

Flatanger kommune

- aktivt og åpent

BOLIGPOLITISK PLAN



2015-2018

25. august 2014

Innhold

Innledning og organisering av arbeidet	3
Situasjon	4
Bakgrunn	4
Bo-tilbudet	5
Attraktivt samfunn for alle	5
Kommunalt eide boliger	6
Boliger i alt i Flatanger kommune, 2011-2013	6
Kommunale boliger i Flatanger	6
Tomteområder i Flatanger	7
Omsetning av boligeiendommer	7
Boligbehov i årene fremover	8
Tildeling av boliger	9
Kommunale husleiepriser	10
Nøkkeltall for norsk økonomi, SSBs prognoser	11
Folketallsutvikling i Flatanger	11
Bedrifter og sysselsetting	11
Sysselsetting, inn og utpendling	12
Handlingsplan	13
Mål, strategi og tiltak	14

Innledning og organisering av arbeidet

Prosjekteier:	Politisk ledelse i Flatanger kommune
Prosjektansvarlig:	Rådmann
Arbeidsgruppe:	Rune Strøm, Hans Petter Haukø, Kari Leknes
Prosjektsekretær:	Namdalshagen AS

Boligpolitisk plan for Flatanger kommune er et resultat av en søknad til Kommunal- og Regionaldepartementet om prosjektmidler til prosjektet «Boligetablering i distriktet» i februar 2012.

En boligpolitisk plan er et politisk styringsredskap som angir mål, tiltak og prioriteringer for kommunens boligpolitikk. Planen skal bidra til større effektivitet og mer samkjørt boligpolitikk i Flatanger kommune, samt gi grunnlag for samarbeid med befolkning og aktører i boligmarkedet. Samtidig inneholder planen en gjennomgang av kommunens behov for og bruk av boligpolitiske virkemidler i den gjeldende perioden.

Bygningenes kvalitet, utforming og funksjonalitet regnes som en forutsetning for god kvalitet i kommunenes tjenestetilbud (NOU 2004:22). Boligmassen får innvirkning på kommunens eldreomsorg, den påvirker kvaliteten i arbeidet med generell bosetting og den kan ha stor innvirkning på hvordan kommunen evner å rekruttere nye arbeidstakere.

Boligstandarden kan også ha betydning i et folkehelseperspektiv, slik Stortingsmelding nr. 17 (s. 41) påpeker:

«Helsa blir skapt der folk lever og bur. Det betyr at omsynet til bustaden, bumiljøet, nærmiljøet og lokalsamfunnet må inkluderes i arbeidet for god folkehelse. Å ha ein god og trygg bustad er i seg sjølv bra for helsa. Bustadene må også vere utforma slik at dei kan førebyggje sjukdom og skadar, og slik at dei utgjer ei ramme for helsefremjande og førebyggjande arbeid.»

I NOU 2011:15 Rom for alle, understrekes kommunenes betydning og ansvar for gjennomføring av boligpolitikken. Det å lykkes med det boligpolitiske arbeidet er en forutsetning for å lykkes med å løse andre velferdsoppgaver. Utvalget identifiserer fem suksesskriterier for at kommunene skal lykkes:

- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

Disse kritiske faktorene må søkes oppnådd på en måte som er tilpasset den enkelte kommunes forutsetninger, både når det gjelder utfordringer, politiske målsetninger og rammebetingelser.

Flatanger kommunes Boligpolitiske plan er delt inn i to deler, en situasjonsdel med statistikk og en handlingsdel. I handlingsdelen presenteres kommunens målsettinger, strategier og tiltak for planperioden.

Situasjon

Bakgrunn

Flatanger er en kystkommune som er preget av sin nærhet til sjøen og en attraktiv skjærgård. Dette gjenspeiler seg i næringslivet, der to av de største næringene er lakseoppdrett og reiseliv. Kommunen har også betydelig arbeidsinnvandring fra utlandet på grunn av vekst i kommunens næringsliv samt arbeidsmuligheter i offentlig sektor. Flatanger erfarer at arbeidsplasser ikke er det eneste som må være på plass for å skape vekst i kommunen. Attraktive bosted må også ha et godt boligtilbud, byggeklare tomter og god offentlig og privat service. I tillegg til vanlig reiseliv er kommunen en populær kommune for fritidsbebyggelse, med over 700 hytter og fritidshus. På boligmarkedet er kjøpere av fritidshus i konkurranse med de øvrige boligkjøperne.

Flatanger har i perioder et boligmarked som kan virke begrensende med hensyn til tilflytting og rekruttering av arbeidskraft. Kombinasjonen av mangel på nybygging og lite boliger til leie og til salg, kan være et hinder for befolkningsvekst i Flatanger. Dette begrunnes gjennom få innflyttingsklare leieboliger og at bolighus også blir brukt som fritidsboliger for slekt og familie. I tillegg er det svingninger i arbeidsmarkedet og i næringslivet.

Kommunen har behov for nyrekruttering i nær fremtid i forbindelse med at vi har en arbeidsstokk med høy gjennomsnittsalder. Da kan vi forvente stigende etterspørsel etter bolig de nærmeste åra. Nyrekruttering innen områdene oppvekst og helse vil komme uansett - selv om vi totalt skal redusere antall ansatte (ut fra økonomi) og om kommunen blir en del av en større kommune i framtida.

Kommuneplanens samfunnsdel er på mange måter kommunens politiske kompass som skal vise hvilken vei kommunen skal ta. Her definerer politikere hvilke prioriterte mål de har for utviklingen av lokalsamfunnet Flatanger. Som en forlengelse av dette, har kommunestyret gjennom kommunal planstrategi, vedtatt at en skal utarbeide en egen boligpolitisk plan som legger mer konkrete føringer på boligutviklingen i kommunen. En skal her prøve å finne mål og strategier for hvordan utfordringene kan møtes på best mulig måte.

Boligtilbudet

Kommunen har i mange år hatt begrenset tilgang på egne boliger. Situasjonen med svingninger i boligmarkedet som er beskrevet foran, er utfordrende for kommunen. Ungdom har både gjennom samtaler og møter etterlyst et mer variert bo-tilbud, spesielt tilpassa ungdommens ønsker og økonomi. Det har skjedd en utvikling mot at gode sentrumsnære boliger selges til fritidsformål. Kjøpere er ofte utenbygdsboende, som ønsker seg et sommersted på kysten, sentralt og med god standard. Dette støttes av rapport 2 – 2011 fra Aktiv Samfunnsutvikling; ” Hvordan øke innbyggertallet i Flatanger?” Sitat:” Når kommunen er blitt svært populært for fritidsbeboere, har dette gitt store utfordringer for fastboende som ønsker å skaffe seg bolig. Eneboliger blir ofte brukt som feriebolig i stedet for at de selges. Det er like dyrt å bygge her som andre steder, og et begrenset arbeidsmarked samt lave snittlønner kan være medvirkende til at det er lav byggeaktivitet. Denne utfordring bør løses slik at boligmangel ikke skal stå i veien for tilflytting.” Spesielt er det etterspørsel etter boliger og leiligheter, som kan leies i en startfase, før en etablerer bolig i egen regi.

Flatanger kommune har vurdert 0-konsesjon, men i 2010 ble dette nedstemt i kommunestyret. Dette er et tiltak som benyttes for å redusere bruksendring av bolig fra bolig til fritidsbolig. Ulike erfaringer fra andre, og egne betenkeligheter (spesielt hva angår prissetting) gjorde at kommunen ikke gikk inn for dette. Kommunen har derimot en streng praksis på at sentrumsnære bygg som er brukt som bolig ikke skal omklassifiseres til fritidshus. Kommunen har valgt å bruke SSB's betegnelse: *Bolig brukt til fritidsformål*.

Flatanger kommune har pr. i dag liten tilgang på egnede boliger, spesielt mindre enheter. Stor hybel/liten leilighet (40-70 km²) er blant de boligtyper som er ønsket både i samtale med ungdom og i møte med næringslivet.

Attraktivt samfunn for alle

Kommunen gjennomførte 1. kvartal 2010 en spørreundersøkelse blant fastboende innbyggere. Bakgrunnen var at kommunen ønsket å vite mer om hva fastboende vurderte som de viktigste grunnene til å bosette seg i kommunen. De viktigste grunnene som blir oppgitt, kan gi viktig kunnskap om hvordan kommunen kan markedsføre seg og hvordan de skal prioritere sin boligpolitikk.

De fem viktigste grunnene jf. spørreundersøkelsen:

1. Gode muligheter for aktivt friluftsliv på sjøen og i fjellet
2. Trygt oppvekstmiljø for barn
3. Fikk jobb i Flatanger
4. Mange i nær familie bor her
5. Lite kriminalitet

Tilsynelatende indikerer denne undersøkelsen at jobb ikke er den viktigste faktor ved flytting til Flatanger. Dette strider imidlertid noe mot de funn Telemarksforskning har gjort i forhold om sammenhengen mellom attraktivt bosted og mulighet for jobb.

Uten en grundigere analyse er mulighetene for å velge feil strategi absolutt til stede. Man kan risikere å sette lite realistiske mål og få en boligpolitikk som ikke virker. Ut fra de undersøkelser som er gjort (Aktiv samfunnsutvikling, Norsk Turistutvikling,

Telemarksforskning, egne undersøkelser i forb. med kommuneplan, Distriktssenteret) mener vi likevel at vi har et relativt solid grunnlag for sette realistiske mål.

For å bli attraktiv som bosted:

1. Stimulere boligbygging
2. Skape sosiale møteplasser
3. Ha kommunale boliger for tilflyttere

For å bli attraktiv for bedrifter:

1. Bli attraktiv for kompetanse
2. Nettverk og samarbeid over kommunegrenser
3. God infrastruktur

Kommunalt eide boliger

Kommunalt eide boliger, eks. omsorgsboliger				
1749 Flatanger	2011	2012	2013	2014
	17	17	17	12

Tabell: 04695, SSB

Boliger i alt i Flatanger kommune, 2011-2013

Tabellen under viser at boligmassen i Flatanger i stor grad består av eneboliger. I de siste årene har dette endret seg noe, og det har også blitt bygget andre typer boliger, både i privat regi og med kommunen.

(SSB, tabell 06265: Boliger, etter bygningstype (K)).

Flatanger	2011	2012	2013
Enebolig	502	521	523
Tomannsbolig	14	19	24
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	38	20	23
Boligblokk	0	0	0
Bygning for bofelleskap	4	4	4
Andre bygningstyper	3	16	28

Kommunale boliger i Flatanger

	Ant. Leiligheter	Status	Utleid
Brøndbo	1	Investeringsbeslutning, leilighet i sokkel	Ja
Trygdheim	4	Delvis restaurert	2 enheter
Kvitveistunet	4		Ja
Lauvsneshaugen	3	Utleie til næringsliv/åpne marked	Ja, treårskontrakt

Tomteområder i Flatanger

I Flatanger finnes følgende kommunale tomtefelt:

Navn	Antall tomter	Ledige
Rebuodden, Lauvsnes	27	4
Jeriko, Vik	21	17
Prestgårdsmoen, Vik	19	4
Fløaskogen, ca antall	20	18
Lauvsneshaugen, Lauvsnes	38	4

Private felt

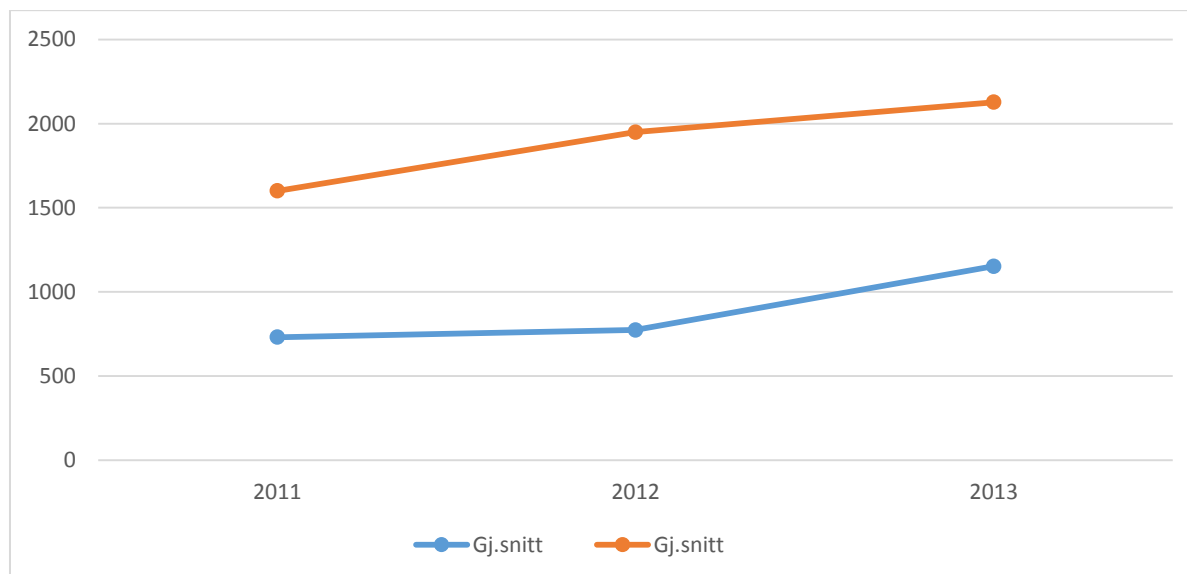
Navn	Antall tomter	Ledige
Vikholmen, Vik	5	5
Nordheim, Lauvsnes	5	5 (fritidsbolig/bolig)

I private hyttefelt/-planer, regulert til fritidsformål, kan det være avsatt tomter hvor det kan bygges bolig. Et annet konsept/moment er at i Flatanger tilbys det «finn din egen tomt», et konsept som muliggjør spredt boligbygging, uten reguleringsplan.

Omsetning av boligeiendommer

Diagrammet under viser hvordan prisen på fast eiendom med bolig har utviklet seg de siste 3 årene fra 2011. I 2012 øker prisen og tendensen kan synes at Flatanger har større vekst i prisene enn for fylket generelt. Dataene er noe usikre fordi det kan være snakk om salg av flere boliger på samme eiendom, uten at det fremgår i tallene. Det er likevel rimelig å anta at den jevne utviklingen over tid speiler en faktisk prisvekst i boligmarkedet. Som grafen også indikerer er prisnivået for boliger i Flatanger fortsatt lavere enn det gjennomsnittlige prisnivået i Nord-Trøndelag fylke.

SSB-tabell: 06726: Omsetning av boligeiendommer med bygning i fritt salg, etter Gjennomsnittlig kjøpesum (K). I enkelte tilfeller kan en omsetning omfatte flere boliger. Boligeiendommer uten oppgitt kjøpesum er ikke tatt med i tabellen. Blå strek = Flatanger. Orange strek = Nord-Trøndelag



Boligbehov i årene fremover

1. Rekruttering av arbeidskraft til offentlig og privat sektor
2. Unge i etablering
3. Boliger tildelt etter sosiale kriterier

1.. Rekruttering av arbeidskraft til offentlig og privat sektor

Mange av næringslivets nyansatte rekrutteres utenfor kommunen. Dette indikerer et boligbehov ved jobbstart.

Ofte er dette personer uten vesentlig tilknytning og forhåndskjennskap til kommunen. Dette, kombinert med at de er i en ny jobb, gjør at de fleste ønsker å leie bolig i en periode før de tar valget om de skal kjøpe eller bygge en mer permanent bolig.

Behovet for arbeidskraft i næringslivet er forholdsvis jevn i Flatanger. En utfordring er konjunkturutsatte næringer (bygg/anlegg, båtbygging). Samtidig kan veksten i havbruksnæringen og reiseliv komme bedre til syne gjennom økt etterspørsel for bolig.

Det kommunale behov for rekruttering p.g.a. alderssammensetningen i arbeidstokken er allerede nevnt.

Næringslivet har få egne boliger som tilbys nyansatte. Dermed kan det være naturlig å utvikle et samarbeid mellom næringsliv, bygg-entreprenørvirksomhet og kommunen. Det å kunne være behjelpelig med bolig ansees som en stor fordel når det skal rekrutteres. Her ligger det både utfordringer og muligheter for Flatanger. Dersom boligbehovet ikke dekkes kan det være utfordrende å rekruttere rett kompetanse både i offentlig og privat virksomhet. Det gir også muligheter for nybygging og tilflytting hvis en lykkes med de mål en setter seg.

De boligene det i første omgang vil være størst rift om er utleieboliger. De som kommer til kommunen, og spesielt de som ikke har annen tilknytning enn jobb, velger i stor grad å leie i første omgang. Følgende spørsmål kan reises framover:

- *Er det behov for flere boliger som er øremerket nyttilflyttede og/ eller nyansatte, dvs. en form for prøvebolig - en bolig som man til å begynne med kan leie for senere å kjøpe.*

Er svarte ja, bør det være en del av strategien.- varierte mindre boliger til leie. Det kan settes en max leietid på f. eks. 3 år, og at det man har betalt som boligdel i leien, kan gå til fradrag på kjøpesum hvis man velger å kjøpe husværet, altså en slags leasing.

2. Unge i etableringsfasen

Per i dag eksisterer det verken boligtilbud eller andre tiltak som er spesielt rettet mot unge i etableringsfasen, med mindre disse faller inn under noen av de øvrige kategoriene som tilbys bolig. Et godt alternativ kan være å gjennomføre tiltaket under pkt. 1. (leie/lease/kjøpe). Et annet virkemiddel som kommunen ser som viktig er:

- Målrettet informasjon

Det eksisterer i dag ulike gode tilbud gjennom husbanken og andre finansinstitusjoner, som startlån, grunnlån, toppfinansiering o.a. (se under virkemidler) Her kan kommunen gi bedre og mer målrettet informasjon. Kommunen må utvikle en klar og konkret måte å gi de unge informasjon på. Kortfattet brosjyre hvor ordningene beskrives som sendes unge i etableringsfasen. Dette kan gjerne kombineres med en invitasjon til å møte kommunen, hvor en ansatt får spesiell kompetanse for å gi en oversikt over de muligheter som finnes.

3. Bolig tildelt etter sosiale kriterier

Dette omfatter en stor og ulik kategori som kommunen har et spesielt ansvar for.

- a. De som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse kan deles inn i to hovedgrupper; (1) personer med lav inntekt, som enten bor i en uegnet bolig eller har høy bostøttembelastning, og (2) bostedsløse. Kommunen har ingen øremerkede boliger til denne gruppen, men Flatanger har ingen registrerte i denne gruppen pr i dag.
- b. Flyktninger. Flatanger har i dag ingen i denne gruppen. Vurderes.
- c. Utviklingshemmede. Utviklingshemmede kommer under helse og omsorg og kommunen har kontroll på brukergruppen.
- d. Rus og psykiatri. Kommunen har ikke spesielt tilpassede boliger til denne gruppen. Boligene kalles gjerne hardbruksboliger og må tåle sterk slitasje. Kommunen har ikke hatt nevneverdige utfordringer her.
- e. Helse og omsorg. Samhandlingsreformen(2012) har gitt økende utfordringer innen oppgavefordelingen i helsevesenet. Flatanger kommune har et eget prosjekt vedrørende det kommunale tilbudet.

Virkemidler i boligpolitikken

Flatanger kommune har følgende ordninger for boligetablering som kan benyttes:

- Startlån
- Grunnlån
- Boligtilskudd
 - Tilpasning
 - Etablering
- Behovsregulert bostøtte
- Billigere tomt ved å bygge med utleieenhet
- Tilskudd til prosjektering
 - Kompetanse kan tilbys i kommunal regi
 - Næringsfondmidler

Tildeling av boliger

Tildeling av kommunale boliger er vanligvis et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven. Det er likevel ikke uvanlig med ulik praksis i kommunene (NOU 2011:15). Tildeling av kommunalt disponerte boliger i Flatanger kommune skjer som følger;

- Boliger som tildeles gjennom helse- og omsorgsenheten,
- Gjennom bolignemnd (forvaltningsvedtak),

- Ut fra kommunens behov for rekruttering
- Ut fra behov i næringsliv

Boliger til vanskeligstilte i det ordinære boligmarkedet tildeles gjennom bolignemda. I Bolignemda er følgende enheter representert:

- NAV
- Helse/omsorg/kommuneledelse
- Teknisk enhet

I dag henvises øvrige boligsøkende til servicemottaket i kommunen, som legger frem saken for bolignemnda for vurdering. Det foreligger en liste over søkere og søknadsgrunnlag. Det er imidlertid ikke vedtatt bestemte kriterier for tildeling. Det foreligger heller ikke nedfelte retningslinjer for hvordan søknader om bolig mottas og behandles.

Kommunen fungerer også tidvis som en formidler for private aktører som melder inn at de har ledige boliger, og kommunen formidler dette videre. Dette gjelder primært for det ordinære boligmarkedet.

Kommunale husleiepriser

Det finnes flere mulige vinklinger for å fastsette kommunale husleiepriser.

- Kostnadsdekkende
- Utgiftsbasert
- Vurdering av betalingsevne
- Historiske priser
- Markedstilpassede priser

Flatanger kommune går mer i retning av markedstilpasset prissetting.

Gjeldende vedtak om prissetting for husleie er gjort i kommunestyrets vedtak 10/13 av 13.02.2013.

«Ved inngåelse av nye leiekontrakter for boliger/leiligheter på det frie markedet i kommunens eksisterende boligmasse, settes utleiepris i 2013 til kr. 90,- pr. måned pr. kvadratmeter brutto boareal. Dette inkluderer kommunale avgifter, husforsikring og vannavgift. Dette justeres kommende år med konsumprisindeksen. Rådmann gis i det enkelte utleieforhold fullmakt i å kunne nedjustere husleien med inntil 20% i tilfelle vedlikeholdsmessig standard skulle tilsi dette».

Dette vedtaket medvirker til at Flatanger beveger seg i retning av markedstilpassede utleiepriser. I saken er det belyst at private boligbyggere ligger over kr. 100,- pr. kvm. eks. kommunale avgifter.

Nøkkeltall for norsk økonomi, SSBs prognoser

År	2013	2014	2015	2016
Boligprisvekst	5,3	4,3	3,4	2,9
Årslønnsvekst	3,7	3,8	3,8	4,0
Inflasjon	1,8	1,9	2,1	2,2
Utlånsrente	3,8	3,9	4,5	5,1
Pengemarkedsrente	1,8	2	2,7	3,3
Arbeidsledighetsrate	3,6	3,5	3,5	3,4

Alle tall i prosent. Kilde: SSB Økonomiske analyser, 3/2013

Folketallsutvikling i Flatanger

Framskrevet folkemengde, etter region, kjønn, alder, tid og statistikkvariabel						
	2014	2019	2024	2029	2034	2039
Totalt i Flatanger	1120	1118	1127	1135	1136	1132
Menn	582	580	584	588	583	576
Kvinner	538	538	543	547	553	556

Tabell: 10213, SSB

En observasjon her er i forbindelse med en eventuell nedgang, er trenden samtidig en økende andel av eldre innbyggere.

Bedrifter og sysselsetting

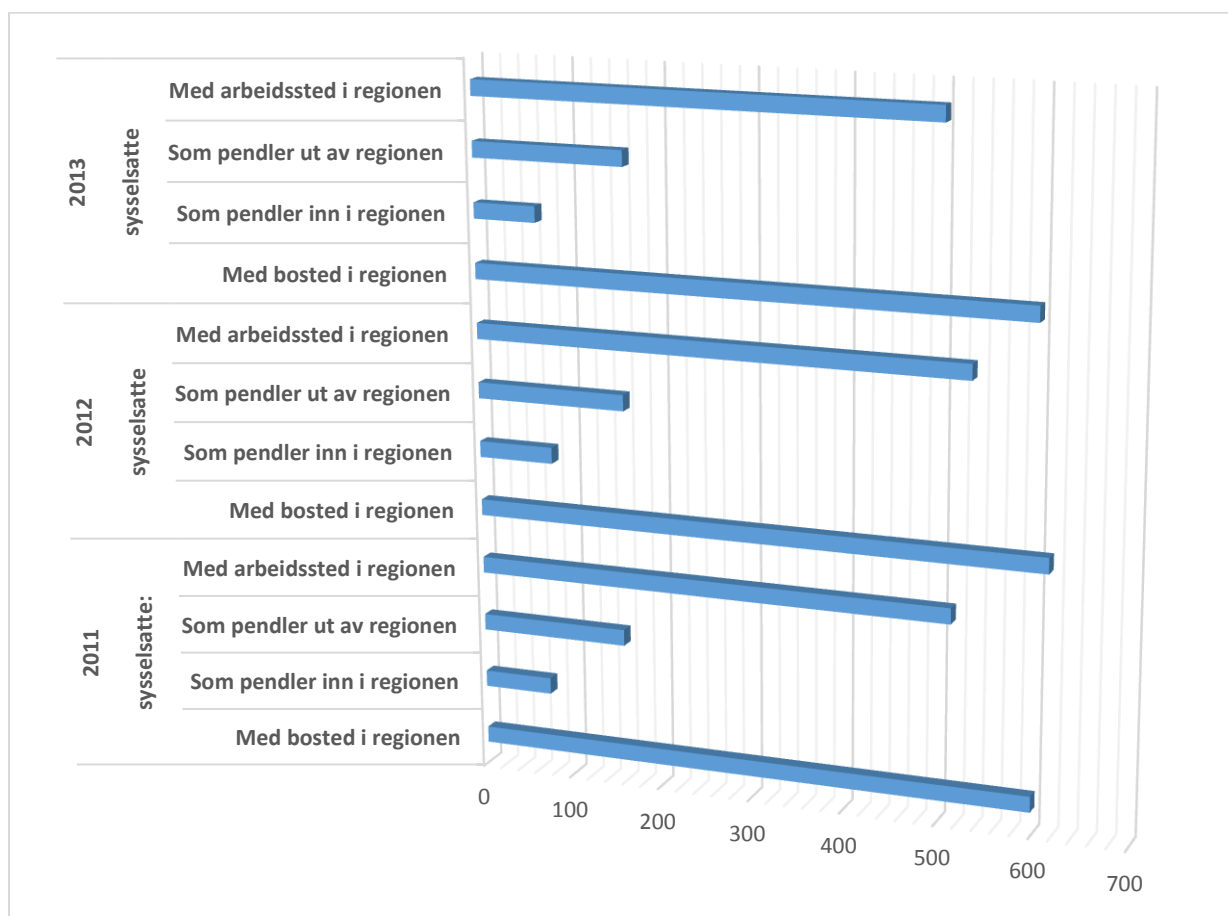
Bedrifter og sysselsatte i industri, etter region, næring (SN2007), sysselsettingsgruppe, tid og statistikkvariabel			2008	2010	2012
			Bedrifter	Bedrifter	Bedrifter
1749 Flatanger	Totalt	Sysselsatte i alt	9	9	10
		0 - 4 sysselsatte	17	18	21
		5-9 sysselsatte	3	3	3
		10-19 sysselsatte	3	3	3
		20-49 sysselsatte	3	3	3

Sysseletting, inn og utpendling

Sysseletatte per 4. kvartal, etter region, næring (SN2007), tid og statistikkvariabel

	2011, sysseletatte:				2012, sysseletatte				2013, sysseletatte			
	Med bosted i regionen	Som pendler inn i regionen	Som pendler ut av regionen	Med arbeidssted i regionen	Med bosted i regionen	Som pendler inn i regionen	Som pendler ut av regionen	Med arbeidssted i regionen	Med bosted i regionen	Som pendler inn i regionen	Som pendler ut av regionen	Med arbeidssted i regionen
1749 Flatanger, alle næringer	598	74	159	513	613	81	162	532	599	68	165	502

Tabell 07983, SSB,



Handlingsplan

Det er et overordnet mål i norsk boligpolitikk at alle skal kunne bo trygt og godt. Dette er også en av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken. I Stortingsmelding nr. 17 2012-2013, blir de statlige målene for boligpolitikken definert slik:

1. Bustader for alle i gode bumiljø
2. Trygg etablering i eigd og leigd bustad
3. Buforhold som fremjar velferd og deltaking
4. Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg
5. Betre og meir effektive byggjeprosesser

I Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2020 for Flatanger kommune, har følgende overordnede målsetting:

- I løpet av planperioden skal folketallet stabiliseres og økes ved å:
 - Utnytte lokale fortrinn for næringsutvikling
 - Framstå som en helhetlig reiselivskommune
 - Fokuserer på alle tiltak som fremmer bolyst

Hvor hovedutfordring er **folketallsutvikling, kjønnsfordeling og endret alderssammensetning**.

Flatanger kommune har god dialog med næringslivet og det er framkommet at følgende er viktig for næringslivet framover:

- Solide kommunale tilbud er viktig for rekruttering av arbeidskraft til eksisterende næringsliv, og for at etablerere skal ønske å satse her.
- Felles visjon, felles mål og felles markedsføring er spesielt viktig for reiselivsnæringa, men også for annet næringsliv og kommunen for å kunne framstå som synlig og attraktiv.
- Næringslivet er en viktig del av kommunens samfunnsplan.
- Bedre/enklere markedsføring av ledige hyttetomter, og faste arrangement for hyttefolket.

«Boligbygging er et av de viktigste tiltakene for å nå målsettingen om å stabilisere og øke innbyggere innen utgangen av 2020. Dagens samfunn med bedre kommunikasjonsmuligheter gjør at vi lever i en felles bo- og arbeidsregion, og «konkurrerer» i større grad med våre nabokommuner om bosetting. Det er derfor viktig å ha ferdig opparbeidet tomter i attraktive områder. Det er også nødvendig å vise / markedsføre tomter, boliger for salg og utleie til mulige etablerere i regionen.»

Mål, strategi og tiltak

Mål	Strategi	Tiltak
1. Bosatte skal fortrinnsvis eie og bo i sin egen bolig.	1.1. Kommunale utleieboliger skal kun være en midlertidig boform.	1.1.1 Ikke inngå utleiekontrakter med mer enn 3 års varighet. Ved ny utlysning av ledig bolig har i utgangspunktet tidligere leietakere ikke noen fortrinnsrett.
	1.2. Aktiv bruk av husbankens virkemidler i forbindelse med oppføring og restaurering av boliger.	1.2.1 Kommunen skal bidra til å gjøre husbankens finansieringsordninger kjent, og bistå i søkeprosessen. 1.2.2 Terskelen for å få innrømmet startlån skal være lav og i henhold til Husbankens regelverk.
	1.3. Sentrumsområder skal fortrinnsvis forbeholdes bolig og næringsbebyggelse.	1.3.1 Høy terskel for å få omgjort boliger til fritidshus i sentrumsområdene i tråd med egne retningslinjer. (her bruker kommunen alternativet: Bolig brukt som fritidshus)
	1.4. Kommunen skal tilby attraktive og «prisgunstige» tomter.	1.4.1 Tomter skal tilbys til selvkost.
	1.5. Omdisponering av fritidsbolig til bolig skal være mulig.	1.5.1 Det skal være en lav terskel for omgjøring av fritidsbolig til bolig så lenge kravet til veg, vann og kloakk fylles og bygningstekniske krav er innfridd.
2. I Flatanger kommune skal det forefinnes en boligmasse tilpasset framtidige behov	2.1. Kommunen som organisasjon skal fortrinnsvis eie boliger til utleie som er forbeholdt vanskeligstilte og beboere med spesielle behov og til egne ansatte i rekrutteringssammenheng. Ved ledighet frembys boligene i det øvrige boligmarkedet.	2.1.1 Kommunen bør bygge 3-4 utleieleiligheter i tillegg til eksisterende boligmasse på attraktiv tomt.
	2.2. Øvrig behov for boliger, herunder utleieboliger, skal fortrinnsvis tilbys fra næringsliv og private evt. i samarbeid med kommune.	2.2.1 Det kan, etter søknad, gis et generelt tilskudd på kr. 30,000,- for bygging av utleieenhet i forbindelse med bygging av ny bolig. 2.2.2 Forutsatt at private aktører planlegger og bygger utleieboliger med 3 eller flere enheter, kan kommunen, etter skjærskilt vurdering, garantere for leie av en enhet.

Mål	Strategi	Tiltak
		<p>2.2.3 Bygger kommunen utleieenheter der ansatte i lokalt næringsliv har prioritet, skal en søke lokalt næringsliv om å garantere for husleie for deler eller hele boligmassen.</p> <p>2.2.4 Ved tilstrekkelig interesse, skal kommunen vurdere gå inn som deleier i et boligbyggerselskap sammen med private (OPS-offentlig, privat selskap).</p>
<p>3. Kommunen skal inneha avklarte arealer tilrettelagt for boligbygging på sentrumsnært og attraktivt område</p>	<p>3.1. I forbindelse med arealplanleggingen skal det innreguleres attraktive områder for boligbygging i sentrumsområder.</p>	<p>3.1.1. Må tas hensyn til ved rullering av kommuneplanens arealdel.</p> <p>3.1.2. Fullføre regulering i nyervervet tomteareal.</p>
<p>4. Kommunen skal ha en lav terskel for bygging i LNF områder</p>	<p>4.1. Utenfor sentrumsområder skal det praktiseres; "Finn din egen boligtomt".</p>	<p>4.1.1 Det skal være lett å få etablert boliger utenom regulerte områder der ikke sentrale sektorinteresser blir vesentlig berørt og at vei, vatn og avløp kan etableres.</p> <p>4.1.2 Hjemlet i kommuneplanens arealdel</p>
<p>5. Kommunens boligpolitikk skal bidra til et velfungerende boligmarked</p>	<p>5.1. Kommunale utleiepriser skal ikke legges på et slikt nivå at dette utkonkurrerer private anlegg og initiativ.</p>	<p>5.1.1. Tas jevnlig opp til politisk vurdering.</p>
<p>6. Det er et langsiktig boligpolitisk mål at kommunen bør inneha muligheten for å kunne tilby boenheter til nyinnflyttede som eventuelt ønsker å «prøvebo» i kommunen før fast bolig erverves.</p>	<p>6.1 Tilby kjøp i leieperioden, eller ved leieperiodens slutt.</p>	<p>6.1.1. Vurdere "leasingavtale". (Fradrag i kjøpesum for leiens boligdel.)</p>