

Riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning

Fastställt: Kommunfullmäktige, 2022-06-13, § 49, KS 21/438

Omfattar: Ånge kommun och dess helägda bolag

Dokumentägare/dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsavdelningen

Revideras: 2026-06-30

Titel: Riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning

Utgiven av: Ånge kommun

Utgivningsår: 2022

Författare: Melissa Högberg Yilmaz, Samhällsplanerare

Kartor och illustrationer: För mer information om arbetet besök, www.ange.se

Innehållsförteckning

Begreppslista	5
Inledning	6
Varför riktlinjer för bostadsförsörjning?	6
Prioriterade områden för Ånge kommuns bostadsförsörjning	7
Bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet	7
Främja nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet	7
Värna kommunens serviceorter	7
Bostäder för alla	7
Stärka Ånges attraktivitet som boendekommun	7
Internationella, nationella, regionala mål och strategier	8
Globala målen	8
Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030	8
Boverkets vision 2025	8
Nationella bostadsmarknadspolitiska mål	9
Strategier för Västernorrlands län	9
Kommunala verktyg	10
Översiktsplan	10
Detaljplanering och planberedskap	10
Kommunens bostadsförsörjningsansvar	10
Ånge kommuns vision	10
Ånge kommuns förutsättningar	11
Ånge kommun tar fram ny översiktsplan	11
Ånge kommuns fokusområden	11
Fokusområde Hållbar vardag	11
Fokusområde Hållbar hälsa	11
Fokusområde Hållbar gemenskap	11
Fokusområde Hållbar kompetens	11
Fokusområde Hållbar natur.....	12
Coronapandemin	12
Ånge kommuns geografiska läge	12
Blir vi fler eller färre?	13
Åldrande befolkning	13
Olika socioekonomiska förutsättningar	13
Detaljplanerade fastigheter för en-och flerfamiljshus	13

Levande landsbygd	14
Svårighet att få bostad för dem som står utanför bostadsmarknaden	14
Intresset för större lägenheter ökar	14
Äldre bostadsbestånd	14
Riktlinjer för bostadsförsörjning	16

Begreppslista

Bostad

Hus, lägenheter, rum eller annat utrymme att bo i. Enligt boverkets byggregler ska en bostad innehålla utrymmen för funktioner, sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring.

Alla funktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum.

Permanentbostad

En bostad som nyttjas för ett stadigvarande bruk.

Fritidsboende

En tillfällig bostad som används under semester och annan fritid.

Särskilt boenden

Individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av socialtjänsten eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Särskilt boende för äldre (SÄBO)

Boende som tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård- och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd.

Korttidsplatser

Bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt.

Boende med särskild service

Boende som tillhandahåller bostäder för personer med funktionsnedsättning och med behov av stöd och särskild service enligt LSS och SoL.

Serviceboende

Serviceboenden är till för personer som behöver stöd från vårdpersonal med det som de inte klarar själva. En servicebostad består av flera lägenheter med gemensamma utrymmen i närheten

Gruppboend

Bostaden med särskild service som är avsedd för att begränsat antal personer som har omfattande tillsyns-och omvårdnadsbehov.

Trygghetsboende

Trygghetsboende vänder sig till seniorer som vill bo tryggt och bra. För att få en lägenhet på trygghetsboende måste minst en person i hushållet uppfyllt en viss ålder som varierar mellan olika boenden och kommuner. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är som vanliga lägenheter med närliggande gemensamma ytor. Trygghetsboende bestäms och sköts vanligen av den som hyr ut bostäder.

Stödboende

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård och behandling.

Korttidsvistelse

LSS-insats i form av vistelse utför det egna hemmet för miljöombyte och rekreation för personer med funktionsnedsättning eller avlösning i omvårdnadsarbetet för anhöriga.

HVB

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och behandling.

Inledning

Tillgången till bostad är en mänsklig- och social rättighet som framgår av FN:s deklaration artikel 25, om mänskliga rättigheter, men slås även fast i Barnkonventionen artikel 27, om alla barns rätt till mat, kläder och ett tryggt hem. Av den svenska regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. I Sverige är myndigheter skyldiga att trygga rätten till bostad.

Enligt 1 § bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen framta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. I lagen slås det fast att kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar som omfattar alla invånare. Kommunen har dessutom ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Dessa rättighetslagar slår fast att kommunerna ska tillhandahålla boende med service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna har också ansvar för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i en kommun.

Bostaden har en stor betydelse för en individs hälsa och välbefinnande. En persons boendeförhållande påverkar hur väl utbildning och arbete kan utföras och i förlängningen påverkas även hälsan. Riktlinjerna för Ånge kommuns bostadsförsörjning har tagits fram utifrån ett kunskapsunderlag som redogör för fakta, statistik och en nulägesbeskrivning av kommunen. Riktlinjerna innehåller mål och policys för kommunens arbete med bostadsförsörjningen och är ett fristående men vägledande dokument för översiktsplanen. Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning kommer uppföljas med en handlingsplan.

Varför riktlinjer för bostadsförsörjning?

En välfungerande bostadsmarknad är grunden för samhällsutveckling och den enskilda individen. Varje kommun ska enligt lag ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjer ska skapa förutsättningar för alla i Ånge kommun att leva i goda bostäder.

För att möta de utmaningar som finns inom bostadsförsörjningen idag och i framtiden krävs kunskap om Ånge kommuns bostadsbestånd, demografiska sammansättning och kunskap om särskilda gruppers behov. Det behövs ett aktuellt kunskapsunderlag som ligger till grund för ett kontinuerligt och strategiskt arbete kring bostadsförsörjningen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är ett strategiskt och vägledande dokument vad gäller utveckling av kommunens bostadsbestånd och kommunala planering. Ånge kommun reviderar nu den kommunövergripande översiktsplanen. Som underlag till översiktsplanen behöver nya riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen tas fram.

Prioriterade områden för Ånge kommuns bostadsförsörjning

Prioriterade områden för Ånge kommuns bostadsförsörjning identifierar trender för kommunens bostadsmarknad som ligger till grund för riktlinjernas utformning. Riktlinjerna för Ånge kommuns bostadsförsörjning avser att verka som mål för att uppnå en hållbar samhällsbyggnad. Hållbar samhällsbyggnad handlar om hur den fysiska miljön planeras, byggs, digitaliseras, används och förvaltas. Men också hur den fysiska och upplevda miljön kan påverka både människor och biologiska system. Fokus inom detta område är att minska klimatpåverkan och stärka resiliensen i våra städer, orter och samhällen. För att få en välfungerande bostadsmarknad ska Ånge kommun arbeta för följande prioriterade områden;

Bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet

Ånge kommun har en bostadsmarknad som i stor uträkning lutar sig mot det äldre bostadsbeståndet. Majoriteten av bostadsbeståndet i kommunen är byggt innan 1990-talet och enligt den tidens standard. Det är viktigt att kommunens befintliga bostadsbestånd möter dagens efterfrågan för att kunna nyttjas till fullo.

Främja nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet

Nyproduktion av bostäder skapar flyttkedjor vilket frigör bostäder på annat håll. I Ånge kommun ska det finnas förutsättningar att flytta till en mer passande bostad när så önskas. Därför är det viktigt att kommunen satsar på nyproducerade bostäder som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

Värna kommunens serviceorter

Hela Ånge kommun ska frodas! Det är viktigt att befolkningsunderlaget på landsbygden består så att offentlig och konventionell service kan bibehålla en god standard i kommunens serviceorter. Kommunen måste därför ta vara på de resurser som finns och utveckla bostadsmarknaden i hela kommunen med attraktiva bostäder och boendemiljöer.

Bostäder för alla

Rätten till en lämplig bostad är en social rättighet enligt FN-deklarationen. Enligt Folkhälsomyndigheten påverkar boendeförhållanden hur väl en person klarar av utbildning och arbete. I Sverige åligger det myndigheter att verka för att trygga rätten till bostad. Ånge kommun ska ha god kunskap om bostadsmarknaden och särskilda gruppers situation.

Stärka Ånges attraktivitet som boendekommun

Ånge kommun ska öka sin attraktivitet hos såväl företag som privatpersoner för att nå tillväxt och säkra kommunens välfärd i framtiden. Kommunen ska aktivt arbeta för att invånarna ska ha god tillgång till arbetstillfällen, service samt en tillgänglig och attraktiv bostad.

Internationella, nationella, regionala mål och strategier

Globala målen

- Mål 11 hållbara och inkluderande städer och bostäder

Agenda 2030 vänder sig till alla FN:s medlemsländer som bundit sig att arbeta med sociala, miljömässiga och ekonomiska hållbara värden till år 2030. Agendan innehåller 17 mål och 169 delmål, som i Sverige benämns som globala målen. Mål 11 innebär att göra städer och bostäder inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Detta genom att bland annat senast 2030 säkerställa tillgången för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.

Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030

Den nya nationella strategin för hållbar regional utveckling i hela landet publicerades av regeringen 18 mars 2021 och ger nya inriktningar för kommande regionala utvecklingsstrategin. Den lyfter bland annat genomförandet av den regionala utvecklingen ska vara samordnad med landsbygdspolitik och politik för en hållbar stadsutveckling.

Regeringen har identifierat några strategiska områden som ska ligga till grund för regional utvecklingspolitik som direkt adresserar utmaningen inom arbetet med bostadsförsörjning;

- Likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet samt tillgänglighet i hela landet genom digital kommunikation och transportsystem.

Boverkets vision 2025

Boverket har på uppdrag av regeringen arbetat fram en vision som visar var Sveriges bör vara år 2025 för att nå målen för ett hållbart samhälle 2050. Visionen är att Sverige 2025 ska ha en hållbar livsmiljö i och kring städerna. Det innebär att all ny bebyggelse ska vara klimatsmart och att äldre bebyggelse ska renoveras till modern livskvalitet samt bli energieffektiva. Småorter och glesbygd ska stärkas genom utveckling av fysiska och digitala kommunikationer. Samverkan mellan kommuner, mindre samhällen och glesbygd ska skapa ett utbyte av kompetens och service för att skapa ett utbyte av kompetens och service för att skapa attraktiva boenden. Boverket bedömer att 600 000 bostäder behöver byggas i Sverige mellan 2017–2025. I visionen definieras fyra megatrender som spås ha betydelse för Sveriges utveckling, visionen berör dock inte Corona pandemin och vilken inverkan den beräknas ha på megatrendernas utveckling.

Fyra megatrender

Globalisering

Sverige är ett land beroende av exploatering och globaliseringen innebär att möjligheten till handel ökar.

Urbanisering

Sveriges städer växer samtidigt som glesbygden avbefolkas.

Digitalisering

Tillgången till internetuppkoppling är en förutsättning för bibehållen välfärd.

Hållbarhet

Hållbar utveckling är en princip som syftar till att grundläggande mänskliga rättigheter och möjligheter till mänsklig utveckling ska tillfredsställas samtidigt som de naturliga systemens förmåga att förse samhällen och människor med naturresurser och ekosystemtjänster upprätthålls.

Nationella bostadsmarknadspolitiska mål

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Alla människor i alla delar av landet ska ha en, ur sociala synpunkter, god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Strategier för Västernorrlands län

- Regional Utvecklingsstrategi (RUS)

I den aktuella regionala utvecklingsstrategin för Västernorrland lyfts en kommunövergripande uppmaning att ta hänsyn till effekterna av globalisering, nationella och regionala trender och skeenden för att locka handlingskraft och livskraft till länet. Några trender som lyfts och som ur bostadsförsörjningsperspektiv är viktigt är ”Demografiska åldrande befolkning” och ”Urbanisering”. Strategin vänder sig därmed till boende i bemärkelsen; ”2030 är Västernorrland en plats som människor väljer för att leva och besöka”.

- Regionala klimat- och energistrategin

Syftet med den regionala klimat- och energistrategin är att peka ut länets arbete framåt för att bidra till Sveriges nationella energi- och klimatmål, inspirera regionala aktörer till samverkan, identifiera fokusområden och aspekter med extra hög prioritet, fungera som underlag för framtida handlingsplaner och projekt, samt uppmuntra till beteendeförändringar. Samtidigt syftar strategin till att verka för fortsatt regional utveckling. I strategin lyfts bland annat ”en hållbar bygg och fastighetssektor” som en av strategins fokusområden. Ökad trähusbyggande lyfts som en prioriterad aspekt att arbeta med i Västernorrland och energieffektivisering i befintligt bostadsbestånd återkommer flera gånger i dokumentet.

- Regionala bredbandsstrategin

Regional bredbandstrategi 2021–2030; Västernorrlands bredbandsstrategi är en färdplan för länets arbete med att nå de nationella bredbandsmålen. Tillgängligheten till offentliga och privata tjänster kommer i framtiden till stor utsträckning att styras av tillgången till snabbt och stabilt bredband. För att kunna leva, verka och utvecklas i hela Västernorrland så krävs därför en jämlik tillgång till bredband i hela länet.

Kommunala verktyg

Översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut hur mark- och vattenområden ska brukas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska spegla den politiska uppfattningen och beslutas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vägleda i arbetet med översiktsplanen när det gäller att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Detaljplanering och planberedskap

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelse ska se ut. Detaljplaner talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Detaljplanen är juridiskt bindande. En god planeringsberedskap är en förutsättning för att kommunen ska kunna möta de behov som finns på bostadsmarknaden. Planeringsberedskap innebär bland annat strategisk beredskap, markberedskap, resurs-och organisationsberedskap.

Riktlinjer för bostadsförsörjning kan avses som strategisk planberedskap för att upprätthålla kommunens bostadsförsörjningsansvar. Detaljplanering är ett medel inom den strategiska beredskapen, men även ett sätt att upprätthålla en god markberedskap. En god markberedskap uppnås genom att kommunen har en strategi för markinnehav, markförvärv och en framtidsberedskap för bostadsutveckling.

Kommunens bostadsförsörjningsansvar

Enligt 1 § bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen framta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Syftet med planeringen skall vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla;

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
3. Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och markförutsättningar, 2 § bostadsförsörjningsansvar (2000:1383).

Ånge kommuns vision

Ånge kommuns vision är ett vägledande verktyg som hjälper oss ha en gemensam bild av vart vi ska. Ånge kommuns vision lyder; *"Vi är en plats för alla, med närhet till natur och gemenskap. Här ger näring och engagemang kraft till en levande landsbygd"*.

Ånge kommuns förutsättningar

Ånge kommun tar fram ny översiktsplan

Ånge kommun är i process att arbeta fram en ny översiktsplan. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut rörande hur mark- och vattenområden samt den bebyggda miljön ska användas utvecklas och bevaras. Riktlinjerna för bostadsförsörjning är ett fristående men vägledande underlag till översiktsplanen, som framhäver kommunens långsiktiga planering för den bebyggda miljön.

Ånge kommuns fokusområden

Ånge kommuns vision verkar utifrån fem fokusområden som vägleder kommunens arbete med att uppnå visionen. Visionens fem fokusområden har varit vägledande i framtagandet av kommunens riktlinjer för att skapa en hållbar bostadsförsörjning som stimulerar, utvecklar och kompletterar kommunens bostadsbestånd.

Fokusområde Hållbar vardag

Attraktiva bostäder och bostadsmiljöer är en viktig faktor för att locka nyetableringar i kommunen. När företag rekryterar arbetskraft är tillgången på attraktiva bostäder en viktig pusselbit för att kunna knyta rätt kompetens till sig. Hela Ånge kommun ska frodas! Kommunen måste därför utveckla bostadsmarknaden i hela kommunen. Tillgången till attraktiva boenden är därför en strategisk utvecklingsfråga som påverkar kommunens attraktionskraft som boendekommun. Riktlinjer för bostadsförsörjning är därför en förutsättning för att långsiktigt utveckla bostadsbestånd i hela kommunen och för att göra Ånge kommun till en attraktiv boendekommun.

Fokusområde Hållbar hälsa

Bostaden påverkar i hög grad vår livssituation och våra möjligheter i livet, det är en plats för rekreation och återhämtning, men även en social knutpunkt som förankrar oss på en specifik plats eller område. Bostaden och hälsa är förankrade i varandra.

Fokusområde Hållbar gemenskap

Bostaden har en stor betydelse för en individs hälsa och välbefinnande. En persons boendeförhållande påverkar hur väl utbildning och arbete kan utföras och i förlängningen påverkas även hälsan. Bostaden har en central inverkan på vår inkludering och delaktighet i samhället. By-känslan och by-mentaliteten baseras på en samling av unika kunskaper som är specifika för just den platsen. Att bibehålla platsens karaktär är därför viktigt för att upprätthålla gemenskapen på byn. Genom byråd kan boende även påverka omgivningen. Det är därför viktigt att långsiktigt ha en plan för hur Ånge kommun ska bebyggas för att utvecklas och bevara byarnas unika karaktär och upprätthålla gemenskapen.

Fokusområde Hållbar kompetens

Arbetstagare kan arbeta hemifrån på annan ort vilket gör bostaden till en viktigare utgångspunkt i vardagen. Att långsiktigt planera för att möta efterfrågan på bostadsmarknaden är viktigt för framtidens kompetens- och näringslivsutveckling i kommunen. En attraktiv bostadsmarknad är en förutsättning för att göra Ånge kommun till en attraktiv boendekommun och därmed locka nya boendeetableringar och verksamheter till kommunen.

Ånge kommun som varumärke baseras på dess attraktivitet. Vad utmärker Ånge som en bra boendekommun och vad söker människor efter när de letar bostad i kommunen? Det är frågor som

kommunen kontinuerligt behöver ställa sig och arbeta med. Riktlinjer är en viktig del av detta arbete, genom att identifiera vad Ånge kommun har att erbjuda och hur vi kan utvecklas.

Fokusområde Hållbar natur

Ånge kommun har en bostadsmarknad som lutar sig mot det äldre bostadsbeståndet. Varje ort har sin egen unika karaktär som utmärker platsens kvalitet och utformning. Detta måste kommunen genom en långsiktig planering värna om och utveckla. Obrukade fastigheter och tomma hus är resurser som behöver ses över och tas tillvara när orten utvecklas för att minimera resursanvändningen.

Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning skapar långsiktiga mål för orternas utveckling, där hänsyn görs till människors hälsa och landskapets karaktär. Genom aktiva riktlinjer förhindras spontana utbyggnationer av verksamheter som kan ha en negativ inverkan på människors boendemiljö, landskapets karaktär och ortens attraktivitet

Coronapandemin

Coronapandemin har kommit att påverka våra liv och samhället på flera nivåer, vilket i sin tur skapat känslor av osäkerhet och brist på möjlighet att planera. Coronapandemin har haft en stor inverkan på nya beteenden och levnadsmönster som bland annat skalat av distinktionen mellan bostad, arbetsplats och fritid. Dessa mönster påbörjades redan innan pandemin och kommer förmodligen fortsätta utvecklas efter pandemin. Trenderna som utvecklats i skuggan av pandemin har gjort människor mer ”rörliga” på arbets- och bostadsmarknaden i samband med att traditionella arbetsvillkor har ändrats. Utvecklingen har påverkat alla delar av samhället och trender som syns tydligast i Ånge kommun har i kommunens vision identifierats utifrån tre huvudspår;

Trend 1: Attraktionsgeografien förändras

Redan innan pandemins utbrott pågick en mindre kontraurbanisering från storstadsklustret till omgivande kranskommuner, en trend som utvecklats i en snabbare takt under pandemin, med fler som flyttade längre ut på landsbygden. Efterfrågan på rymligare boenden har även bidragit till en växande marknad för villor och fritidshus till följd av pandemin.

Trend 2: Den stora omställningen

Vår medvetenhet och inställning gentemot hälsa och miljö har förändrats. Intresset och viljan att vistas nära naturen har skapat ett nytt förhållningssätt till hållbarutveckling och levnadsstandard. Redan innan pandemin var intresset för naturnära boenden en trend på uppfart, något som eskalerat under pandemin.

Trend 3: Ödehusrörelsen

I takt med att fler flyttat från stadsklustret ut på landsbygden ökar behovet av hus. Intresset för byggnadsvård- och uppvärderande av kulturarvet har varit pådrivande rörelser på bostadsmarknaden. I Ånge kommun är ödehus och obrukade fritidsboenden en fråga som engagerar och en viktig del av kommunens bostadsmarknad som i stor uträkning lutar sig mot det befintliga bostadsbeståndet. Dessa värdefulla obrukade resurser skapar förutsättning till nyetablering i kommunen samt en möjlighet att förvalta Ånge kommuns kulturarv.

Ånge kommuns geografiska läge

Ånge kommun har goda pendlingsmöjligheter och är en del av Sundsvalls arbetsmarknadsregion. En stor del av kommunens utpendling sker till Sundsvall, Bräcke och Östersund. I och med Corona pandemin har det skett en regionförstoring där avståndet mellan arbete och hem har minskat i och med möjligheten att arbeta hemifrån. Ånge kommun är en attraktiv boende-och utpendlingskommun.

Blir vi fler eller färre?

Befolkningsprognosen visar att befolkningen i Ånge kommun kommer att minska fram till år 2041, samtidigt kan etableringar och nya flyttmönster till följd av pandemin eller sökandet efter ett mer hållbart liv lockar människor till kommunen. Oavsett om kommunens befolkningstal är negativt eller ej så är boendefrågan en viktig del av den kommunala utvecklingen. Därför är det fortsatt viktigt att upprätthålla en god bebyggd miljö i kommunen som är attraktiv för boende och nyinflyttade. En god bebyggd miljö är även angiven i nationella mål och riktlinjer, globala målen samt i lagstiftningen 1 § bostadsförsörjningsansvar (2013:866).

Åldrande befolkning

Enligt Ånge kommunbefolkningsprognos kommer antalet individer mellan åldrarna 25–44 år att minska. Trots att fruktsamheten är 10 % högre i Ånge än övriga riket så har kommunen ett negativt födelsenetto, där fler individer avlider än föds. Detta påverkar försörjningskvoten för den arbetsföra delen av befolkningen allt eftersom befolkningen blir äldre. Behovet av vård- och omsorg kommer öka allt eftersom befolkningen åldras vilket kräver en anpassad bostadsmarknad som stämmer överens med det behov som finns. Samtidigt behöver boenden i flerbostadshus utvecklas för att vara alternativa boenden för den äldre befolkningen.

Olika socioekonomiska förutsättningar

Den socioekonomiska standarden i Ånge är något lägre än i övriga länet, en utveckling som syns tydligt bland kommuner som angränsar till storstadskommuner. Ånge kommun har en åldrande befolkning med färre individer i arbetsförålder vilket påverkar kommunens socioekonomiska utveckling. Trots detta har Ånge lägst andel arbetslösa i länet bland både unga och äldre. Ånge kommun har även utökade pendlingsmöjligheter med tåg och bussanslutningar och räknas in i Sundsvallsarbetsmarknadsregion. En stor del av kommunens pendling görs mellan Ånge och Sundsvall, men även till Bräcke och Östersund. Ånge kommun är en attraktiv boende- och utpendlingskommun vilket innebär att fler är bosatta i kommunen men arbetar på annan ort vilket ger indikationer till att kommunens bostadsmarknad är attraktiv för veckopendlande.

Olika socioekonomiska förutsättningar har även tydliggjorts under Coronapandemin när samhällets offentliga platser och funktioner varit begränsade och mer tid har spenderats i den privata bostaden. Utvecklingen har påverkat alla samhällets invånare, men i största grad barn och unga vars levnadsstandard utgår från förmyndarens ekonomiska situation. Den hushållsekonomiska standarden har en stor inverkan på barns och ungas välmående och hälsa, där bostaden har en central inverkan.

Detaljplanerade fastigheter för en-och flerfamiljshus

Det finns behov av fler detaljplanerade fastigheter som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet i olika delar av kommunen. Intresset ser olika utför var människor vill bo i vår kommun. Tomter som ligger utanför bebyggelse med närhet till naturen är attraktiva alternativ, men även tomter i nära anslutning till centrum lockar nyetablerare. Nyproduktion och ombyggnation främjas av att det finns attraktiva tomter att bygga på. Ånge kommun behöver arbeta med att ta fram attraktiva tomtplatser i kommunens olika delar samt utveckla ett nätverk där köpare kan komma i kontakt med markägare. I översiktsplanen kommer befintliga tomtområden pekas ut, men även var kompletteringar av det befintliga tomtbeståndet behöver ske för att skapa en positiv marknadsutveckling. Kommunen behöver även en strategi för att marknadsföra tomter och fastigheter till externa intressenter som kan etablera sig och utveckla kommunens befintliga bostadsbestånd, men även för att gynna ett boendegenerationsskifte i kommunen.

Levande landsbygd

Kommunen behöver arbeta långsiktigt för att kunna erbjuda attraktiva livsmiljöer på landsbygden för att attrahera nyetablerare samt bidra till en cirkulär bostadsmarknad i kommunen. Med en cirkulär bostadsmarknad menas en marknad som återanvänder det befintliga bostadsbeståndet på ett effektivt och hållbart sätt.

Svårighet att få bostad för dem som står utanför bostadsmarknaden

Kraven för att få hyra bostad via kommunens fastighetsbolag Ånge Fastighet & Industri AB (ÅFA) kan vara svåra att uppnå för vissa grupper på bostadsmarknaden. För att hyra bostad via ÅFA behöver bostadssökande, skicka in en bostadsansökan, vara minst 18 år fyllda, uppvisa svenskt personnummer, kunna uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärdar, ha en god betalningsförmåga, utan betalningsanmärkningar eller skulder hos kronofogden samt vid inflyttning ha en giltig hemförsäkring.

Att hyra en bostad via ÅFA kan därför vara svårt för individer med bristande betalningsförmåga, förstagångsflyttare, individer utanför arbetsmarknaden, nyanlända utan svenskt personnummer. Detta skapar restriktioner för unga, nyanlända och individer med låg betalningsförmåga att tillgodose sig ett boende i kommunen.

Möjligheten att hyra från privata hyresvärdar finns, där andra krav ställs, men utifrån krav på kommunen att medverka till att förse dess invånare med boende kan kraven från det kommunala fastighetsbolaget behöver ses över. Kommunen arbetar även med att öka förmågan för människor att etablera sig på bostadsmarknaden samt att minska beroendet av försörjningsstöd.

Något som skulle kunna göras genom att skapa en tillgängligare bostadsmarknad där kommunen medverkar till att förse alla invånare med boende och samtidigt minska beroendet av kommunens andrahandskontrakt.

Intresset för större lägenheter ökar

Utvecklingen på bostadsmarknaden har varit relativt jämt mellan åren. Kommunens vanligaste hushåll är singel- och sambohushåll, men även hushåll om 3–4 personer är vanliga hushållskonstellationer i kommunen. Det råder en stor efterfrågan på större lägenheter om 3–4 ROK, vilket resulterat i att mindre lägenheter 1–2 ROK inte är lika attraktiva för hyresgäster. Pandemin har bidragit till att fler vistas hemma vilket kan ha drivit på utvecklingen, men Ånge kommun har även under tidigare perioder haft problem att förmedla lägenheter till större barnfamiljer, något som bidragit till trångboddhet.

Äldre bostadsbestånd

Ånge kommun har utifrån Västernorrlands bostadsmarknadsanalys 2021 ett underskott på bostäder. Trots att det i kommunen finns flera tomma hus och lägenheter råder det samtidigt en brist på attraktiva boenden som lever upp till dagens behov och standard. Det är svårt att få lån för att köpa hus i Ånge kommun och trots att marknaden utvecklats i positiv riktning så bidrar låga marknadspriser till en ovilja att renovera befintliga fastigheter. I genomsnitt byggs 2 småhus per år, vanligtvis utanför tätorterna. Trots mindre årliga nybyggnationer lutar sig kommunens bostadsmarknad allt mer emot det befintliga bostadsbeståndet. Tomma fastigheter i kommunen är obrukade resurser som skulle kunna användas för att komplettera det befintliga bostadsbeståndet, men även framtagande av fler tomtområden i attraktiva lägen skulle kunna bidra till viljan att bygga nytt. Intresset är högt för välhållna småhus och tomter i anslutning till öppna grönområden och med närhet till vattnet.

Ett äldre bostadsbestånd fyller inte heller de behov som hyresgäster har där flera av kommunens flerbostadshus saknar hiss och är av en äldre karaktär. Kommunen är skyldig att utföra

bostadsanpassande åtgärder, vilket vanligen är mindre ombyggnationer i hemmet för att anpassa boendet efter individens behov. Under de senaste åren har efterfrågan på bostadsanpassningar varit relativt likartad och detta tyder på att behoven av boendeanpassning är en återkommande åtgärdsfråga för kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjerna tas fram som mål utifrån kommunens prioriterade områden. Kommunen ska enligt lag framta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs. Nedan presenteras riktlinjerna för Ånge kommuns bostadsförsörjning;

- Kommunen ska genom god mark- och planberedskap ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder i såväl flerbostadshus som småhus och samtidigt främja en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi. En blandning av olika boendeformer bör eftersträvas.
- I syfte att stimulera nybyggnationen och utvecklingen av kommunens bostadsmarknad behöver kommunen komplettera det befintliga tomtbeståndet med fler attraktiva tomter.
- Utveckling av nya bostadsområden främjas och då i huvudsak i områden där infrastruktur i form av vatten och avlopp, gator, kollektivtrafik och övriga kommunal och privat service redan finns, eller i anslutning till sådana områden.
- God fysisk tillgänglighet till välhållna bostäder och deras omgivningar ska vara en självklarhet och prioritet för att tillgodose attraktiva boenden och stimulera cirkulationen på bostäder i kommun. Åtgärder som skapar trivsel i anslutning till boendet ska även främjas.
- Lokalisering av ny bebyggelse ska främja en hållbar utveckling och en god hushållning av markresurser.
- Kommunen ska aktivt arbeta med att utveckla en god representativ marknadsföring av kommunens befintliga tomter, boenden och livsmiljöer för att attrahera nyetablerare och stimulera utvecklingen på bostadsmarknaden i kommunen.
- Kommunen ska aktivt arbeta med att ta till vara på befintliga bostadsresurser och tomma hus genom att inventera och utveckla en strategi för att underlätta förmedlingen av dessa värdefulla resurser.
- Ånge kommun ska verka för att göra bostadsmarknaden attraktiv och tillgänglig för alla kommunens invånare. Ånge kommun behöver därför aktivt arbeta med att minska tröskeln in på bostadsmarknaden samt genomföra åtgärder som stimulerar en cirkulär bostadsmarknad i kommunen.
- Ånge kommun ska verka för att innan 2027 detaljplanera för 100 nya lägenheter och 50 nya småhus. Med småhus menas fritidsboende och permanentboende.