

Søknadsskjema for satsningen Boligetablering i distriktet.

Søknadsfrist: 1. mars 2012

Søker			
Kommune	Flatanger kommune, 7770 Flatanger		
Kontaktperson	Rune Strøm	Stilling	Rådmann
E-post adresse	rune.strom@flatanger.kommune.no	Telefonnummer	74221102/97169708

Status boligsituasjon
<p>Gi en kort omtale av boligsituasjonen i kommunen. (Utfordringer knyttet til næringsutvikling, rekruttering til kommunen, boliger for vanskeligstilte, tilflytting generelt)</p> <p>Ungdom og tilflyttere til Flatanger kommune har store utfordringer med å finne bolig i kommunen. Mangel på utleieenheter/bolig ses nå på som en direkte begrensende faktor for å oppnå en ønsket samfunnsutvikling og rekruttering til kommunens arbeidsliv/næringsutvikling. Geografisk ligger Flatanger kommune slik til at reisetid og avstand blir av de fleste oppfattet for lang til at det er naturlig å dagpendle til og fra arbeid. Nærmeste by er Namsos som ligger 7 mil fra kommunesentret Lauvsnes.</p> <p>Etter flere år med nedgang i både folketall og aktivitet i lokalt næringsliv, opplever nå kommunen, som innehar ca 1130 innbyggere, en ekspansjon i kommunens næringsliv. Spesielt står havbruksnæringen med tilhørende randsoneaktivitet, sterkt i kommunen. Dette medfører at næringslivet nå etterspør mer arbeidskraft, og denne arbeidskraften må rekrutteres inn. Med bakgrunn i lange pendleravstander til andre jobbmarkeder, medfører dette at nye arbeidstakere må finne bosted i kommunen, noe som er svært vanskelig.</p> <p>Potensielle nye innbyggere i kommunen tar ikke sjansen på å kjøpe (her er det heller ikke marked), eller bygge ny bolig, før en vet om en trives i et såpass lite lokalsamfunn, eller om arbeidet anses som fremtidsrettet. Dette medfører at de aller fleste ønsker å leie leilighet/bolig i den første fase som innbygger i kommunen. Utleiemarkedet på boliger/leiligheter er også tilnærmet fraværende. Kommunen, med sin attraktive kyst og skjærgård, har også de siste år utviklet seg til å bli en reiselivskommune og et attraktivt sted å eie en fritidsbolig. Dette markedet er mer "kjøpesterkt" enn fastboende/tilflyttere som ønsker å skaffe seg helårsbolig. Dette har medført at mye av kommunens boligmasse som blir "ledig" erverves av fritidshuseiermarkedet, og at nettopp dette marked er mer "kapitalsterkt" enn søkere etter helårsbosted.</p> <p>Totalt har kommunen 15 omsorgsleiligheter direkte knyttet til pleie- og omsorgsenheten. I tillegg disponeres 12 utleieleiligheter, hvor 1/3 part er knyttet til brukere med pleie- og omsorgsbehov, 1/3 part er pr. i dag knyttet til brukere med spesielle behov og resterende 4 enheter knyttet til bruk av kommunens øvrige befolkning. Utfordringen er at enhetene er på langtidsutleie, og det er tilnærmet ingen gjennomstrøming i boligmassen. Husleien pr. i dag ligger på kr. 5.000 – 7.000 for en treroms, og kr. 3.000 – 4.000 for en toroms leilighet. Leieinntektene dekker pr. i dag ikke vedlikeholds- og driftskostnader fullt ut.</p> <p>Det er svært lite privat utleie i kommunen til fastboende. En av hovedårsakene til dette er at turisme- og fritidsmarkedet er mer betalingsvillig. Ut fra dette blir utleievirksomheten rettet mot dette</p>

marked.

Kommunen har nylig fått gjennomført et prosjekt som viser strategier for å øke kommunens innbyggertall, og viser til vedlagte rapport; "Hvordan øke innbyggertall i Flatanger". Rapporten viser bla annet at ca. 80% av ungdom mellom 16 – 26 år fra flatanger kan tenke seg å velge Flatanger som framtidig bosted.

Status boligpolitikk

Hvordan arbeider kommunen med boligpolitikken? (Eksempelvis forankring av arbeidet og målsettinger, samarbeid med andre aktører, mm.)

Kommuneplanens samfunnsdel 2010- 2020 har planfestet følgende hovedmål:

Utvikle et attraktivt lokalsamfunn slik at en oppnår stabilt folketall, og en normal alders- og kjønnsfordeling i befolkningen.

Et underliggende delmål fastslår at kommunen skal arbeide for å sikre tilgang på attraktive boliger for ungdom og tilflyttere. (Viser til vedlagt vedtatte kommuneplan, samfunnsdel)

Kommunens strategier og tiltak for å møte utfordringene og målsettingen har jevnlig vært diskutert politisk. Dette har så langt resultert i følgende tiltak/strategier:

- Ut fra kommuneøkonomi, samt at kommunen står overfor andre store utbyggingstiltak på kommunal infrastruktur, er det ikke prioritert utbygging av kommunale utleieboliger.
- Kommunen skal rent administrativt bistå evt. private utbyggere på en god måte.
- Aktiv bruk og forvaltning av husbankens startlån-ordning .
- Erverv og tilrettelegging av attraktive tomtearealer nært kommunesenteret. (Nylig ervervet et sentrumsnært areal på 62 dekar, med formål tomteutvikling). Salg av boligtomter til selvkost.
- Rehabilitering og oppussing av kommunal boligmasse med formål videreutleie. Videre har også kommunen avhendet boligmasse med behov for rehabilitering til lokale private aktører.
- Kommunen har avsatt økonomiske midler for planlegging og utredning av "gjennomgangsboliger".
- Høy terskel for å få omdisponert helårsboliger i kommunens sentrumsområder til fritidsbolig. Dette betyr at boliger i sentrumsområdene blir skattelagt/avgiftsbelagt på linje med helårsboliger uavhengig av faktisk bruk. (Kommunen har ikke innført konsesjonsplikt/boplikt)

Vi ser imidlertid at kommunale insitament ikke er tilstrekkelig får å løse våre utfordringer.

Markedet oppleves som for varierende og usikkert til at private aktører finner attraktivt å etablere kommersielle utleieløsninger. Tradisjonelt har også boligpriser/utleiepriser vært lave.

Forvaltning av kommunal boligmasse er en del av kommunens øvrige drift og er ikke utskilt i eget selskap eller stiftelse. Dette har ikke vært vurdert.

Kommunens hovedutfordringer i boligpolitikken:

- Boliger selges i liten grad på det frie marked ved generasjonsskifte, men benyttes til fritidsformål for arvinger. (Kommunen, med sin flotte kyststripe, anses som et attraktivt feriested.)
- De få boligenheter som er til salgs, kjøpes i stor grad av personer som vil benytte boligen til fritidsformål. Dette er et mer kjøpesterkt marked.
- Generell liten omsetning av boliger og få muligheter for leie av leilighet/bolig.
- Generelt lave leiepriser til fastboende, som gjør at potensielle private kommersielle aktører ikke realiserer utleie-boliger/leiligheter.
- Private aktører med utleieenheter satses heller på utleie til fritids- og turistmarkedet, da dette segment er mer betalingsvillig/kjøpesterkt.

Mål med satsingen

Hva er kommunens målsetting med deltakelse i satsingen?

Utvikle et boligmarked som tilbyr boenheter som markedet etterspør, og der kommunen er en aktiv aktør i samarbeid med private. Boligmarkedet skal gi nyetablerere et akseptabelt tidsrom for å ta trygge valg med hensyn til å etablere et permanent bosted i egen regi.

Strategi for løsning

Hvordan kan deltagelse i satsingen bidra til å løse boligutfordringene i kommunen?

- Høste erfaring fra andre kommuner og dra nytte av eksternt kompetanse som vi får bedre tilgang til gjennom satsningen.
- Etablere attraktive "prøvebo -enheter", enten i privat- eller kommunal regi, med en borettslag på for eksempel maksimalt 2 – 3 år og til akseptable leiebetingelser. (Gir tilflyttere tid til å finne ut om en vil bo og arbeide i kommunen, samt gir tidsrom til at de kan etablere egne enheter.)
- Bedre samhandlingen opp mot private aktører.
- Kommunen har ervervet nytt attraktivt sentrumsnært areal for tomteutvikling. Regulering og etablering av infrastruktur i boligfeltet gjenstår.
- Salg av allerede etablerte boligtomter til selvkost.

Samarbeidspartnere

Hvilke eksterne parter samarbeider kommunen med i forhold til boligetablering? (Klikk boks for å merke av)

Utbyggere

IMDI

Lokalutvalg/ ildsjeler

Arbeidsgivere

Husbanken

Andre (spesifiser)

Andre prosjekter

Deltar kommunen i andre samfunnsutviklingsprosjekter i regi av KRD, fylkeskommunen eller andre der bolig er tema? (Eks. LUK, Bolyst, Husbanken). Oppgi eventuell kontaktperson hos statlige aktører. (Navn, telefonnummer, epost)

Nei. (Husbanken - gjennom startlånordning)

Utvikling i kommunen

Befolkningsutvikling fra 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell 01222: *Befolkningsutvikling (K)*

SSB-statistikken dokumenterer en 10% reduksjon i folketallet i 10 års perioden, og en svak økning/stabilisering av folketallet siden 2009 (særlig vekst i 2011). Dette henger sammen med oppsving i lokalt næringsliv.

	2000K4	2009K4	2010K4	2011K3
	Folketallet ved inngangen av kvartalet	Folketallet ved inngangen av kvartalet	Folketallet ved inngangen av kvartalet	Folketallet ved inngangen av kvartalet
1749				
Flatanger	1251	1104	1110	1117

Netto tilflytting/fracflytting 2000-2011, med spesielt fokus på 2009-2011

Ref. SSB tabell 05471: *Innenlandsk innflytting, utflytting og nettoinnflytting (K)*

Sterk negativ tilflytting til kommunen fra 2000 – 2010. I 2011 en markert positiv tilflytting. Spesielt stigende tilflytting fra utenlandske arbeidsinnvandrere. Generell mange inn- og utflyttinger i forhold til folketallet.

I perioden 2000 – 2010 hadde vi en netto negativ tilflytting på 131 personer, i 2011 var det fram til 1.10.2011 en positiv tilflytting på i alt 27 personer. Fram til 1.10.2011 i 2011 var det i alt 61 innflyttinger til kommunen, av disse 28 personer fra utlandet.

Framskrivning av befolkning i yrkesaktiv alder 20-66 år, og 67 år og eldre fra 2011 til 2020

Ref. SSB tabell 07459: *Folkemengde, etter kjønn og ettårig alder. 1. januar (K)*

Prognosene viser en nedgang i antall innbyggere i yrkesaktiv alder i perioden, med en tilsvarende økning av antall innbyggere 67 år og eldre.

Boligmarkedet

Antall omsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB, tabell 06035: *Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger (K)*

Fra 1-2 omsatte boliger pr. år med et innbyggertall på vel 1.100.

Selveierboliger, etter region, boligtype, tid og statistikkvariabel

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger	Antall boligomsetninger
1749						
Flatanger						
Eneboliger		1	1	1	:	2
Småhus		0	0	1	:	:
Blokkleiligheter		0	0	:	:	:

Antall igangsatte boliger 2006-2010 i forhold til innbyggertall

Ref. SSB tabell 05940: Byggeareal. Boliger og bruksareal til bolig, etter bygningstype (K)

Her stemmer ikke angitte SSB – tabell. Pr år igangsettes bygging av 1-2 boliger – noen år ingen.

Priseksempler leid, brukt og ny bolig

Ref. <http://www.finn.no/finn/realestate/pulse/priceinfo/>

Angitte link gir ikke svar m.h.t. priseksempler, grunnet liten omsetning. Det er sjelden at boliger til boligformål er blitt solgt for over kr. 1 mill. Fritidshusmarkedet innehar en større kjøpekraft/mer betalingsvillig, slik at det er mer vanlig at boliger blir solgt til dette formål.

Antall utleieboliger pr.1000 innbyggere – inndelt i:

- boliger med tjenester – omsorgsboliger

Ref. SSB, tabell 07790: F1. Konsern - Pleie og omsorg - nivå 3 (K)

Totalt har kommunen 15 omsorgsleiligheter direkte knyttet til pleie- og omsorgsenheten. I tillegg disponeres 12 utleieleiligheter, hvor 1/3 part er knyttet til brukere med pleie- og omsorgsbehov, 1/3 part er pr. i dag knyttet til brukere med spesielle behov og resterende 4 enheter knyttet til bruk av kommunens øvrige befolkning. Utfordringen er at enhetene er på langtidsutleie, og det er tilnærmet ingen gjennomstrøming i boligmassen. Svært stor pågang til kommunale omsorgsleiligheter.

- gjennomgangsboliger

Ref. SSB, tabell 06493: N1. Konsern - Bolig - nivå 2 (K)

Henviser til forrige punkt.

Verdifall på nybygde boliger

I mange kommuner erfares det verdifall på salg av nybygde boliger. Gi eksempler på dette hvis det har forekommet

Kommunen har lite data på verdifall på salg av nybygde boliger, men viser til utfordringen om at fritidshusmarkedet er mer betalingsvillig – spesielt hvis bygning står på attraktive og sjønære tomter.. Dette medfører at mange boliger som er til salg, erverves til fritidsformål.

Det er likevel helt klart at boliger som videreselges til personer med formål helårsbolig innehar et betydelig større verdifall i forhold til hva som er tilfelle for boliger av samme standard i bynære strøk.

Startlånbruk 2006-2010 (Husbanken henter inn statistikk data for dette!)

Utfylt søknadsskjema med eventuelle vedlegg merkes med "Søknad Boligetablering i distriktet" i emnefeltet, og sendes postmottak@krd.dep.no innen 1. mars 2012.