



ÅFJORD
KOMMUNE

Høringsutkast Boligpolitisk plan for Åfjord kommune



Vedtatt av Åfjord kommunestyre, dd.mm.åå

Innhold

1. Innledning.....	3
1.1 Formål	3
1.2 Nasjonale mål i den boligsosiale politikken	3
1.3 Utvalgte mål fra samfunnsdelen	4
UTRYDDE FATTIGDOM	4
GOD HELSE OG LIVSKVALITET	4
GOD UTDANNING	4
MINDRE ULIKHET	5
BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN.....	5
LIVET PÅ LAND	5
FRED, RETTFERDIGHET OG VELFUNKTERENDE INSTITUSJONER..	Feil! Bokmerke er ikke definert.
1.4 Demografi og boligmarked	6
1.5 Arealplan og tomter.....	8
Kommunale tomter og arealdelsplan	8
Private boligområder	8
Sentrumsutvikling	Feil! Bokmerke er ikke definert.
1.6 Kommunale boliger	9
2. Mål og tiltak i planperioden	12
2.1 Organisering og samarbeid	12
2.1.1 Mål 1 – Styringsgruppe.....	12
2.1.2 Mål 2 – Boligkontor.....	12
2.1.3 Mål 3 – Bolignemnd.....	13
2.2 Boligutvikling	14
2.2.1 Mål 1 – Kommuneplan, tomteutvikling, regulering og boligbygging	14
2.3 Kommunens boligsosiale rolle, tjenesteyting og økonomiske virkemidler	15
2.3.1 Kommunens boligsosiale rolle	15
2.3.2 Kommunale boliger.....	16
2.3.3 Husbankes økonomiske virkemidler	17

1. Innledning

1.1 Formål

Åfjord kommunestyre har etterspurt ny boligpolitisk plan for kommunen. Åfjord kommune har utarbeidet denne planen for å sikre at kommunens intensjoner, rolle og målsetninger på boligområdet kommuniseres tydelig både til befolkningen, næringslivet og internt i kommuneorganisasjonen, i tillegg til å møte utfordringer knyttet til aldrende befolkning, tilflytting og behov for et variert boligtilbud. Boligpolitisk plan skal bidra til å sikre boliger som støtter kommunens mål om vekst og gode levekår.

Planen tar for seg og skal vise:

- Hvordan kommunen skal bidra til å legge til rette for boligbygging, slik at framtidige boligbehov blir ivaretatt.
- Kommunen sin boligsosiale rolle og kommunen sin rolle som eier og forvalter av kommunal boligmasse.
- Hvordan kommunen får mest mulig ut av de statlige økonomiske virkemidlene slik at vi får utnyttet det boligpolitiske handlingsrommet som finnes.

1.2 Nasjonale mål i den boligsosiale politikken

Regjeringen la i desember 2020 fram en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) - Alle trenger et trygt hjem. <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosial-strategi/id2786896/>

Regjeringen skriver på sine hjemmesider:

- De fleste i Norge bor godt. Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig. Samtidig er om lag 179 000 personer vanskeligstilte på boligmarkedet - 78 000 av disse er barn og unge under 20 år.

- I den nye strategien bygger regjeringen videre på erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som er utviklet under Bolig for velferd (2014-2020). Flere skal kunne eie sin egen bolig - og leie skal være et trygt alternativ.

- Strategien varsler følgende 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 bor.

I Meld. St. 13 (2023–2024) «Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet» <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/> , legger regjeringen fram tiltak som skal legge til rette for en helhetlig og aktiv boligpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Regjeringen skriver på sine hjemmesider:

- Det overordna målet med bustadpolitikken er at folk skal kunne bu i ein eigna bustad i heile landet. I meldinga legg regjeringa fram fire innsatsområde for bustadpolitikken; 1) Fleire skal få høve til å eige eigen bustad; 2) Leigemarknaden skal vere trygg og føreseieleg; 3) Ta vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng og 4) Forsterka innsats for dei som ikkje sjølve klarer å skaffe seg og behalde ein eigna bustad. Regjeringa vi sikre at kommunane har dei føresetnadene og rammevilkåra dei treng for å kunne ta ei aktiv bustadpolitisk rolle ut frå lokale forhold, prioriteringar og nasjonale mål. Meldinga foreslår òg ei rekke grep for å gjenreise og fornye Husbanken.

1.3 Utvalgte mål fra samfunnsdelen

Boligplanen til Åfjord kommune må sees i sammenheng med øvrige planer i kommunen, blant annet kommuneplanens samfunnsdel. Samfunnsdelen er gitt en inndeling som gjenspeiler FN's bærekraftsmål. Den viser til noen uttalelser fra innbyggerne og ungdommen, samt noen tiltak. Under har vi hentet ut et lite utvalg av noen relevante mål fra samfunnsdelen som viser hvilken utvikling vi ønsker for åfjordssamfunnet frem mot 2034, og som vil være med og påvirke boligpolitikken vår:

UTRYDDE FATTIGDOM

Innbyggerne peker på at de må ha tilgang til boliger av ulike typer. For å bekjempe relativ fattigdom skal vi gjennom kommunale, sosiale tjenester bidra til å redusere sosiale forskjeller, for eksempel boligsosiale tiltak og reduksjon i foreldrebetaling for kommunale tjenester og fritidsaktiviteter. Så mange som mulig skal gis mulighet til å eie egen bolig.

GOD HELSE OG LIVSKVALITET

For å trygge og opprettholde god helse og god livskvalitet skal vi stimulere til gode bomiljø og et arbeidsliv som ivaretar helse og livskvalitet.

GOD UTDANNING

For å sikre god opplæring og utdanning skal vi arbeide for å få flere innbyggere med høy kompetanse til å bosette seg, jobbe og leve i kommunen.

MINDRE ULIKHET

Det er et ønske at alle skal ha mulighet til å eie egen bolig. For å oppnå det kan det være fordelaktig med muligheten til å leie bolig før den eventuelt kjøpes. For å minske ulikheter skal vi videreføre og videreutvikle økonomiske virkemidler som gir større valgmuligheter for lavinntektsfamilier.

BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN

Det er etterspørsel etter boliger, av ulike type, og tomter både i Åfjord sentrum og andre steder i kommunen. Det som spesielt etterlyses er leilighetsbygg for de som ønsker en mer lettstelt bolig enn enebolig. Både innbyggerne og ungdommen ønsker at et mangfold av boligtyper gjøres tilgjengelig, også for leie og at folk gis mulighet til etablering der de ønsker det. Det pekes også på videreutvikling av Åfjord sentrum som det ene sentrumet, som også gir bolyst i utkantene.

For å skape gode lokalsamfunn gjengir vi følgende målsettinger som er relevante for boligplanarbeidet:

- Stimulere til utvikling av sosiale møteplasser for alle.
- Legge til rette for et tydelig og tilgjengelig sentrum med gode tjenestetilbud og møteplasser samtidig som vi stimulerer til utvikling av lokale bygdesamfunn som viktige knutepunkter.
- Bidra til et velfungerende boligmarked der flest mulig får tilgang til egen bolig, fortrinnsvis i nærheten av kollektivknutepunkt og offentlige servicefunksjoner. Samtidig vil kommunen legge til rette for spredt boligbygging.
- Ta hensyn til framtidige klimaendringer ved framtidig planlegging og utbygging.

LIVET PÅ LAND

For å ta vare på livet på land skal vi i utarbeidelse av kommuneplanens arealdel legge slik arealstrategi til grunn:

- Sette av tilstrekkelig areal til nærings- og boligformål.
- Videreutvikle et tydelig og tilgjengelig sentrum samtidig som mindre, lokale bygdesamfunn utvikles som viktige knutepunkter.

1.4 Demografi og boligmarked

Åfjord kommune hadde 1. januar 2025 4 342 innbyggere, der omtrent 1400 bor rundt kommunesenteret. Kommunen har 2 494 boliger og 2 107 hytter og andre fritidsboliger.

	Hovedalternativet (MMMM)				
	2025	2030	2040	2050	
5058 Åfjord					
0 år	39	39	37	35	
1-5 år	238	213	201	194	
6-12 år	339	350	309	297	
13-15 år	117	161	137	134	
16-19 år	172	168	182	171	
20-44 år	1 166	1 205	1 090	1 016	
45-66 år	1 287	1 193	1 174	1 234	
67-79 år	694	684	756	658	
80-89 år	262	322	354	423	
90 år eller eldre	52	54	94	107	
Sum	4 366	4 389	4 334	4 269	

SSB sin prognose for framskrevet folkemengde fram mot 2050

Prognosene framover viser et folketall på 4 269 i 2050. Det er en nedgang på 97 personer, eller 2,22 %. Dette er en framskriving av utviklinga, og medfører derfor noe usikkerhet. Forventet befolkningsnedgang er ikke dramatisk i seg selv, men sammensetningen av befolkningen gir mer grunn til bekymring. Som vi ser av tallene vil befolkningen i kommunen være vesentlig eldre i 2050 enn i 2025, der kommunen vil ha en stor økning av personer over 80 år, fra 314 personer i 2025 til 530 personer i 2050. En aldrende befolkning stiller flere krav til omstilling for kommunen, blant annet hvordan vi tenker rundt boliger.

Prognosene tilsier at dersom vi skal sikre nok framtidig kompetanse og arbeidskraft i kommunen, er vi avhengige av å øke tilflyttingen. Tilflytting av personer uten bakgrunn fra kommunen eller distriktet krever et velfungerende boligmarked. I kommunen har vi et delt boligmarked. Rundt kommunesenteret i Åfjord sentrum er det en relativt høy boligpris med rask omsetning av de fleste boliger, preget av høy konkurranse om mellom kjøpere. Det har også vært en relativt sterk prisvekst på boliger i sentrum de seneste årene. Utenfor sentrumsområdet er boligprisene en del lavere, med svakere prisvekst og tregere omsetning. Byggekostnadene kan i flere tilfeller i kommunen være høyere enn boligverdien, noe som kan føre til at folk ikke ønsker å investere i nybygg. I sentrumsområdet gjelder ikke nødvendigvis dette, og vi ser tegn til økt boligbygging i sentrumsområdet.

I 2025 ble det gitt tillatelse til bygging av 10 nye boliger i kommunen. Utenfor sentrum, når noen først har kjøpt eller bygd seg bolig, kan det være vanskeligere å flytte på seg.

	Boliger (beboede og ubebodde)		
	2010	2020	2025
K-5058 Åfjord			
Enebolig	1 793	1 895	1 970
Tomannsbolig	205	231	195
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	79	122	125
Boligblokk	0	40	62
Bygning for bofellesskap	54	47	46
Andre bygningstyper	45	63	96

SSB sine tall for fordeling av boligtyper i Åfjord kommune

Det er fortsatt enebolig som er den dominerende boligtypen i kommunen. Likevel er det tegn på en endring der andre boligtyper i større grad blir etterspurt. Mange eneboliger og et lavt antall mindre boenheter for kjøp eller leie gir utfordringer for unge mennesker som ønsker å bo og jobbe i kommunen, men som ikke nødvendigvis er klar for en langsiktig etablering. Høye boligpriser i sentrum gjør det også vanskelig for unge å etablere seg i sentrumsområdet, noe som er utfordrende da mange unge ofte ser ut til å ville etablere seg i sentrumsområdet. Vi ser også behovet for å ha attraktive leieboliger tilgjengelig i sentrum for tilflyttere som ønsker å prøve ut et liv i Åfjord, men ikke nødvendigvis er klare for å kjøpe egen bolig. Like viktig er det for kommunen å ha attraktive tomter tilgjengelig til enhver tid, for dem som ønsker å etablere seg i kommunen. De siste årene har det vært få tilgjengelige tomter i sentrumsområdet. Med etableringen av nytt boligfelt ved Åsmundvatnet er det nå flere tilgjengelige tomter i sentrum.

Vi ser at det er behov for et mer variert boligmarked enn det vi finner i dag, selv om eneboligen dominerer som ønsket boform. Det gjelder både kommunale boliger til flyktninger og andre med særskilte behov, rimelige boliger for ungdom/unge voksne i etableringsfasen og leiligheter til eldre. For å legge til rette for tilflytting og rekruttering er det særlig behov for mindre boliger som egner seg for førstegangsetablerere og de som ikke helt vet om de vil etablere seg i kommunen.

Med en stadig økende andel eldre, har erfaringene så langt vist større etterspørsel etter sentrumsleiligheter. Mange eldre ønsker seg mindre boliger med kort vei til viktige funksjoner. For kommunen vil det også kunne være ressursbesparende at flere eldre flytter sentrumsnært i tilpassede boliger. De eldre vil ofte kunne bo lengre hjemme i tilpassede boliger, i tillegg kan man eksempelvis i hjemmetjenesten redusere mengden kjøring betraktelig dersom brukerne i større grad bor innenfor et begrenset geografisk område. Vi regner med en fortsatt etterspørsel etter eneboligtomter, selv om det også er stor etterspørsel etter hus som kommer til salgs.

Eneboliger står fortsatt sterk når det kommer til hvordan både unge og godt voksne ønsker å bo. En naturlig forklaring kan være at det først og fremst er eneboliger som blir tilbydd lokalt, og det er den boligformen folk her er vant med og som de unge har vokst opp med, og følgelig har det ikke vært mange alternativer til eneboligen. Valget har i stor grad stått mellom eldre eneboliger i etablerte boligfelt eller å bygge selv, enten på arvet tomt eller i nytt felt. Tilgjengelige leiligheter har stort sett vært private utleieboliger i sokkeletasjer i eneboliger, noe som ikke nødvendigvis blir sett på som gunstig eller attraktivt for unge familier i etableringsfasen. Selv om det er viktig å nyansere mellom den yngste gruppa som er i startfasen av å etablere seg og de unge tilbakeflytterne som har bodd andre steder, ser vi ikke store variasjoner i ønskene fra tilflyttere og tilbakeflyttere.

Om folketallsutviklingen følger prognosene framover, kan det være grunn til å stille spørsmål ved framtidige behov for eneboligtomter. Videre er det også et spørsmål i hvor stor grad eneboliger vil fortsette å stå sterkt når det gjelder boligdrømmen til nyetablerere. For kommunen vil det derfor knytte seg stor usikkerhet til framtidig behov for nye eneboligtomter og forventet utbyggingstakt i nye felt. Det må foretas grundige vurderinger i forkant av kjøp av areal til nye kommunale felt, da med hensyn til kostnader knyttet til erverv av areal og til å bygge ut infrastrukturen opp mot framtidige inntekter ved tomtesalg. Det er med bakgrunn i dette vanskelig å stipulere framtidige boligbehov.

1.5 Arealplan og tomter

Kommunale tomter og arealdelplan

Åfjord kommune vil i løpet av våren 2026 ferdigstille utkast til ny arealdel til kommuneplanen for Åfjord kommune.

Kommuneplanen er den overordnede planen i kommunen og består av en samfunnsdel og arealdel.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som angir hva arealene i Åfjord kommune skal benyttes til, herunder hvilke områder som er aktuelle for utbygging til boligformål, og består av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

Videre inneholder planen prinsipper og bestemmelser for en mer detaljert planlegging for utbygging av et område.

Etter at kommuneplanens arealdel har vært på høring gjøres sluttbehandlingen av planen, som endelig fastsettes gjennom vedtak i Åfjord kommunestyre.

Private boligområder

Det er flere private tomter til salgs rundt om i kommunen, som blant annet er til salgs via finn.no eller andre salgskanaler.

1.6 Kommunale boliger

	Totalt antall kommunalt disponerte boliger (antall)	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (antall)	Kommunalt eide boliger (antall)	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall disponerte kommunale boliger (prosent)	Innleide boliger (antall)	Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett (antall)	Brukereide boliger med kommunal disposisjonsrett (antall)	Antall utleide boliger per 31.12 (antall)	Kommunale boliger tilgjengelige for rullestolbrukere (antall)	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere (prosent)	Boliger samlet, tildelt uten behovsprøving (antall)
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
5058 Åfjord	160	37	140	88	20	0	0	139	81	51	0

SSB sine tall over kommunalt disponerte boliger, etter region, statistikkvariabel og år

Åfjord kommune har mange utleieboliger som leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det kan være personer med nedsatt funksjonsevne, helse- eller sosiale utfordringer eller økonomiske utfordringer. Kommunen har også utleieboliger som blir benyttet av kommunale arbeidstakere, samt at en del boliger også leies ut til flyktninger som blir bosatt i kommunen etter avtale med IMDi. Det er tidvis høy etterspørsel etter kommunale boliger, spesielt de siste årene med til dels store ankomster av flyktninger. Det er spesielt sentrumsnære leiligheter med ett eller to soverom det er mangel på. Ofte er det utfordrende å bosette personer med behov for kommunal bolig utenfor sentrumsområde, blant annet på grunn av mangel på tilgang til bil og transport, samt nærhet til tjenester. Press i boligmarkedet, spesielt i sentrumsområdet, samt økende boligkostnader, har også ført til delvis høye utleiepriser både på private utleieboliger og kommunale boliger.

Om utleie av kommunale boliger og fastsetting av leiepriser

Utleieprisene skal speile prisene i markedet, slik at det vil være rom for både kommunale og private aktører i et velfungerende, lokalt boligmarked. Fremover vil prisene justeres årlig i henhold til konsumprisindeks og kommunestyrevedtak på dette. Samtidig må husleien ligge innenfor gjengs leie ifølge husleieloven, som vil si et representativt gjennomsnitt av leienivået som allerede er etablert i samme område med lignende leievilkår. Kostnadsdekkende husleie er også et prinsipp som bør inngå i fastsetting av husleie, som vil si at husleien skal dekke alle kostnader til boligen, inkludert vedlikehold som sikrer god bygningsmessig standard.

I tillegg bør følgende prinsipper for leie av kommunale boliger gjelde som hovedregel:

- Betaling for strøm skal i utgangspunktet ikke være inkludert i husleie. Leietaker overtar strømvakten på leieobjektet (om boligen ikke har egen strømmåler, betaler leietaker et fast beløp for sitt energiforbruk).
- TV- og internettilgang inngår ikke i husleien, men er et tilvalg beboer kan velge mot faktisk sum som legges på husleiefaktura.
- Det stilles krav til depositum eller husleiegaranti ved utleie av kommunale boliger, men gjøres unntak ved behov, og etter egne retningslinjer.
- Kommunale boliger leies som hovedregel ut med hvitevarer

Behov

Åfjord kommune har per i dag om lag 4 350 innbyggere, med forventet stabilt folketall fram mot 2035. Den demografiske utviklingen viser imidlertid en klar vekst i antallet eldre, særlig aldersgruppen 80 år og over. Dette er den gruppen som i størst grad har behov for heldøgns omsorg og tilrettelagte boliger.

Nasjonale analyser peker på stor økning i behov for heldøgns omsorg og at demensforekomsten vil øke betydelig (SSB / Helsedirektoratet / KS). Dette gjør at kommunene i Norge planlegger for flere plasser fram mot 2030/2040.

Kommunen disponerer i dag 59 plasser i institusjon (sykehjem), i tillegg til 68 kommunalt tilrettelagte boliger.

Nasjonale beregninger (KS, Helsedirektoratet) viser at behovet for plasser med heldøgns omsorg kan øke med ca. 20 % i et 10-årsperspektiv. For Åfjord tilsvarer dette om lag 10–15 flere plasser.

Kommunens behov for boliger blir også påvirket av hvor mange flyktninger kommunen mottar framover. Det er vanskelig å anslå tall for mottak av flyktninger framover, da behovet varierer stort fra år til år. Hvor mange flyktninger kommunen svarer ja til å motta hvert år er et politisk vedtak fattet av kommunestyret, der kommunen tar stillingen til et anmodningstall fra IMDi.

Vurdering

- Demografisk utvikling tilsier økende behov for fleksible løsninger.
- Mange eldre ønsker å bo hjemme lengst mulig. Styrket hjemmetjeneste og velferdsteknologi kan utsette institusjonsbehov, men vil ikke erstatte behovet for flere kommunalt tilrettelagte boliger.

Over en 20-årsperiode (2025–2045) er det realistisk at Åfjord trenger mellom ~6 og ~26 flere heldøgns plasser avhengig av ambisjonene for hjemmetjenester, velferdsteknologi, utviklingen i demensforekomst og lokale demografiske endringer.

Et fornuftig planløp for kommunen er en faseinndelt utbygging, kombinert med styrking av hjemmetjenester og løpende revisjon etter SSBs og lokale data. Dette gir fleksibilitet til å håndtere både lave og høye behovsbilder.

Som et tiltak for å redusere behovet for kommunale helsetjenester bør kommunen legge til rette for at det bygges seniorboliger, fortrinnsvis nært til der helsetjenestene i kommunen er lokalisert. Her er det flere muligheter; kommunen kan bygge for utleie eller salg, eller kommunen kan legge til rette for private aktører.

Tilgjengelige og tilrettelagte boliger gjør at eldre kan bo hjemme lenger uten omfattende hjemmetjenester. Når mange eldre bor konsentrert nært til tjenestetilbudet, kan hjemmesykepleie og andre tjenester organiseres mer effektivt. Nærhet til legekontor, apotek og helsetjenester reduserer belastningen på kommunale hjemmetjenester. En seniorbolig med tilrettelegging og nærhet til tjenester koster kommunen langt mindre enn både en sykehjemsplass og en kommunalt tilrettelagt bolig.

Dersom eldre bor sentralt med kort vei til butikker, kulturtilbud, bibliotek, kaféer og møteplasser kan dette bidra til å redusere ensomhet og øke psykisk og fysisk helse. Når eldre flytter til sentrale leiligheter, frigjøres eneboliger som kan benyttes av barnefamilier, noe som kan redusere behovet for kommunal utbygging av nye boliger og infrastruktur. For helsesektoren i kommunen betyr seniorboliger selvhjulpne eldre, lavere omsorgskostnader, mer effektiv ressursbruk og bedre folkehelse.

Kommunen er kjent med at vi har flere barn og unge med ulike hjelpebehov som etter hvert skal etablere seg i egen bolig. Vi har i dag ett bemannet bofellesskap for denne brukergruppen som kan være et alternativ, men noen vil kanskje ønske andre boalternativer. Kommunen bør gå i dialog med brukerne/foresatte for å kartlegge fremtidige ønsker og behov. Alle har rett til sitt eget hjem, og tjenestene vil være tilpasset individuelle behov.

2. Mål og tiltak i planperioden

2.1 Organisering og samarbeid

Arbeidet med bolig, og spesielt arbeidet med kommunale boliger og kommunens boligsosiale rolle, har behov å bli ivaretatt helhetlig. Åfjord kommune etablerer derfor en styringsgruppe som skal drøfte og legge fram aktuelle forslag rundt kommunens boligutvikling. Det etableres et boligkontor, bestående av en stilling, som får det overordnede ansvaret for å koordinere og følge opp kommunens ansvar ut fra beskrivelsene i boligplanen.

2.1.1 Mål 1 – Styringsgruppe

Det opprettes en styringsgruppe som skal ha et overordnet ansvar for å følge opp kommunen sin boligpolitikk i tråd med tiltakene i planen. Gruppen skal se overordnet på organisering og samarbeid innen det boligpolitiske arbeidet i kommunen, generell boligutvikling og boligforvaltning, bosetting og tjenesteyting. Styringsgruppa består av politisk og administrativ ledelse, og jobber i samspill med boligkontoret.

Tiltak:

- Styringsgruppa etableres med følgende deltakere:
 - Ordfører eller varaordfører (leder gruppa)
 - Leder for utvalg for vekst og utvikling
 - Leder for utvalg for helse og oppvekst
 - Rådmann
 - Boligkontoret
 - Fosen Progresjon AS
- Gruppa skal ha møter ved behov, men minimum hvert halvår.

2.1.2 Mål 2 – Boligkontor

Kommunen etablerer et boligkontor. Boligkontoret foreslås opprettet med en stilling som har det daglige ansvaret for kommunen sin aktivitet i henhold til boligplanen, og deltar i styringsgruppen.

Tiltak:

- Boligkontoret har ansvaret for å følge opp tiltakene i boligplanen. Under følger en punktvis oppstilling av boligkontorets ansvarsområder/oppgaver. I tillegg utarbeider ansvarlig enhet/leder en mer detaljert stillingsinstruks.
 - Overordnet ansvar for å følge opp kommunens aktivitet i henhold til boligplanen, og sørge for at kommunens ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet blir ivaretatt, ref. <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/ansvar-og-oppgaver-i-det-boligsosiale-ar/id749704/>

- Samarbeid med interne og eksterne aktører, for eksempel innbyggere, grunneiere, entreprenører og Husbanken. Boligkontoret må også ha tett samarbeid og dialog med de enhetene som jobber mye med kommunal bolig.
- Løpende kartlegging av boligbehovene i kommunen, i samarbeid med interne og eksterne aktører. Det må være spesielt fokus på framtidige behov for boliger for eldre, flyktningeboliger og boliger for etablerere.
- Løpende gjennomgang av kommunens eiendomsmasse. Blant annet for å vurdere salg, prioritere vedlikehold og vurdere nivået på husleien i kommunale boliger.

2.1.3 Mål 3 – Bolignemnd

Kommunen fortsetter med dagens bolignemnd for å ivareta kommunens boligsosiale rolle. Bolignemnda ledes av leder for boligkontoret. Bolignemnda har ansvaret for tildeling av kommunale boliger til innbyggere som søker kommunal bolig, med unntak av vedtaksboliger som tildeles via Helse- og omsorgskontoret. Er det tvil om en søknad om kommunal bolig skal behandles i Bolignemnda eller ved Helse- og omsorgskontoret, tas avgjørelse av sektorsjef helse og velferd om hvem som har ansvaret for søknaden. Helse- og omsorgskontoret er representert i Bolignemnda. Boliger til flyktninger som førstegangs-bosettes i kommunen, tildeles direkte av Inkluderingsenheten. Bolignemnda avgjør til enhver tid hvilke boliger som Inkluderingsenheten disponerer til bosetting av flyktninger. Bolignemnda får ansvaret for å oppdatere kommunens kriterier for tildeling av kommunal bolig og jobbe systematisk med kommunens portefølje av kommunale boliger. Bolignemnda skal minimum bestå av representant(er) fra følgende tjenester:

- Leder boligkontor (leder bolignemnda)
- Representant fra Nav – gjerne ansatt som jobber dedikert med oppfølging av leietakere i kommunale boliger
- Representant fra Inkluderingsenheten
- Kommunens ansvarlige for startlånsordning og Husbankens virkemidler
- Helse- og omsorgskontoret

Tiltak:

- Bolignemnda har følgende ansvarsområder:
 - Behandle innkomne søknader om kommunal bolig, og sørge for at de behandles i tråd med kommunens ansvar etter lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)
 - I samarbeid med boligkontor kartlegge og synliggjøre behov sett i sammenheng med boligsosiale tiltak. Spille inn behov, tanker og ideer som boligkontoret skal jobbe videre med og eventuelt drøfte i styringsgruppa
 - Samarbeide med Nav om det boligsosiale arbeidet, og henvise vanskeligstilte på boligmarkedet til oppfølging i Nav og eventuelt kommunens ansvarlige for virkemidler fra Husbanken
 - Støtte boligkontoret i løpende vurdering av kommunens boligmasse og løpende vurdering av kommunens behov for boliger

2.2 Boligutvikling

Åfjord kommune skal ta i bruk alle boligpolitiske virkemidler for å sikre at det blir bygd nok boliger i kommunen. Det er viktig at det bygges rett type boliger for å stimulere til økt bosetting og behovene etablerere i kommunen har.

Kommunen skal hjelpe til med å synliggjøre hvilke tomteområder som er klare til utbygging, og hjelpe til med å tilgjengeliggjøre denne informasjonen til boligbyggere og eiendomsutviklere. Kommunen skal aktivt jobbe med å være en pådriver for boligutviklingen i kommunen.

Det skal legges til rette for at både eksisterende og nye boliger for eldre er tilpasset behovene, slik at eldre kan bo lengst mulig det hjemme. Kommunen må legge til rette for at boliger til eldre kan etableres sentralt for å hensynta framtidig tjenesteyting og nærhet til tjenestene for de eldre.

2.2.1 Mål 1 – Kommuneplan, tomteutvikling, regulering og boligbygging

I kommuneplanens arealdel skal det vises hvilke tomter som skal bygges ut og hvor kommunen ønsker boligbygging. Det skal tydelig defineres hvilke typer boliger som ønskes bygd og hvilke kvaliteter disse boligene bør ha. Kommunen skal legge til rette for regulering av nok antall tomter for å sikre målsettingen om nok boligbygging til å møte det framtidige boligbehovet. Kommunen skal ta en aktiv rolle som tilrettelegger for økt boligbygging og aktivt bruke økonomiske virkemidler som bidrar til økt boligbygging.

Tiltak:

- Kommuneplanens arealdel – ha en tydelig plan som synliggjør og formidler informasjon til relevante aktører
- Kommunen skal jobbe for å få til et godt samarbeid med byggebransjen. Kommunen må ta en aktiv rolle opp mot byggebransjen for å sikre at aktuelle områder for boligbygging blir regulert og klargjort for bygging
- Kommunen skal aktivt bruke tilgjengelige økonomiske virkemidler for å tilrettelegge for tilstrekkelig boligbygging, og må aktivt bruke kunnskapen om de ulike støtteordningene som kan benyttes i ulike boligprosjekter
- Kommunen skal vurdere å opprette fond, blant annet finansiert fra boligsalg, som skal benyttes til boligutvikling.

2.3 Kommunens boligsosiale rolle, tjenesteyting og økonomiske virkemidler

2.3.1 Kommunens boligsosiale rolle

I juli 2023 ble lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet vedtatt (boligsosialloven). Formålet med loven er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet, som igjen kan gi høyere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet. Et klarere regelverk på det boligsosiale feltet vil kunne bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp

Loven skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Loven viderefører og presiserer i hovedsak pliktene kommunene har i dag gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Samtidig skjerper loven kommunenes ansvar på noen områder.

De skjerpede kravene gjelder plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen og visse krav til saksbehandlingen. Kommunene må ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi.

Når det gjelder saksbehandlingen, presiserer loven at kommunen må fatte enkeltvedtak ved avgjørelse om boligsosial bistand til personer som ber om det. Videre stiller loven krav om at hovedinnholdet i bistanden skal angis i vedtaket og høy grad av brukermedvirkning.

Som følge av kommunens ansvar etter boligsosialloven må kommunen i planperioden sikre:

- at kommunen i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørger for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. Ellers skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligkontoret vil ha et særlig ansvar for å ivareta dette arbeidet.
- at kommunen er i stand til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, at kommunen er i stand til å vurdere hvilken bistand som skal gis og at bistandens art og omfang er tilpasset den enkeltes behov. Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bostreng, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse

Tiltak:

- Boligkontoret koordinerer kommunens boligsosiale arbeid. Kommunen skal jobbe målrettet med økonomisk rådgiving og oppfølging av vanskeligstilte på boligmarkedet, med en målsetting om å sette flest mulig i stand til å skaffe seg egen bolig ved hjelp av hele virkemiddelapparatet, i samarbeid med andre sektorer og tjenester i kommunen, samt med andre offentlige aktører.

2.3.2 Kommunale boliger

Kommunen skal i planperioden sørge for at kommunen har et tilstrekkelig antall egnede kommunale boliger for:

- vanskeligstilte på boligmarkedet som har behov for kommunal bolig
- flyktninger som bosettes i kommunen etter avtale med IMDi
- personer med behov for kommunalt tilrettelagt bolig

Åfjord kommune skal i aktuelle boligprosjekt løpende vurdere om kommunen selv skal stå som eier eller om prosjektet kan være et offentlig og privat samarbeid der kommunen inngår leieavtaler med en privat utbygger.

Kommunen skal sørge for at utviklingen av kommunale boliger bidrar til en effektiv og god tjenesteyting i framtida. Kommunen skal til enhver tid sørge for at den kommunale boligmassen er slik sammensatt at den er i stand til å bosette de gruppene som trenger bistand for å skaffe en trygg og god bolig.

Med utgangspunkt i den demografiske utviklingen bør kommunen stimulere til at privatpersoner selv tar grep for å skaffe eller tilpasse bolig slik at de kan bli boende hjemme så lenge som mulig. Kommunale boliger bør ligge i nærhet til ulike sentrumsfunksjoner. Nye kommunale boliger bør bygges med fleksible løsninger slik at de kan tilpasses framtidige behov.

Den kommunale boligmassen må løpende vurderes og utvikles. En del av de kommunale boligene skal beholdes og leies ut som i dag. Noen boliger må i planperioden oppgraderes og pusses opp. For å bidra til rullering av den kommunale boligmassen og for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å skaffe egen bolig, vil kommunale boliger tilbys for salg til markedsverdi. Frigjorte midler fra salg av kommunale boliger reinvesteres i nye kommunale boliger.

Leie-til-eie-ordningen er et boligsosialt virkemiddel fra Husbanken som gir vanskeligstilte på boligmarkedet mulighet til å starte som leietakere og senere kjøpe boligen de bor i. ordningen er særlig rettet mot husholdninger med lav inntekt eller manglende egenkapital, som ellers ikke får lån i ordinære banker. Kommunen inngår i en leieavtale med beboeren, og etter en avtalt periode kan boligen kjøpes til markedspris eller en pris fastsatt i kontrakten. Husbanken bidrar med finansiering gjennom startlån og eventuelt tilskudd, slik at overgangen fra leie til eie blir mulig. Målet er å gi stabile boforhold og redusere behovet for kommunale boliger over tid.

Tiltak:

- Boligkontoret har ansvar for, i samarbeid med sektorene i kommunen, å løpende kartlegge behovet for kommunale boliger og sørge for at kommunen tar nødvendige grep for å ha et godt nok tilbud av kommunale boliger.
- Kommunen jobber målrettet med rådgivning og bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet og beboere i kommunale boliger, slik at flest mulig av disse settes i stand til å skaffe seg egen bolig. Kommunen utarbeider et målrettet boligrådgivningskonsept som kan bli tilbudt til aktuelle mottakere, i samarbeid med Nav og andre relevante tjenesteområder.
- Boligkontoret og bolignemnda reviderer kriterier/retningslinjene for vurdering av vanskeligstilte på boligmarkedet og kriterier/retningslinjene for tildeling av kommunale boliger, samt vurdere om beboere/søkere kan tilbys leie-til-eie-ordning.
- Boligkontoret og bolignemnda utarbeider retningslinjer og rutiner for kontraktsoppfølging og forvaltning av den kommunale boligmassen. Dette må sees i sammenheng med eventuell innføring av fagsystem for forvaltning av kommunale boliger. Det må lages rutiner for inn- og utflytting med grundig gjennomgang og dokumentasjon av boligens tilstand ved inn og utflytting, samt tydeliggjøring av hvem som har ansvaret for hva (lages egne vedlegg til boligplanen).
- Kommunens plikt til å ivareta behovet for midlertidig botilbud/akuttbolig etter sosialtjenestelovens §27 ivaretas som hovedregel gjennom leie av midlertidig bolig gjennom private aktører.

2.3.3 Husbankens økonomiske virkemidler

Startlån kan gis til personer som har hatt langvarige problemer med å komme seg inn i boligmarkedet, og som ikke får lån i vanlig bank.

Søknader vurderes individuelt. Barnefamilier blir prioritert, lån ytes først og fremst til personer som er bosatt i Åfjord, som har nær familie her eller som har jobb i Åfjord. Kommunen har en begrenset sum til videreutlån.

Tilskuddsordningen er økonomisk behovsprøvd og blir individuelt behandlet. Tilskudd kan søkes til:

- Praktiske tilpasninger ved nedsatt funksjonsevne. Barnefamilier med særskilte behov prioriteres. Det gis ikke tilskudd til tiltak som er påbegynt. Det er et vilkår at tilpasningen bygger på en tverrfaglig vurdering.
- Etablering i egen bolig der vurderingen vil være streng og muligheten for tildeling er begrenset.
- Refinansiering av gjeld dersom det foreligger reell fare for tap av bolig.

Bostøtte er en statlig støtteordning som kan gis til innbyggere med lav inntekt og høye boutgifter. Ordningen er behovsprøvd, og vurderes individuelt.

Bostøtten beregnes ut fra boutgifter, inntekt, husstandsstørrelse og bostedskommune.