengelig og digital
- **Alle innbyggere i Ørland har gode hverdagsliv**
Innbyggernes bosituasjon er grunnleggende for et godt hverdagsliv
- **Barn og unge har en trygg og aktiv oppvekst**
Barn og unges boforhold er et satsningsområde i den nasjonale strategien og skal også følges opp i Ørland kommune.
- **Ørland er et aldersvennlig samfunn**
Eldre skal ha mulighet til å endre bosituasjon for å kunne bo lengst mulig i en bolig de har valgt selv.
- **Ørland har grende-, tettsteds- og byutvikling som bygger videre på kvalitetene til de ulike stedene**
Innbyggerne skal ha mulighet til å velge hvor de vil bo, uavhengig av livssituasjon og funksjonsnivå.
- **Ørland 2034 er klimanøytral**
Krav om klimanøytralitet skal vurderes ved forvaltning av eksisterende bygg og ved bygging av nye kommunale bygg.

I den boligsosiale planen knyttes samfunnsdelens mål og føringer sammen med de nasjonale føringene for det boligsosiale arbeidet. Noen av samfunnsdelens føringer vil finnes igjen som tiltak knyttet til det boligsosiale arbeidet i handlingsplanen.

1.5.2 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende arealplan for Ørland kommune er en sammenslåing av gamle Bjugn og Ørland kommuners arealplaner. Arbeidet med en ny arealplan for kommunen vil starte opp i 2023.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den gir føringer for hvor i kommunen boligbygging skal skje, og kan gi føringer for hvilke typer boliger som skal bygges. Kommuneplanens arealdel kan dermed brukes som et virkemiddel til å sikre nok areal på riktig sted til boligutbygging. I tillegg kan kommunen stille krav til blant annet universell utforming og tilgjengelighet til bygninger og arealer, andel boliger med livsløpsstandard i ulike utbyggingsområder, og normer for uteområder og grøntarealer.

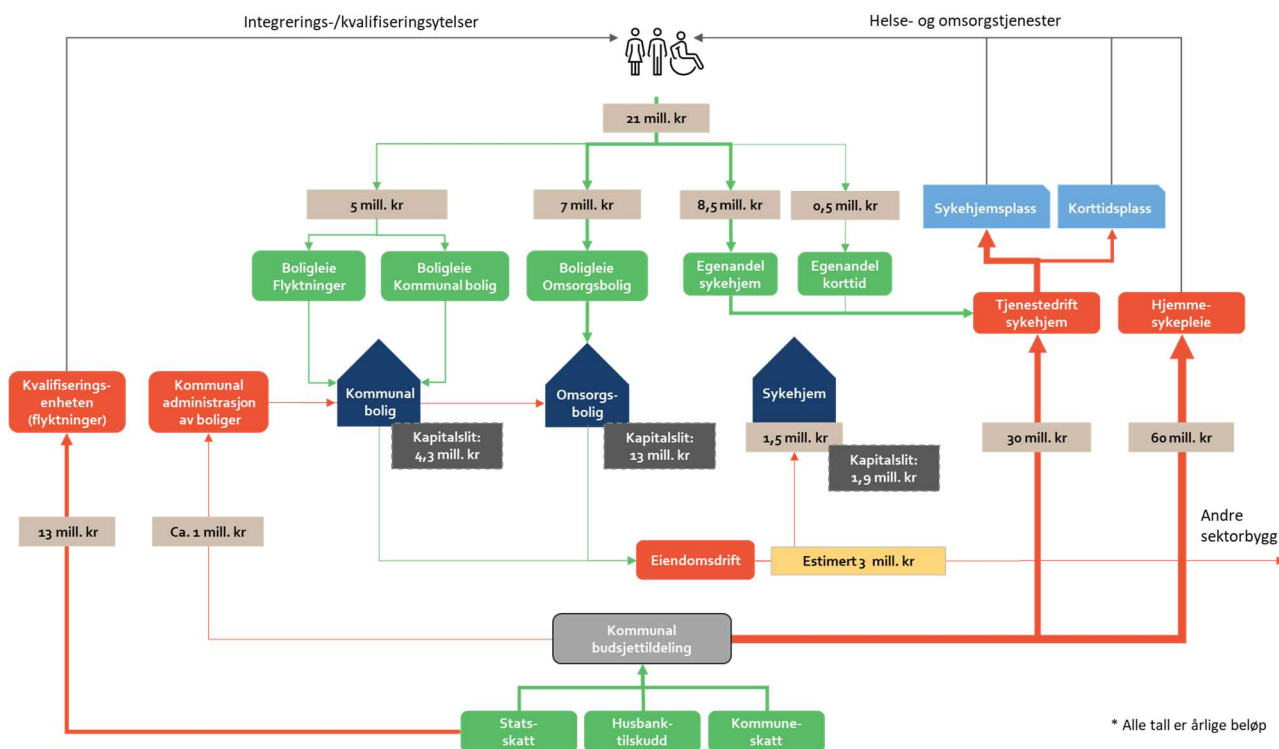
På denne måten blir arealplanen et viktig virkemiddel for realisering av kommunens boligsosiale strategi. I handlingsplanen vil arealplanen kunne være aktuell som virkemiddel når det gjelder tiltak knyttet til tilvisningsboliger, pådriverrollen for ønsket boligbygging og salg av kommunal eiendom og tomter generelt.

2 Boligsosial strategi

Den boligsosiale strategien skal danne grunnlag for aktuelle tiltak gjennom hele planperioden. Den vil derfor presentere overordnede beskrivelser om retningsvalg for Ørland kommune. Det utvikles en handlingsplan som skal støtte opp under den boligsosiale strategien. Handlingsplanen er ikke en del av den boligsosiale planen og kan derfor rulleres jevnlig, for å sikre at de riktige tiltakene settes inn løpende for å oppfylle strategien.

2.1 Analyse av pengestrømmer knyttet til boligrelatert virksomhet i kommunen

Det er forholdsvis store pengestrømmer knyttet til det boligsosiale området i en kommune. I boligsosial plan er disse pengestrømmene kartlagt og eksemplifisert på et grovt og overordnet nivå, for å synliggjøre hvordan pengestrømmene henger sammen, og omtrent hvilke størrelsesordener de er i. Dette kan være viktig informasjon når man skal prioritere mellom forskjellige typer tiltak som skal bidra til at det offentlige får mest mulig boligsosial effekt for innbyggerne ut av pengene.



Figur 3: Pengestrømdiagram for Ørland kommune. Diagrammet viser, på en forenklet måte, hvordan pengene flyter mellom aktørene innenfor det boligsosiale området og helse- og omsorgsområdet (sykehjem og omsorgsboliger). Alle beløp er beregnede årskostnader i 2022. Pengestrømdiagrammet synliggjør at helse- og omsorgsdriften står for den desidert største delen av kostnadene det offentlige har knyttet til befolkningens behov for støtte i bosituasjonen. I snitt fordeles over 30 millioner kroner på ca. 50 beboere på sykehjem (litt over 40 på langtidsopphold og ca. 10 på korttidsopphold). I tillegg kommer eiendomskostnadene ved selve sykehjembygningen. Hjemmesykepleien bistår nesten 500 brukere. Kostnad per bruker i hjemmesykepleien er i overkant av 100 000 kr per år, mens på sykehjem er den om lag fem ganger høyere per beboer.

Hjemmetjenesten leverer sine tjenester til nesten 500 beboere, for rundt 60 millioner kroner. En sykehjemsplass koster dermed ca. 5 ganger så mye som en gjennomsnittlig hjemmetjeneste. Å sørge for at beboerne klarer seg

hjemme lengst mulig gir derfor stor nytte for alle parter, da innbyggere flest ønsker å bo i den boligen de allerede har så lenge som mulig (jf. boligtrappen). Sykehjem inngår imidlertid ikke som en del av det boligsosiale arbeidet, men er en tjeneste under helse- og omsorgstjenesteloven.

I tillegg har kommunen 13 millioner kroner i kostnader knyttet til bosetting av flyktninger, men denne kostnaden blir fullfinansiert av Staten. Kommunal administrasjon av flyktningboliger er beregnet til ca. 1 million kroner.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av boliger fullfinansieres i utgangspunktet av husleieinntekten. Imidlertid går disse inntektene inn i det totale eiendomsdriftsbudsjettet. Disse inntektene bidrar til å finansiere drift og vedlikehold av sykehjem og formålsbygg i andre sektorer, som skoler og barnehager, siden den totale eiendomsdriften er sterkt underfinansiert (37 millioner kroner i 2022), mens det årlige behovet kan estimeres til ca. 150-200 millioner kroner. Det årlige kapitalslitet på boligene (i underkant av 20 millioner kroner) blir ikke kompensert i de årlige driftsbudsjettene, men bevilges over kommunens investeringsbudsjett. Egenandelene som betales for opphold på sykehjem går i sin helhet inn i sykehjemsdriften, og ikke til eiendomsdriften. Utleie av kommunale boliger har ikke nødvendigvis noen sammenheng med det boligsosiale behovet hos leietakeren. Tildeling kan vel så mye skje på bakgrunn av hvilke boliger som til enhver tid er ledige.

Som følge av at leieinntektene over mange år er benyttet til andre formål enn vedlikehold av boliger, har boligene pådratt seg et stort vedlikeholdsetterslep. Noen av boligene er heller ikke i utleibar stand, og dermed svekkes inntekstgrunnlaget fra boligene år for år – mens behovet for vedlikehold fortsetter å øke. Denne situasjonen blir stadig vanskeligere å komme ut av, og reflekterer at kommunen har en større eiendomsportefølje enn kommunebudsjettet har evne til å bære.

Den boligsosiale strategien anbefales å legge til rette for å redusere porteføljen av uhensiktsmessige kommunale boliger med vedlikeholdsetterslep og øke tilfanget av aktuelle boliger på det private markedet, gjerne ved hjelp av det statlige virkemiddelapparatet og god offentlig koordinering.

2.2 Boligsosiale mål

Med utgangspunkt i målbildet i kommuneplanens samfunnsdel, de nasjonale føringene for det boligsosiale arbeidet og FNs bærekraftsmål, er det utarbeidet følgende målbilde for det boligsosiale arbeidet i Ørland kommune:



Figur 4: Målformuleringer for boligsosial plan utledet av statlige føringer, utkast til kommuneplanens samfunnsdel og innspill fra prosjektgruppen.

Målformuleringene danner det strategiske rammeverket for hvilke mål kommunens aktører skal jobbe mot for å realisere de boligsosiale ambisjonene. Målbildet følger samme struktur som kommuneplanens samfunnsdel. I tillegg er det satt inn en supplerende tekst som sammenfatter den boligsosiale strategien på overordnet nivå for hvert av perspektivene fra kommuneplanen. De strategiske initiativene er beskrevet under hvert perspektiv nedenfor.

2.3 Ørland snakker sammen

2.3.1 Tilhørighet og fellesskap

En stabil bosituasjon, som ivaretar innbyggernes grunnleggende boligbehov, er viktig for et godt hverdagsliv i lokalmiljøet. I størst mulig grad bør innbyggerne ha mulighet til å velge hvor og hvordan de vil bo, tilpasset sin egen livssituasjon. Dette skal tilstrebes også når innbyggere trenger hjelp til å løse sitt boligbehov. Dette kan gi et godt grunnlag for opplevelse av tilhørighet og fellesskap.

Dette målet oppnås best ved at innbyggernes bosituasjon i størst mulig grad gjør dem uavhengig av offentlig bistand.

2.3.2 Rettferdig, forutsigbar og brukervennlig saksbehandling

Innbyggere som står i en vanskelig bosituasjon, trenger et sted å henvende seg for å få råd, veiledning og bistand. Det er viktig at innbyggerne i en slik situasjon kan henvende seg ett sted, og ikke må gå fra kontor til kontor for å få kompetent hjelp. Kommunen må organisere sitt boligsosiale arbeid slik at den enkelte i en vanskelig bosituasjon finner frem i det kommunale systemet, at man blir lyttet til og at saksbehandlingen blir rettferdig og forutsigbar. Dette kan bidra til at innbyggere får koordinert og målrettet hjelp og raskere kan komme i en situasjon der de mestrer egen bosituasjon.

Arenaer for dialog med ulike aktører og interessenter om boligmarked og boligsosiale tiltak, samt at innbyggere blir møtt, forstått og får medvirke i saker som angår deres liv, vil bidra til at dette målet kan oppnås.

2.4 Ørland skaper livsglede

Generelt knyttes begrepet *livsglede* gjerne til en opplevelse av mening, mestring og glede over livet. *Livsglede* er i kommuneplanen knyttet til gode oppvekstvilkår, livskvalitet og folkehelse. Det er i denne betydningen *livsglede* brukes i tilknytning til det boligsosiale arbeidet.

Innen helse og omsorg har begrepet en spesiell betydning knyttet til en nasjonal sertifiseringsordning for *livsgledehjem* for eldre. Ordningen skal sikre at de psykososiale behovene til beboere ved virksomheter med heldøgns eldreomsorg ivaretas på en systematisk måte. Det er altså ikke denne spesifikke sertifiseringsordningen det tenkes på når det allmenne begrepet *livsglede* brukes i boligsosial sammenheng.

2.4.1 Et trygt hjem og gode boforhold for barn og unge

For at alle skal ha et trygt hjem, er det viktig at de som kommer i en vanskelig bosituasjon, tidlig får nødvendig veiledning, og at kommunen kan bidra til at innbyggeren sikres en trygg bosituasjon.

Kommunale utleieboliger skal være rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet, når ingen andre muligheter foreligger. Målet er at disse boligene skal være en midlertidig løsning. Beboerne skal etter at situasjonen har bedret seg, få tilbud om råd, veiledning og eventuelt bistand for å komme over i en permanent boligløsning på eie- eller leiemarkedet. Dette skal også bidra til gjennomstrømming i de kommunale utleieboligene slik at det stadig er boliger tilgjengelige for de som trenger det akutt. Standard og størrelse skal være tilpasset aktuelle beboere. Det er ikke

viktig for beboerne om boligen er eid av kommunen eller ikke, men boligene må gi tilstrekkelig gode boforhold for de som skal bo der.

Spesielt viktig er det at barn og unge har gode boforhold. Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig antall boliger tilgjengelige for utleie, også for familier med barn og ungdom. Standard og størrelse på boligene må være tilpasset dette behovet. Det er viktig at familieboliger ligger slik til at barn og unge har mulighet til være med på fritidsaktiviteter utenom barnehage- og skoletid. Dersom husholdningen ikke disponerer bil og boligen ligger uten tilknytning til offentlig kommunikasjon, kan dette føre til utenforskap og ytterligere belastninger for familien.

Dette målet oppnås best gjennom et velfungerende boligmarked, hvor kommunen tar en koordinerende rolle for å sikre et balansert tilbud som også ivaretar boliger for vanskeligstilte.

2.4.2 Mulighet for å bo lengst mulig i en bolig man har valgt selv

For at alle skal kunne bo lengst mulig i en bolig de har valgt selv, er det viktig at kommunen kan bistå med råd og veiledning for dem som ønsker å endre den boligen de bor i slik at den passer bedre for alderdommen. I tillegg er det viktig at boligmarkedet kan tilby flere ulike typer boliger. Det må være mulighet for at innbyggere som ønsker det kan skaffe seg en bolig der det er tilrettelagt for å kunne bli gammel og kunne motta hjelp i hjemmet. Slike boliger bør være universelt utformet og ligge i nærheten av nødvendige servicetilbud. Dette kan være boliger som enten kan eies eller leies.

Råd og veiledning når det gjelder hjelpemidler, tilrettelegging og valg av bolig kan være viktig for å oppnå dette målet, i tillegg til et godt koordinert og velfungerende boligmarked.

2.4.3 Beboere flest skal eie sin bolig, men leie skal også være et godt alternativ.

Ikke alle har mulighet til å eie, og ikke alle ønsker å eie egen bolig. Kommunen bør være en pådriver for at markedet realiserer gode leiealternativer, hvor kommunen også har mulighet for å henvise innbyggere som havner i en vanskelig bosituasjon.

Dette målet oppnås best ved at det private boligmarkedet stimuleres til å også tilby leieboliger for de som av forskjellige årsaker ikke kan eller ønsker å eie sin egen bolig.

2.4.4 Uavhengig av funksjonsevne skal alle ha mulighet til å velge hvor og hvordan de vil bo

Det er viktig at også innbyggere med nedsatt funksjonsevne gis mulighet for en forutsigbar, langsiktig og hensiktsmessig bosituasjon. Kommunen kan være en tilrettelegger ved å veilede og koordinere slik at beboeren kan utnytte de mulighetene og tilskuddsordningene som finnes. Spesielt viktig er det at unge funksjonshemmede, som vil være avhengig av offentlig hjelp og tilpassede løsninger gjennom hele livet, får hjelp til å planlegge hvordan de skal bo mest mulig selvstendig – i god tid før de når myndighetsalderen.

Dette målet vil være enklere å nå dersom kommunen har god oversikt over funksjonshemmede barn som kan komme i en vanskelig bosituasjon når de blir voksne, og bistår foreldrene med råd og veiledning om hvordan en fremtidig bolig kan realiseres på best mulig måte.

2.5 Ørland utvikler mangfold

2.5.1 Inkluderende og trygge tettsteder

God planlegging skal bidra til at både tettsteder og grender fungerer godt i samspillet mellom bolig, servicetilbud og arbeidsmarked, og at alle innbyggere får dra nytte av denne dynamikken. Kommunens boligsosiale arbeid omfatter hele kommunens geografiske område, og skal sørge for inkluderende og trygge tettsteder med et velfungerende bolig-, service- og arbeidsmarked for alle innbyggere.

Kommunens boligsosiale tilbud bør konsentreres til Bjugn og Brekstad, hvor servicetilbud, offentlig transport og kommunale tjenester kan fungere i et godt samvirke med det private service-, bolig- og arbeidstilbudet som finnes der.

2.5.2 Variert og attraktivt boligmarked, som dekker ulike behov

En variert boligmasse gir muligheter for å dekke behovet til husstander av forskjellige størrelser og sammensetning. På den måten unngås opphopning av boliger for bestemte brukergrupper.

Dette målet kan nås gjennom god kommuneplanlegging og aktiv bruk av boligmarkedet og det til enhver tid tilgjengelige virkemiddelapparatet.

2.6 Bærekraftig og tillitsskapende kommuneorganisasjon

2.6.1 Bærekraftig kommuneøkonomi

Dagens kommunale boligportefølje er ikke tilpasset målgruppens behov og har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Dette problemet vil øke etter hvert som stadig flere boliger ikke vil være i utleibar stand.

Målet kan oppnås ved å utnytte alle muligheter for at det private boligmarkedet i størst mulig grad kan dekke de boligbehovene som finnes i befolkningen. Dermed kan også kommunen redusere behovet for å sitte på egne kommunale boliger som vil binde økonomi, og der vedlikehold vil være en stadig økende utfordring.

2.6.2 Tillitsskapende kommuneorganisasjon med tydelige roller, kunnskap og kompetanse

Ørland kommune har nylig gjennomgått en kommunesammenslåing. Det kan være uoversiktlig hvor innbyggerne skal henvende seg i den enkelte sak, både sett fra innbyggernes og de ansattes side. Et velfungerende boligsosialt arbeid betinger god rollefordeling og samarbeid mellom de kommunalt involverte og de relevante sektorene i kommunen (se også i sammenheng med 2.3.2).

Målet nås gjennom god rollefordeling og kunnskapsrike medarbeider med rett kompetanse, som evner å gi innbyggere nødvendig støtte i deres bosituasjon.

2.7 Ørland 2034 er klimanøytral

2.7.1 Ambisiøse klimakrav og klimagassreducerende tiltak

For å bli klimanøytral i 2034, er det nødvendig at kommunen er en pådriver for at både den private og kommunale boligporteføljen reduserer sine klimagassutslipp. Ved nybygg, rehabilitering og andre tiltak er det viktig å ta hensyn til disse klimamålene. Her kan det tenkes på oppvarmingskilder, (etter-)isolering, energifangere og geografisk plassering. Kommunens klimamål er ikke et mål i seg selv i det boligsosiale arbeid, men det boligsosiale arbeid skal støtte klimamålene.

Fornyelse av den kommunale boligmassen, veiledning til beboere og god kommunal planlegging og byggesaksbehandling kan bidra til å nå dette målet.

3 utfordringer, muligheter og virkemidler

Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør det på egen hånd. Den generelle boligpolitikken handler derfor i stor grad om å stimulere til et velfungerende boligmarked gjennom effektive plan- og byggeprosesser. I tillegg regulerer boliglånsforskriften gjeldsgraden i husholdningene, og ulike boliglover sikrer balanse mellom partene i eie- og leiemarkedet.

De boligsosiale behovene oppstår når innbyggeren ikke makter å sørge for sitt boligbehov på egen hånd, men trenger hjelp. Når innbyggeren ikke selv i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, står i fare for å miste boligen sin, eller bor i en uegnet bolig eller et uegnet bomiljø kommer, regnes innbyggeren som *vanskeligstilte* på boligmarkedet. Da skal kommunen bistå.

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, mens staten skal sikre gode rammebetingelser. Kommunen må til enhver tid holde seg oppdatert om aktuelle tiltak og virkemidler på det boligsosiale området. Dette kan både være faglige føringer, politiske føringer fra statlig og kommunalt hold, og aktuelle økonomiske virkemidler som er tilgjengelige, for eksempel via Husbanken.

For kommune vil det være vesentlig;

- at flest mulig innbyggere er i stand til å sørge for sin egen bosituasjon
- å forebygge at innbyggere bli vanskeligstilte på boligmarkedet
- å bidra til at innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet blir møtt med råd og veiledning og får den hjelpen de har krav på
- at innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet så sant det er mulig får hjelp til å komme ut av denne situasjonen og mestre sin egen bosituasjon
- at innbyggere som er varig vanskeligstilte på boligmarkedet får den hjelpen de trenger og har krav på for å kunne bo i et trygt hjem

En rekke tiltak er aktuelle på disse områdene. Den boligsosiale handlingsplanen vil, med utgangspunkt i den boligsosiale strategien, omhandle aktuelle tiltak som skal bidra til måloppnåelse innenfor det boligsosiale området.

3.1 Ørland snakker sammen

3.1.1 Rettferdig, forutsigbar og brukervennlig saksbehandling

Kommunens rolle på det boligsosiale området kan fordeles på fire hovedoppgaver:

- Tildeling, utleie og forvaltning av kommunens egen boligmasse
- Boveiledning, rådgivning og bostøtte til kommunens innbyggere
- Dialog og samhandling med private utbyggere
- Planlegging på boligområdet gjennom arbeid i henhold til kommuneplanen og reguleringsarbeid

Disse oppgaver er regulert i forskjellige lovverk og er fordelt på mange forskjellige etater i kommunen. Hver etat forvalter sitt eget lovverk og ivaretar aktuelle brukergrupper. I tillegg kommer støtteetater som økonomi, organisasjon og utvikling.

Alle kommunale etater har et ansvar eller en rolle i det boligsosiale arbeidet. I disse etatene jobber forskjellige enheter fordelt på mange avdelinger. Når det blir mange som har ansvar, blir det også flere grensesnitt og dermed større sannsynlighet for dårlig kommunikasjon, misforståelser og utydelig ansvarsdeling, særlig når ingen har fått ansvar for å passe på nettopp grensesnittene.

Innbyggere kan ha følgende behov og forventning til kommunen:

- De trenger et trygt hjem
- De trenger en tilpasset bolig
- De trenger en forutsigbar boligpolitikk
- De trenger en forutsigbar behandling av sin boligsøknad
- De trenger én dør inn for å få svar på sine spørsmål og veiledning i sin situasjon
- De forventer en bolig i god teknisk stand, og med nødvendige fasiliteter
- De forventer en bolig som tilfredsstillende kravene til universell utforming, med plass til hjelpemidler
- De forventer å bo der så lenge de har behov for boligen
- De forventer å bli behandlet med respekt
- De forventer service, rettferdighet og likebehandling
- De forventer at kommunen snakker med én stemme, og at den er tydelig og lett å forstå

Det er altså en rekke behov og forventninger kommunen møter knyttet til det boligsosiale arbeidet, samtidig som arbeidsoppgavene er fordelt på flere etater og mange ansatte. Det er stort behov for at arbeidet koordineres bedre slik at det legges bedre til rette for rettferdig, forutsigbar og brukervennlig saksbehandling med nødvendig tverrfaglig samhandling.

Handlingsplanen bør inneholde tiltak som løser disse utfordringene gjennom et felles kontaktpunkt.

3.1.2 Eksternt samarbeid

Det boligsosiale arbeidet handler om å finne den rette balansen i boligmarkedet. Kommunen må derfor bruke tilgjengelige virkemidler for å skape et velfungerende boligmarked slik at flest mulig blir i stand til å skaffe seg en egnet bolig på egen hånd. Dette betyr ikke nødvendigvis at kommunen selv må selv være en stor aktør i boligmarkedet, men kommunen kan være en pådriver og tilrettelegger for et velfungerende boligmarked med et variert utbud av boliger. Samarbeid med private aktører kan være en løsning for at markedet skal kunne fungere.

Kommunen kan beskrive sin rolle i den generelle boligutviklingen i sitt planverk og legge premisser for hvordan for eksempel salg av tomter til private utbyggere skal foregå. Her har kommunen mulighet til å stille krav for å bidra til en ønsket boligutvikling som best mulig dekker innbyggernes boligbehov. Dersom det private markedet ikke kan eller vil løse utfordringene, kan kommunen selv måtte være aktør på boligmarkedet.

For å unngå å sitte med en boligportefølje som ikke er tilpasset kommunens behov, og for å unngå et stort vedlikeholdsetterslep for kommunale boliger, bør kommunen vurdere hvordan private aktører kan bidra i den generelle boligutviklingen i kommunen, og på det boligsosiale området.

Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere også på boligområdet. Brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal involveres i det boligsosiale arbeidet.

Handlingsplanen bør fasilitere en arena der næringslivet, interesseorganisasjoner, myndigheter og andre aktører kan møtes for å diskutere boligmarkedet i Ørland kommune med fokus på boligsosiale tiltak. Kunnskapen kan brukes til å justere den boligsosiale handlingsplanen og løfte saker til behandling i kommunale organer.

3.2 Ørland skaper livsglede

Livsglede handler blant annet om mestring av eget liv. Et trygt hjem er grunnleggende for alle, og mestring av egen bosituasjon kan bidra til mestring og livsglede.

I vurderingen av tiltak kommunen skal sette i verk, skal prinsippene i boligtrappa legges til grunn: Innbyggere skal i størst mulig grad støttes til å kunne klare seg selv på det private boligmarkedet, enten ved å eie eller leie egnet bolig. De skal støttes til å mestre egen bosituasjon.

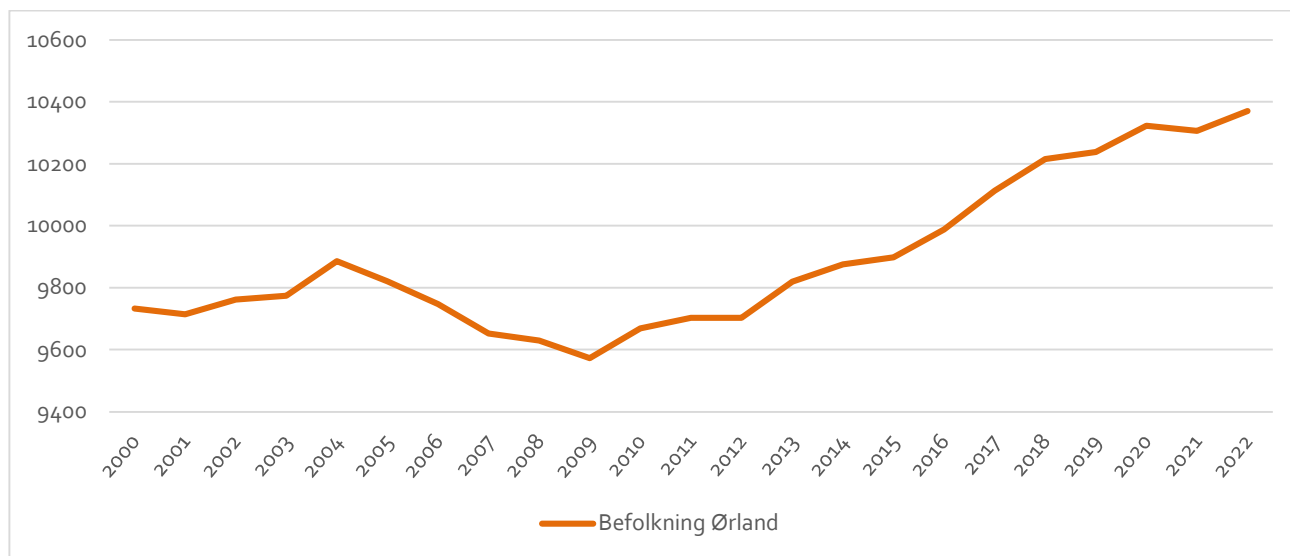
Aktuelle tiltak kan være:

- Hjelp til å orientere seg på boligmarkedet
- Boveiledning
- Økonomisk rådgivning
- Ivaretagelse av bolig
- Hjelpemidler eller tilpasninger i bolig ved permanent eller midlertidig funksjonsnedsettelse
- Tjenester i hjemmet
- Leie til eie- ordning via boligutbyggere eller i kommunal regi

I handlingsplanen bør det fremkomme tydelig hvem som får et særlig ansvar for å være oppdatert på og utnytte mulige tiltak og virkemidler som kan tjene det boligsosiale området og bidra til at alle kommunens innbyggere har et trygt hjem og i størst mulig grad mestrer egen bosituasjon.

3.3 Ørland utvikler mangfold

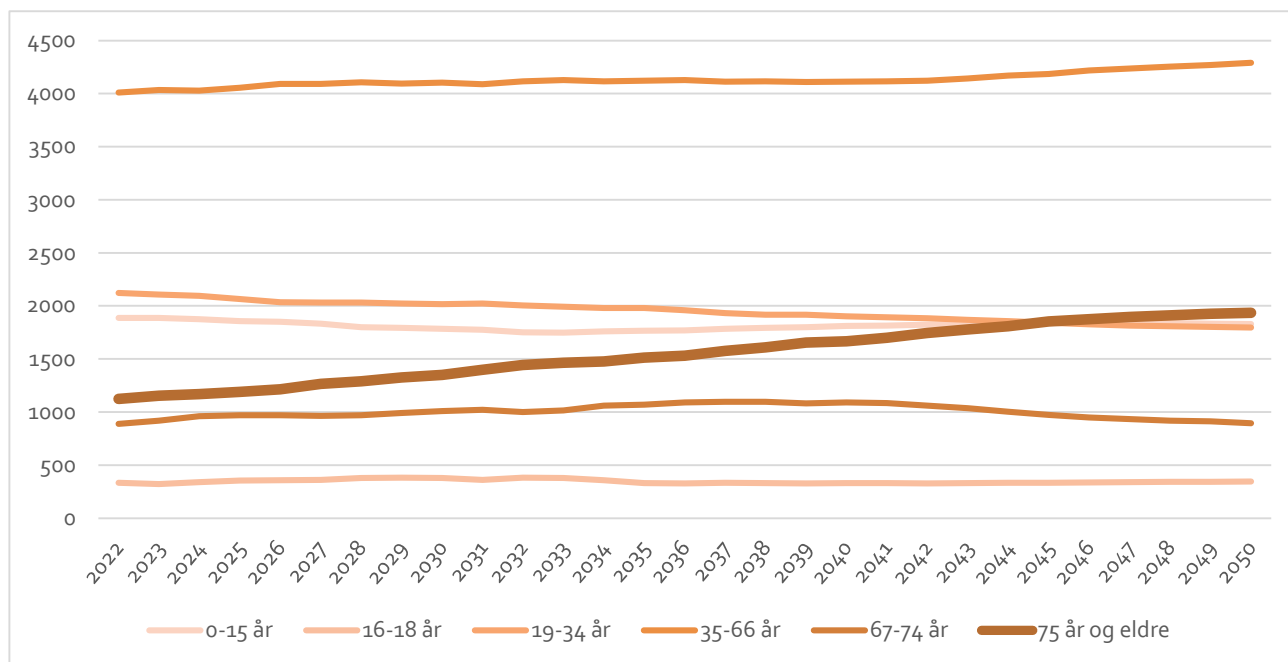
3.3.1 Befolkningsutvikling



Figur 5: Historisk befolkningsutvikling i Ørland kommune siden år 2000, kombinert tidligere Ørland og Bjugn (Kilde: SSB, 24.02.2022).

Den historiske befolkningsutviklingen i Ørland kommune viser en jevnt stigende befolkningsvekst siden 2009, med en økning på 8%. Det har også vært en økning i innflytting og nettoinnflytting til kommunen de siste to årene. Befolkningsutviklingen blant ulike aldersgrupper holder seg noenlunde stabil. Det er en liten nedgang i aldersgruppen 0-18, og en økning i aldersgruppen 19-34 år og 67 år og eldre. Det er flest innbyggere i delområdene Ørland Vest og Bjugn-Stjørna med rundt 3000 innbyggere per delområde. Det er færrest innbyggere i delområdet Nes-Jøssund med 1904 innbyggere. Fordelingen på delområdene har være stabil de siste årene.

Befolkningsframskrivninger beregner framtidens befolkning basert på forutsetninger om fruktbarhet, dødelighet, flytting og nettoinnvandring. Framskrivningene fra SSB viser en jevn vekst i befolkningen i Ørland kommune frem mot 2050. Med utgangspunkt i hovedalternativet i framskrivningene, vil befolkningen i kommunen øke med 7%. Tallene fra SSB tar i større grad hensyn til lokale forhold de første årene, for så å legge generelle betraktninger til grunn lenger ut i tid.



Figur 6: Fremskrevet befolkningsutvikling per aldersgruppe i Ørland kommune (Kilde: SSB, 05.07.2022).

SSB-framskrivningen viser at aldersgruppen 75 år og eldre kommer til å øke med 72% i løpet av årene frem mot 2050. Aldersgruppen 35-66 viser også en svak økning, mens resterende aldersgrupper er forventet å ha en fallende befolkningsutvikling. I motsetning til andre sammenlignbare kommuner, som i hovedsak har vekst i den eldre befolkningsgruppen, har Ørland også vekst i gruppen av unge voksne.

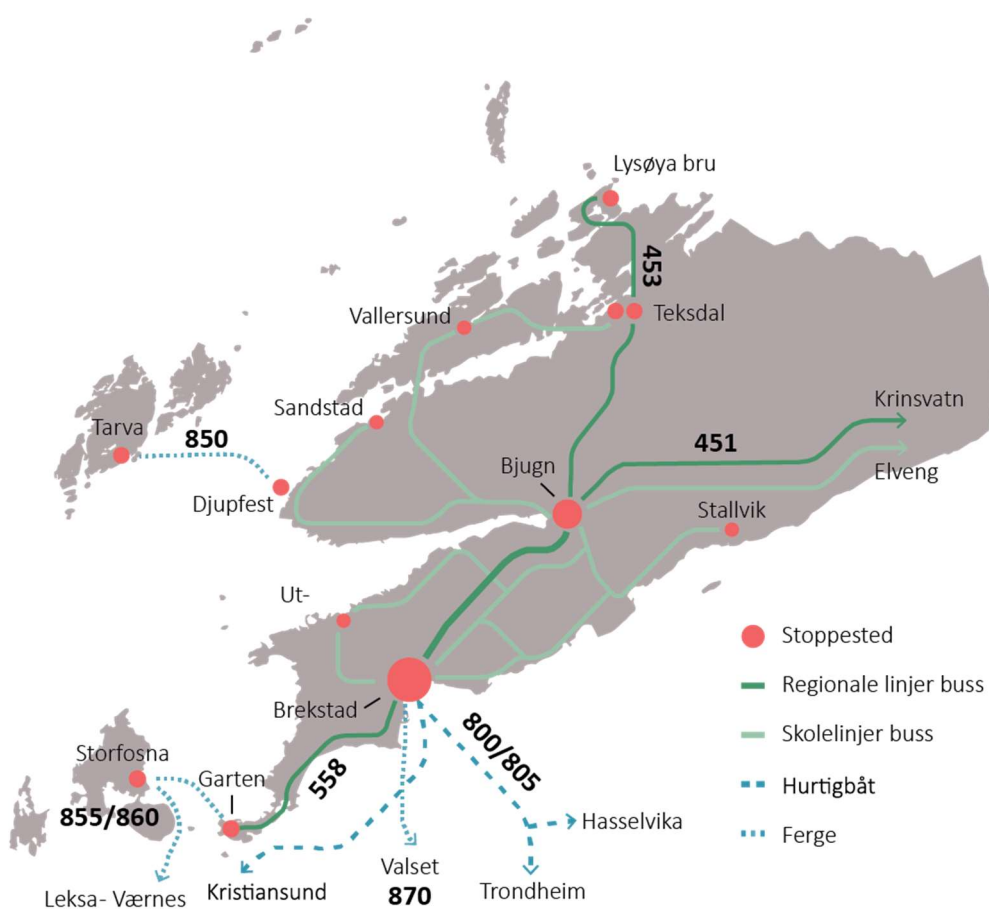
Basert på historisk utvikling ligger Ørland kommune nærmest prognosen for høy nasjonal befolkningsutvikling. Det anbefales derfor at denne legges til grunn for fremtidig boligbehovsplanlegging.

3.3.2 Sosial infrastruktur og geografi

3.3.2.1 Mobilitet

Ørland kommune er en svært bilbasert kommune. Bussforbindelse mellom Brekstad og Bjugn har avganger med rundt en times frekvens på dagtid. For Ørland generelt er det kun noen få bussavganger på morgenen og ettermiddag. Dette har konsekvenser for bosettingen for innbyggere som ikke disponerer bil.

Boliger for boligsosiale formål bør lokaliseres slik at beboerne ikke må være avhengige av bil for å kunne dekke sine transportbehov i dagliglivet.



Figur 7 Oversikt over kollektivtilbudet i Ørland kommune fra 07.08.2021

3.3.2.2 Servicetilbud

Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i Brekstad og Bjugn, henholdsvis fire og tre kjedebutikker. Utenfor disse to stedene er det kun tre nærbutikker. For eldre og andre med begrenset mobilitet er det viktig å kunne ha et nødvendig servicetilbud innenfor noen hunder meters avstand for å ikke bli avhengig av hjemmetjenesten eller andre omsorgstjenester. Aktuelle boliger for denne målgruppen bør derfor lokaliseres nær butikker og andre aktuelle servicetilbud. Det vil også være en fordel at flest mulig av private boligutbyggingsprosjekter lokaliseres i gunstig avstand til servicetilbudene, spesielt for boliger rettet mot den eldre delen av befolkningen.

Anlegg for idrett og aktivitet vil også bidra positivt til folkehelsen, og på sikt redusere eller utsette behovet for tilpassede boligtilbud, tjenester i hjemmet eller heldøgns omsorgstilbud. I et boligsosialt perspektiv vil det derfor også være et mål at boliger etableres i nærheten av anlegg eller naturgitte forhold som stimulerer til aktivitet. Det kan også med fordel vurderes å etablere aktivitets- og nærmiljøanlegg i nærheten av boligområder som mangler slike tilbud i dag. Nærmiljøanlegg kan gjerne få inntil 50 prosent finansiering gjennom spillemidler, og kan dermed være en god investering som forbyggende tiltak for reduksjon av behovet for boligsosiale tilbud. Brekstad, Bjugn og til dels Opphaug, har mange registrerte anlegg for idrett og kultur. Ellers er det kun registrert enkelte spredte anlegg, men naturen i seg selv vil gjerne være en alternativ kilde til aktivitet utenfor tettstedene.

Boliger for boligsosiale formål bør lokaliseres nær butikk, servicetilbud og muligheter for aktivitet.

3.3.2.3 Skole- og barnehagekapasitet

I Ørland kommune er det en videregående skole (Fosen vgs – 269 elever), to ungdomsskoler (Botngård – 181 elever og Ørland – 189 elever) og fem barneskoler (Botngård – 337 elever, Brekstad – 223 elever, Opphaug – 204 elever, Vallersund oppvekstsenter – 64 elever og Fagerenget montessoriskole – 41 elever). Alle elevtall er per oktober 2022.

Det er seks kommunale- og fire private barnehager i kommunen. Barnehageplassene er lokalisert slik:

- Bjugn: 201 barn i tre barnehager
- Brekstad: 124 barn i to barnehager
- Opphaug: 123 barn i tre barnehager
- Vallersund: 29 barn i en barnehage
- Lysøysundet: 26 barn i en barnehage

Det er for tiden uheldig at det er for lav barnehagekapasitet i Brekstad sentrum. Dette vil ha innvirkning på hvordan kommunen bosetter barnefamilier, spesielt de som ikke disponerer bil.

Boliger for boligsosiale formål, ment for barnefamilier, bør lokaliseres nær barnehage og skole, og med fritidsaktiviteter tilgjengelig i nærområdet.

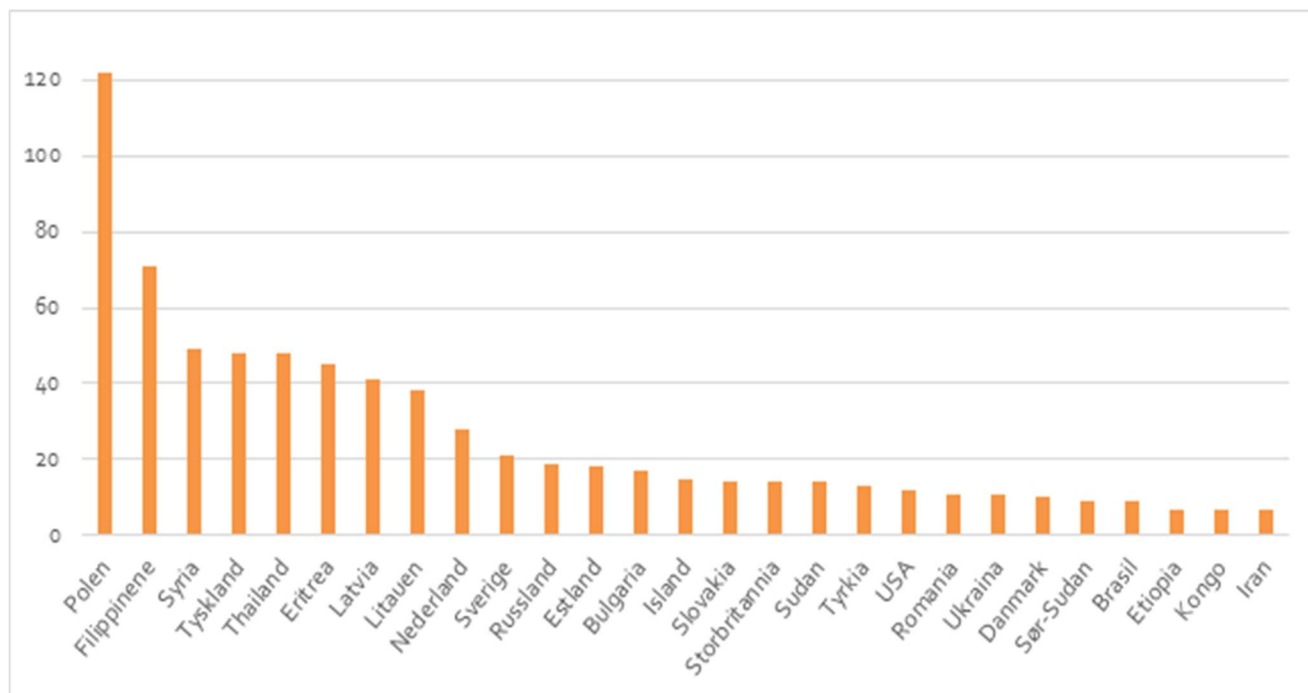
3.3.3 Innvandrere og flyktninger

Siden 2014 har kommunen hatt positive politiske vedtak om å bosette flyktninger. Anmodningstall fra Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) varierer fra år til år, og vil ha sammenheng med situasjonen ulike steder i verden. I tidligere år har det kommet en del personer fra Syria og Eritrea, mens i senere tid har antall flyktninger fra Ukraina vært økende.

Flyktningene som blir fordelt til kommunen kommer fra ulike land, og fordelingene har variert fra enslige voksne, enslige foreldre med mange barn, til familier med få eller mange barn. De kan ha uforutsette og sammensatte behov, noe som kan gjøre det utfordrende å finne egnede boliger.

Det er et ønske å bosette flyktninger i nærhet til barnehage, skole, opplæringstilbud, butikk og fritidsaktiviteter for at de skal kunne være mest mulig selvhjulpne og kunne delta og etablere tilhørighet til sitt nye boområde. Ved økende antall bosettinger i kommunen, øker etterspørselen etter boliger både på det kommunale og det private markedet. Spesielt blir press på boliger i kommunes sentrum da kollektivtilbudet i grendene er begrenset.

Ørland kommune har en mangfoldig og sammensatt befolkning, der innvandrere utgjør ca. 7 % (IMDi 2022). Den største andelen er fra land i Øst-Europa, Tyskland, Thailand og Filipinene.



Figur 8: Oversikt over innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre etter landbakgrunn, grupper på 5 eller mindre er ikke med i denne oversikten. Totalt antall er 804 personer (Kilde: SSB, 07.03.2022).

Innvandrerbefolkningen, enten det er arbeidsinnvandrere, nyankomne, familiegjennforente eller etterkommere, vil ha ulike flytتهistorier og boligpreferanser. Erfaring viser imidlertid at arbeidsinnvandrere fra EØS-land har et bosettingsmønster som jevnt over er mer lik den øvrige befolkningen enn andre innvandrergrupper.

Stor bredde og mangfold i forskjellige typer boliger vil bedre kunne møte ulike behov hos befolkningen, både for de som allerede bor i kommunen, men også for innvandrere og flyktninger som kommer for å bosette seg i kommunen. Valgfrihet til å bestemme hvor man ønsker å bo ut fra livssituasjon, økonomi og boligpreferanser kan bidra positivt til gode bomiljøer og en sosialt inkluderende kommune. Samtidig kan dette motvirke segregasjon blant innbyggerne.

Flyktninger og innvandrere møter ofte særlige utfordringer på boligmarkedet. Faktorer som arbeidsledighet og lav inntekt, liten kjennskap til muligheter og rettigheter, diskriminering og forskjellsbehandling, samt kulturelle og språklige utfordringer, kan for noen føre til begrensede valgmuligheter og en ustabil bosituasjon. De som kommer til kommunen, vil også kunne ha ulike forutsetninger for å tilpasse det norske boforhold. De vil trenge oppfølging og veiledning for å bli selvhjulpne i sin bosituasjon. De vil for eksempel kunne trenge bistand fra vaktmestertjeneste.

Bistand til å finne en egnet bolig og etablering i et nabolag krever en helhetlig oppfølging fra kommunen. Dette er svært viktig for å skape grunnlag for en videre prosess med integrering og kvalifisering på et nytt sted. Boligen gir også rammen for et sosialt liv og tilhørighet i lokalsamfunnet. Kontakt med naboer, lokallag og fysisk nærmiljø kan være en god start for tidlig praktisering av norsk språk og utvikling av sosiale nettverk. Inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse og derfor ligge til grunn for all boligplanlegging.

Svak tilknytning til arbeidsmarked og lav inntekt kan erfaringsmessig føre til at noen blir boene i kommunale boliger lenger enn ønskelig. Slike boliger er ment som gjennomgangsboliger og ikke varige løsninger. Det er derfor viktig at kommunen kan tilby tilpasset veiledning om muligheter på boligmarkedet og lån- og tilskuddsordninger, slik at flere kan bli selvhjulpne på boligmarkedet, finne egen bolig og få en mer stabil bosituasjon.

En forutsetning for å nå kommunens målsetting om at Ørlandsamfunnet skal være et inkluderende sted å bo, der alle innbyggere opplever fellesskap og tilhørighet, er blant annet at kommunen organiserer og koordinerer sin innsats rundt boligoppfølging og integrerings- og inkluderingsarbeid på tvers av sine tjenester. Dessuten er samarbeid med ikke-kommunale aktører som organisasjoner og frivillighet en viktig faktor.

3.3.4 Forsvaret og andre tilflyttere

Som følge av etableringen av Ørland som hovedbase for Forsvarets kampfly, kommer det mange forsvarsansatte til kommunen. Forsvarsbygg har ikke fått investeringsmidler til å etablere nok familieboliger for egne ansatte, og har derfor valgt å leie en rekke boliger i markedet, i hovedsak på 10-års kontrakter. For flere av de forsvarsansatte det likevel vanskelig å få tak i egnet bolig til seg og sin familie, noe som resulterer i at mange i stedet velger å pendle. En videre konsekvens av dette er at tilflytterne «støvsuger» markedet for utleieboliger, slik at det utvalget som blir igjen er til høyere pris eller i dårlig forfatning. Dette er et problem for andre innbyggere som trenger utleiebolig.

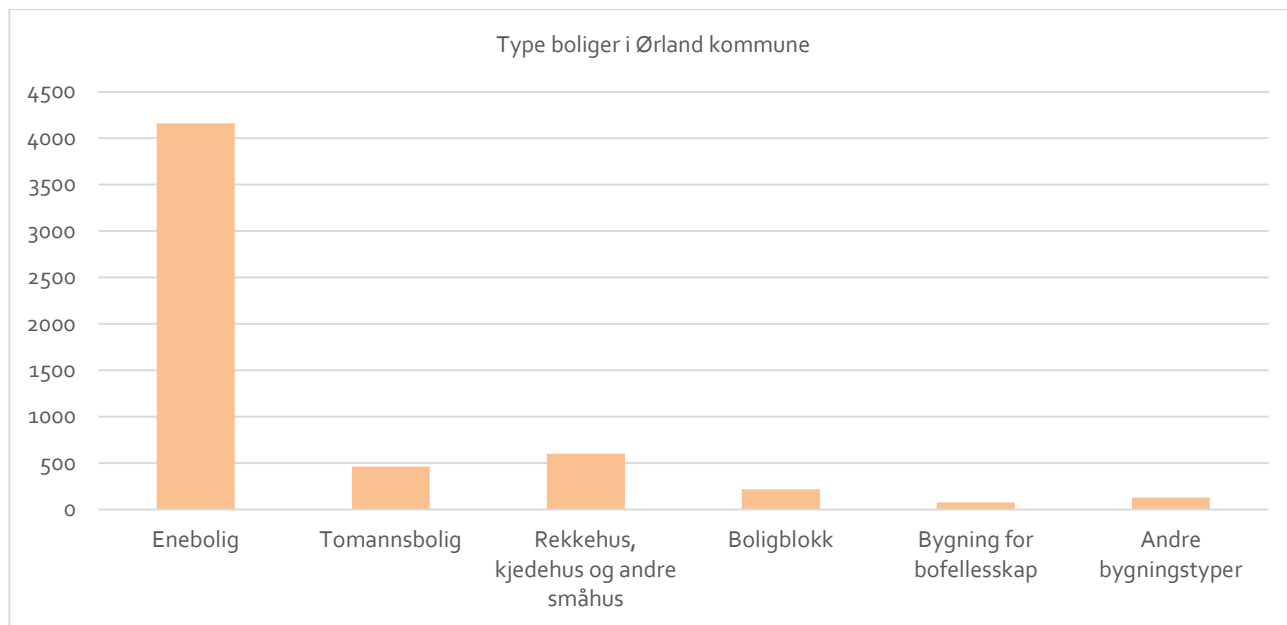
Bosituasjonen til de forsvarsansatte er gjerne preget av midlertidighet og ikke varighet, noe som også kan gjøre det utfordrende å skape tilhørighet og fellesskap med resten av Ørlandsamfunnet. Det må være ønskelig at Ørland kommune lykkes i arbeidet med å tiltrekke seg ansatte på basen som skattebetalende innbyggere. Dersom dette skal skje, uten at tilbudet av boliger for befolkningen ellers forringes, må det bygges flere egnede og attraktive boliger i kommunen. Kommunen, Forsvaret, Husbanken og private utbyggere har en felles interesse i dette målet, men det kan være nødvendig at Ørland kommune initierer prosessen på en hensiktsmessig måte, om man skal lykkes.

Ørland kommune bør initiere prosesser som bidrar til at det bygges flere egnede og attraktive boliger i kommunen, for å øke boligtilbudet og redusere boligprisnivået.

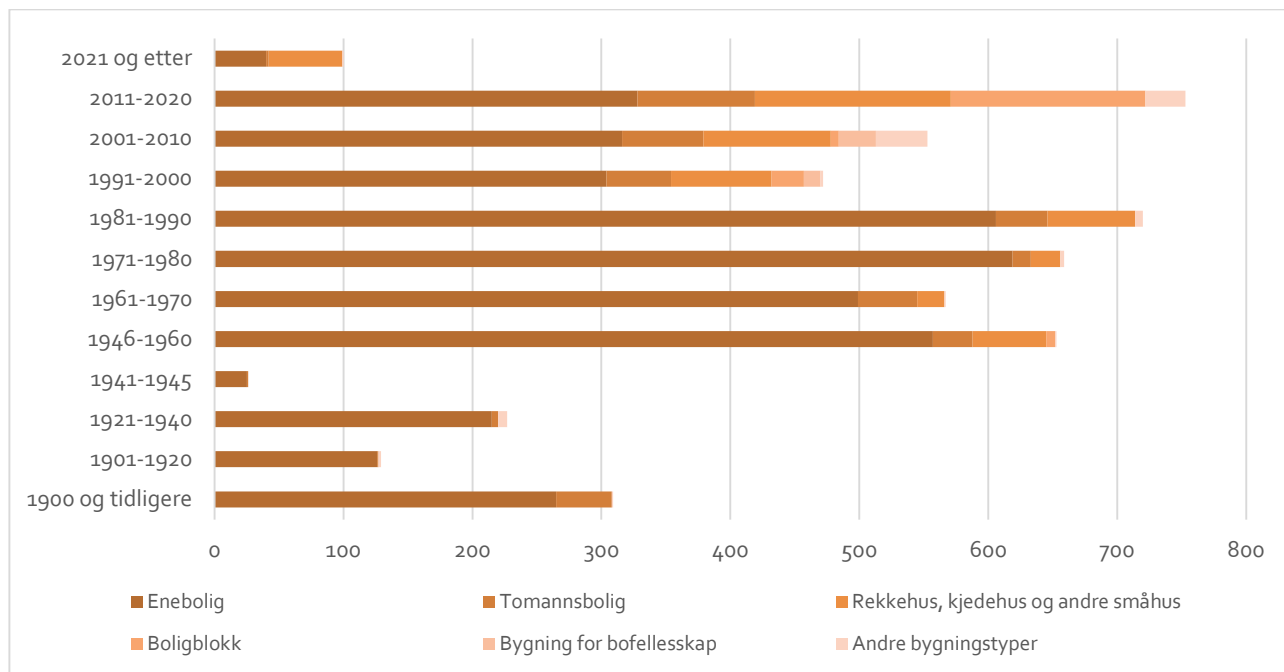
3.3.5 Boligmarkedet

Boligmarkedet er under konstant endring og utvikling, også i Ørland kommune. Utviklingen går fort, og tilbud og etterspørsel kan forandre seg fra år til år. Markedet er ikke så stort, og enkeltbeslutninger kan dermed gi store utslag på utviklingen.

I Ørland kommune er 85 prosent av boligene eid av beboerne, mens 15 prosent er leide boliger. 52 prosent av befolkningen bor i tettsteder. 4159 boliger er eneboliger, og det er bare 215 leiligheter i kommunen. Hovedandelen av boligene i kommunen ble bygd mellom 1946 og 2020.



Figur 9: Oversikt over type boliger (bebodd og ubebodd) i Ørland kommune i 2022 (Kilde: SSB, 26.04.2022).



Figur 10: Oversikt over bygningstyper basert på byggeår i Ørland kommune (Kilde: SSB, 26.04.2022).

Etableringen av kampflybasen har medført økt innpendling til kommunen – totalt 443 personer pendler til kommunen. Likevel er det fremdeles flere som pendler ut av kommunen (775 personer).

Det mangler boliger for personer i etableringsfasen og generelt kjøpeboliger i de lavere prissegmentene. Mange av leieboligene er bundet opp i langsiktige leiekontrakter for pendlere i Forsvaret.

Etterspørselen etter boliger blir påvirket av befolkningsutviklingen knyttet til demografiske endringer, tilflytting, nye arbeidsplasser og utflytting. Etterspørselen etter boliger er stor, i perioder større enn tilbudet. Tilbudet blir påvirket av planverk, tilgang til tomter, utbygging og økonomi. Hvor man bosetter seg er avhengig av planverk, servicetilbud, geografi, infrastruktur og tilgang til tomter eller boliger.

Etablering av hovedflystasjon på Ørland er antagelig den faktoren som har hatt størst påvirkning på befolkningsutviklingen i Ørland de siste årene. I tillegg til ansatte på flystasjonen, har etableringen ført med seg entreprenører og andre innleide ressurser. Etablering har ført til flere sysselsatte, flere pendlere og befolkningsvekst. Samtidig ble støvsonen rundt flyplassen utvidet, mange hus måtte etterisoleres, og mange hus ble revet eller står ubebodde. De berørte beboerne måtte finne seg ny bolig. Konsekvensene for boligmarkedet har vært tydelige med økende etterspørsel.

I tillegg til hovedflystasjonen, har etableringen av forfabrikken på Valsneset og etableringen av flyfaglinje på Fosen videregående skole bidratt til befolkningsvekst.

Som ellers i landet øker antallet eldre i Ørland. Flere eldre flytter til en bolig der det vil være mulig å bo når man blir eldre og kan få funksjonsnedsettelse og behov for å kunne motta helsetjenester i hjemmet. Ofte vil dette være en leilighet. Eldre generelt ønsker å bo nær butikker og andre servicetilbud som tilbyr aktiviteter, sosialt samvær, helsetilbud, velvære og matservering. |

Befolkningsøkning og behov for ulike typer boliger påvirker etterspørselen etter boliger, og ikke minst prisnivået. I et velfungerende boligmarked vil det være tilstrekkelig antall boliger, av god kvalitet og til en rimeligst mulig pris tilgjengelig. Dette gjelder både leie- og eiemarkedet.

Boligmarkedet kan deles i tre:

- Det regulære boligmarkedet, som ivaretar boligbehovet for de fleste innbyggerne, og som styres av markedet innenfor de rammene kommune og stat legger for dette.
- Mellommarkedet, som beveger seg mellom regulære og kommunalt disponerte boliger. Grensen blir påvirket av tilbud og etterspørsel i det regulære markedet og hvor godt markedet fungerer.
- Det kommunalt disponerte boligmarkedet, som ivaretar innbyggere som har rett til eller behov for tjenester eller bistand fra kommune for å skaffe seg eller beholde egnet bolig.

Det private boligmarkedet består stort sett av boliger og leiligheter som eies av privatpersoner. Det finnes ikke private aktører som leier ut større mengder boliger eller leiligheter. Enkelte aktører eller personer leier ut flere enn én enhet.

Statistikken viser at antall nye eneboliger blir færre og at det blir flere rekkehus og leiligheter, noe som stemmer overens med utviklingen i andre sammenlignbare kommuner. Etterspørselen etter sentrumsnære boliger er stor, og boliger som blir lagt ut på markedet blir stort sett solgt innen kort.

Det mangler tilgang til boliger i lavere prissegmenter, noe som medfører at små boliger også blir relativt dyre når disse først blir tilgjengelige. Det er vanskelig for enslige og småbarnsfamilier å etablere seg på boligmarkedet. Hovedårsaken ansees å være mangel på rimelige boliger.

Det finnes et svart leiemarked i Ørland kommune. Svart leiemarked er en betegnelse på utleie av boliger og rom som ikke skjer i henhold til gjeldende lover og regler. Dette kan være utleie av boliger uten at det er inngått leiekontrakt eller utleie av rom i boliger hvor det ikke er lov å leie ut. Det kan også være utleie av boliger som ikke er godkjent for utleie eller hvor det er flere leietakere enn det som er tillatt.

Omfanget av dette er naturlig nok uklart, men veldig omfattende er det antagelig ikke. Det medfører likevel en del utfordringer, risiko for at leietakere blir utnyttet er større, og kan medføre at leietaker har dårlig leievilkår. Personer som benytter seg av dette markedet kan være personer som ikke klarer å finne seg passende bolig på ordinært boligmarked. Årsaken til dette varierer, men disse personene har ofte sammensatt problemer, både sosial og økonomisk. Rykter på disse personene går i forveien i et lite samfunn og det er ofte begrunnelse for at disse personene ikke kan leie på privat marked, når kommunen da heller ikke har boliger tilgjengelig blir de tvunget til å leie på det svarte leiemarkedet.

Markedet i sentrumskjerner er også forskjellige, i Brekstad har det kommet opp flere leilighetsbygg og det er et fungerende markedssegment på området. I Bjugn har man ikke lyktes med å komme i gang med samme utviklingen. Flere aktører har planlagt boligprosjekt som en ikke har lyktes med å komme i gang med eller i begrenset omfang.

Inntrykket er at leiligheter i Bjugn sentrum oppfattes som for dyre. Eldre, som kan ansees som den mest aktuelle kjøpergruppen for disse objektene, eier ofte en eldre enebolig. Salgsinntekter fra disse boliger gir ofte ikke tilstrekkelig finansiering til en nyere leilighet. Det blir imidlertid mer og mer vanlig å ta opp lån også når man blir eldre, for å sikre en god bosituasjon i alderdommen, men en slik kulturendring kan ta noe tid.

I grendene består boligmarkedet stort sett av eneboliger, unntaksvis med rekkehus og flermansboliger.

Etablering av kampflybasen har resultert i press på boligmarkedet, og kanskje spesielt på leiemarkedet. Dette har også medført at færre enn forventet har valgt å flytte til Ørland kommune, men heller velger å pendle.

I tillegg til et økt tilfang av boliger på salgsmarkedet, er det også behov for sentrumsnære leieboliger, både for innbyggere som ikke ønsker eller evner å kjøpe bolig, og for forsvarsansatte som ennå ikke har bestemt seg for permanent bosetting.

3.3.6 Heldøgns omsorg

I tilknytning til helse- og omsorgstjenestene disponerer kommunen omsorgsboliger, med eller uten mulighet for heldøgns omsorg, og institusjonsplasser (sykehjem). Tilbudet er hjemlet i helse- og omsorgstjenesteloven, jf. § 3-2 a, Kommunens ansvar for tilbud om opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester:

Kommunen skal tilby opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

Kommunen skal gi forskrift med kriterier for tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester. Forskriften skal også omfatte pasienter og brukere som vil være best tjent med langtidsopphold, men hvor kommunen vurderer at vedkommende med forsvarlig hjelp kan bo hjemme i påvente av langtidsopphold. Forskriften skal videre regulere hvordan kommunen skal følge opp pasienter eller brukere som venter på langtidsopphold.

Helse og familie i Ørland kommune har 60 plasser for innbyggere som etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering trenger langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester. Disse fordeler seg slik:

- Institusjonsplasser (sykehjem): 33 plasser
- Omsorgsboliger med heldøgns omsorg: 27 plasser

Slike boliger eller boformer er altså ikke en del av kommunens boligsosiale arbeid og tilbud, men knyttet til helse- og omsorgsbehov der det ikke er mulig å dekke behovet i hjemmet.

Det antas fremdeles å være behov for de eksisterende sykehjemsplassene som finnes i kommunen. Fremtidig dimensjonering av disse inngår ikke i boligsosial plans mandat, men er en viktig oppgave som henger sammen med behovet for kommunalt tilviste boliger.

3.3.7 Kommunale boliger – status, egnethet og behov

Kommunen har behov for tilgang til ulike typer boliger for å kunne oppfylle sitt boligsosiale ansvar. Disse kan deles i to hovedkategorier, der den siste kan deles i flere underkategorier:

- Boliger knyttet til helse- og omsorgstjenesten (beskrevet i 0)
- Boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet:
 - boliger for personer som er i en vanskelig situasjon akutt eller i en kort periode, ved at de står uten bolig eller står i fare for å miste boligen sin (dette vil både kunne gjelde for husholdninger med en eller to personer, eller for familier med flere barn)
 - boliger for personer som i en periode trenger hjelp til å finne egnet bolig, f.eks. flyktninger (personer som trenger midlertidig bolig ved tilflytting pga. jobb?)
 - boliger tilrettelagt for personer som trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet (mestre å bo), f.eks. personer med rusutfordringer eller psykiske utfordringer, personer med særskilte behov

- boliger for personer som trenger livslang bosetting i en bolig som er tilrettelagt for å møte deres spesielle behov og utfordringer, f.eks. personer med nedsatt funksjonsevne.

Kommunens boligmasse består (ved utgangen av 2022) av følgende kategorier:

- Omsorgsboliger
(husleieloven, §11-1 – vanskeligstilte grunnet nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer):
 - Frittstående omsorgsboliger, flesteparten rekkehus og tomannsboliger:
 - 109 boliger (36 av disse er tilknyttet bofelleskap med personalbase).
- Flyktingboliger
(Husleieloven, §11-1 – vanskeligstilte grunnet dårlig kunnskaper om det norske boligmarkedet):
 - 5 leiligheter
- Tjenesteboliger
(Husleieloven, §11-3 tjenestebolig):
 - 1 rekkehus
- Øvrige boliger*
 - 5 eneboliger
 - 24 rekkehus og flermannsboliger
 - 5 leiligheter

**disse kan også benyttes av flyktninger, men er ikke øremerket.*

Kommunens boligmasse er plassert i de to sentrumskjernene Bjugn og Brekstad, i tillegg til en flermannsbolig på Opphaug. Boligmassen er av enkel, men funksjonell standard.

Mange av boligene har et omfattende oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Halvparten av leieobjektene (88 av 176) er eldre enn 30 år. Oppgraderingsbehovene omfatter i de fleste tilfelle hele boligen og utearealet. Driftsbudsjettene tillater ikke at det settes av midler til strukturelt vedlikehold. I praksis betyr det at alle boligene forfaller.

Flyktingboligene ligger et stykke fra sentrum. Dette er lite hensiktsmessig for mange av flyktingene, siden de ofte ikke disponerer bil. Kartlegging viser at særlig når det gjelder flyktingboliger, er det problemer med gjennomstrømningen. Flyktingboligene er ment som en midlertidig bolig, men det er en tendens til at leietakere blir boende i den boligen de fikk tildelt da de først ble bosatt.

Eneboliger er forholdsvis kostbare boliger og er lite egnet for beboere med boligsosiale utfordringer. Eneboligene ligger spredt, mens rekkehus og tomannsboliger stort sett ligger i klynger.

Av omsorgsboligene er 96 % plassert ved Bjugn helsesenter og Ørland Medisinske Senter (ØMS). Omsorgsboligene har liten grad av universell utforming. De aller fleste omsorgsboligene er utformet uten egen parkeringsplass. Noen omsorgsboliger er ikke tilgjengelige med rullestol og vurderes som ikke egnet til formålet.

Kartlegging av leietakere viser at en betydelig andel av disse kunne ha bodd i en privat eid bolig, eller privat leiebolig. Forutsetningen er at denne i tilstrekkelig grad tilpasset (universell utformet) med særlig fokus på tilgjengelighet og mulighet for å motta hjelp i hjemmet. Det er derfor behov for boliger som egner seg når innbyggere på grunn av

helseutfordringer trenger en bolig som i større grad er tilrettelagt for livssituasjonen enn det som kan forventes å være mulig i den boligen de allerede bor i. Moderne boliger som er bygd i henhold til Norsk Standard, med universell utforming, tilfredsstillende i hovedsak disse behovene. Kommunen trenger derfor ikke å eie disse boligene selv, men i situasjoner der hjemmetjenesten ikke kan yte tjenester i hjemmet på grunn av uhensiktsmessig boligstandard eller uforsvarlig avstand fra hjemmetjenestens base, vil det kunne bli nødvendig å fremskaffe et egnet boligtilbud fra kommunens side.

Grunnen til at mange ønsker å bo i en kommunal omsorgsbolig, er at det skaper en trygghetsfølelse, men det er ingen grunn til at det ikke kan skapes en tilsvarende trygghetsfølelse i en privat bolig. Både i omsorgsbolig og privat bolig er det hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester og tjenester som yter praktisk bistand i hjemmet som står vil for oppfølging etter behov. En økning av kapasitet på det private markedet vil kunne avlaste presset på kommunale omsorgsboliger. Samtidig vil dette bidra til at innbyggere selv tar ansvar for egen bosituasjon og selv kan velge hvor de vil bo, også når de blir eldre og kan ha behov for en annen bolig enn den man allerede bor i.

Dagens kommunalt eide ordinære utleieboliger, flyktningboliger og omsorgsboliger anses ikke velegnet for formålene. Boligene har til dels omfattende vedlikeholdsetterlep, har liten grad av universell utforming og er dermed ikke bedre egnet enn ordinære boliger, bygd etter dagens byggeforskrifter, som man kunne anskaffet eller leid på det ordinære boligmarkedet – gitt at disse er mulig å oppdrive i markedet.

Særskilt tilpassede boliger for unge funksjonshemmede, med en lokalisering nært servicetilbud og bemannede omsorgstjenester, er etterspurt. Dette er personer som har et langsiktig behov for egen bolig, og som med fordel kunne anskaffet boligen selv om det foreligger praktiske og finansielle løsninger for dette.

Kommunen må sikre at det til enhver tid finnes en samlet oversikt over behovet innenfor de ulike kategoriene, og det må utarbeides prognose over framtidig behov. Spesielt må det sikres at unge voksne under 67 år og deres pårørende blir sett mens de er barn, uavhengig av om diagnose er stilt, og uavhengig av framtidig vedtak om ressurser. Det må sørges for at personvernforhold blir ivaretatt i disse sakene.

Handlingsplanen bør identifisere hvem som skal ivareta oversikt over behov og prognoser innenfor det boligsosiale området. Handlingsplanen bør også ha tiltak for avvikling av den uhensiktsmessige delen av den kommunale boligmassen og hvordan det kan fremskaffes flere egnede boliger på det private markedet, både som eie- og leieobjekter, tilstrekkelig sentralt, til en rimelig pris.

3.4 Bærekraftig og tillitsskapende kommuneorganisasjon

3.4.1 En kommuneorganisasjon med tydelige roller, kunnskap og kompetanse

Kommunens boligsosiale oppgaver er fordelt over forskjellige sektorer. Hver sektor har ansvar for forskjellige fagområder og hver sektor er underlagt lovverk for sitt område.

NAV har ansvar for nødboliger, startlån, bostøtte og andre tilskudd i forbindelse med bosituasjonen. Helse og familie har ansvar for tildeling av boliger og sykehjemsplasser. Kvalifiseringsenheten har ansvaret for bosetting og oppfølging av flyktninger. Eiendomsenheten har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av boligene, samt husleiekontrakter. Økonomi og finans har ansvar for fakturering og oppfølging av betaling, på bakgrunn av fakturagrunnlag fra eiendom, samt oversendelse til Fosen inkasso for oppfølging av betalingsmislighold.

De mange rollene skaper usikkerhet blant ansatte og beboere som har behov for offentlig bistand. Det er derfor behov for samordning og rolleavklaring internt i organisasjonen, samt forenkling for innbyggere som henvender seg til kommunen.

3.4.2 Bærekraftig kommuneøkonomi og Husbankens virkemidler

Husbanken tilbyr for tiden en rekke forskjellige virkemidler som kan benyttes i det boligsosiale arbeidet. Disse vil kunne variere i planperioden, og det er derfor viktig at kommunen til enhver tid holder seg oppdatert om ordningene som finnes og bruker dem aktivt i sitt boligarbeid.

Bostøtte er en statlig støtteordning for de som har lave inntekter og høye boutgifter. Det er kommunen som mottar og registrerer søknader om bostøtte, mens Husbanken fatter vedtak.

Husbanken gir startlån til kommunene for videre utlån til enkeltpersoner som skal kjøpe bolig, utbedre bolig, tilpasse bolig eller bygge ny bolig. Startlån kan også brukes til å refinansiere dyre lån dersom dette medfører at husstanden kan bli boende i boligen. I noen tilfeller kan kommunen kombinere startlånet med et boligtilskudd. Startlån kan gis til barnefamilier, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne eller andre som bor i en uegnet bolig og vil kjøpe bolig eller utbedre eller tilpasse boligen de bor i.

Ulike tilskuddsordninger fra Husbanken:

- **Tilskudd til tilpasning av bolig:** Tilskudd til tilpasning av bolig kan gis til personer med nedsatt funksjonsevne og til eldre som ønsker å tilpasse boligen slik at de kan fortsatte å bo der ved fremtidig nedsatt funksjonsevne.
- **Tilskudd til etablering i bolig:** Kommunen kan tilby tilskudd til å kjøpe bolig, der startlån alene ikke er tilstrekkelig. Barnefamilier og andre i en økonomisk vanskelig situasjon med lav eller usikker inntekt, kan få tilbud om tilskudd. Personer som står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg, kan også få tilskudd.
- **Tilskudd til utredning og prosjektering:** Husstander, enkeltpersoner og eldre med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende i boligen over tid, kan søke tilskudd.

Kommuner kan søke om lån og tilskudd fra Husbanken til å bygge utleieboliger til vanskeligstilte, sykehjem og omsorgsboliger, i tillegg til å søke startlån for videre tildeling. Tilskuddet til sykehjem og omsorgsboliger ble i Statsbudsjettet for 2023 foreslått avvirket. Selv om det ikke ble noe av denne gangen, må det forventes at virkemidlene i fremtiden i større grad vil stimulere de nederste trinnene i boligtrappa.

Husbanken kan også gi tilskudd som skal bidra til et større mangfold av botilbud til ulike grupper som er vanskeligstilt på boligmarkedet, og lage boligløsninger med økt kvalitet og sikkerhet.

I handlingsplanen bør Husbankens virkemidler benyttes aktivt som middel for å oppfylle de boligsosiale strategiene. Spesielt kan virkemidlene benyttes for å realisere leieboliger hvor kommunen kan tilvise boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet – og slik at unge funksjonshemmede, i kombinasjon med andre stønader, kan søke lån og tilskudd for å realisere egen bolig.

3.5 Ørland 2034 er klimanøytral

Klimanøytral Ørland i 2034 er et ambisiøst mål for kommunen. Det betinger klimafokus fra alle sektorer. Boligene står også for klimagassutslipp, både ved bygging, vedlikehold og energibruk. Forsømt vedlikehold er ikke god klimapolitikk, da det medfører store utslipp å fornye en bygning som har vært forsømt over år. Boligene har også stort potensiale for lavere energiforbruk til oppvarming. Eneboliger vil generelt vesentlig større energiforbruk enn leiligheter, og bør derfor i et klimaperspektiv unngås, så langt det er mulig. Kommunen har sitt hovedfokus på vedlikehold og drift av formålsbyggene sine. Boligdrift bør reduseres til et minimum, også i klimaperspektiv. For de boligene kommunen skal ha i egen regi kan det søkes tilskuddsmidler for å gjøre disse mer klimavennlige og energieffektive. Her kan det tenkes en rekke tiltak som kan bidra til en mer klimavennlig kommune, samtidig som den enkelte beboer får lavere strømregninger. Miljødirektoratet gir tilskudd til klimagassreducerende tiltak, hvor klimasats-ordningen for tiden er den som treffer kommunene best. Det kan også søkes tilskudd fra Enova og eventuelle andre ordninger som måtte lanseres i planperioden.

Handlingsplanen bør beskrive tiltak som sikrer at kommunen ikke sitter på flere boliger enn nødvendig, og at kommunens egen boligportefølje i størst mulig grad består av leiligheter som ikke er større enn nødvendig. Tilskudd fra eksempelvis Miljødirektoratet og Enova kan også bidra til en mer klimavennlig boligmasse.