

Kommunstyrelsen  
*Melissa Högberg Yilmaz*

## Antagande av Riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning

### Förslag till beslut

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Anta riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning.
2. Uppdra kommunchefen att ta fram en handlingsplan utifrån riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning.

### Ärendet i korthet

Ånge kommun har tagit fram ett förslag till riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Enligt 1 § bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

### Förvaltningens övervägande

Rätten till bostad och en tillfredställande levnadsstandard framgår av FN:s deklaration om mänskliga rättigheter artikel 25, men slås även fast i Barnkonventionen artikel 27, om alla barns rätt till mat, kläder och ett tryggt hem.

Bostaden och boendet påverkar i hög grad vår livssituation och våra möjligheter i livet. Den enskilda människan har huvudansvaret att ordna en lämplig bostad åt sig själv. Samtidigt är vi konsumenter på en bostadsmarknad där förmögenhet och inkomst har en avgörande betydelse för vilka bostäder som står oss till buds. Kommunen har därför ett ansvar att planera för bostadsförsörjningen med syfte att skapa förutsättningar till goda boendemöjligheter i kommunen samt främja ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Tillgången till attraktiva bostäder är även en central fråga för den nationella, regionala och kommunala utvecklingen. Attraktiva bostäder och bostadsmiljöer är en viktig faktor för att locka nyetableringar till kommunen. När företag rekryterar arbetskraft är tillgången på attraktiva bostäder en viktig pusselbit för att kunna knyta rätt kompetens till sig. Tillgången till attraktiva boenden är därför en strategisk utvecklingsfråga som påverkar kommunens attraktionskraft och hela arbetsmarknadsregionen.

Enligt 1 § bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen framta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Syftet med planeringen skall vara att skapa

Kommunstyrelsen

*Melissa Högberg Yilmaz*

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, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt 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).

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

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. Men pandemin har även varit pådrivande i utvecklingen av nya beteenden och levnadsmönster som bland annat skalat av distansen mellan bostad, arbetsplats och fritid. 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.

En demografisk utvecklings analys har genomförts som en del av kunskapsunderlaget till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Genom analysen har det framgått att Ånge kommun har en bostadsmarknad i obalans. Kommunen bedöms ha ett underskott på attraktiva boenden, trots att det i Ånge kommun finns tomma hus och lägenheter så råder det samtidigt en efterfrågan på bostäder med en högre standard som kan möta dagens behov och krav. Ett underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Vid ett underskott är det till exempel svårt att flytta till kommunen och även svårt att flytta inom kommunen.

Den demografiska analysen identifierar hur läget ser ut på bostadsmarknaden och vad kommunen behöver arbeta med för att utveckla och upprätthålla Ånge kommuns attraktionsvärde som boendekommun. Analysen har utgått från vilken

Kommunstyrelsen

*Melissa Högberg Yilmaz*

efterfrågan som finns på bostäder i kommunen, hur behovet ser ut för särskilda grupper samt vilka förutsättningar som utmärker Ånge kommuns bostadsmarknad. Genom att kartlägga och analysera dessa faktorer har slutsatser kunnat dras för vilka behov och efterfrågan som finns för Ånge kommuns bostadsförsörjning. Slutsatserna som dragits av den demografiska analysen har utarbetats till fem prioriterade områden som identifierar trender för kommunens bostadsförsörjning. Utifrån dessa prioriterade områden har riktlinjer framtagits.

Några slutsatser som dragits av den demografiska utvecklingsanalysen är att Ånge kommun har en bostadsmarknad som lutar sig mot det äldre bostadsbeståndet, där det finns ett behov av fler detaljplanerade fastigheter för att komplettera det befintliga beståndet. Bostadsmarknaden i kommunen har utvecklats i en positiv riktning, men svårigheterna att få lån vid husköp till följd av låga marknadspriser på bostäder skapar en restriktiv marknad, med en ovilja att detaljplanera för nya objekt samt renovera det befintliga beståndet. Tröskeln in på bostadsmarknaden är även hög för unga, nyanlända och individer med låg betalningsförmåga.

För att möta den efterfrågan som finns behöver kommunen aktivt arbeta för att ta vara på befintliga bostadsresurser samt komplettera det befintliga tomtbeståndet med fler tomter i attraktiva lägen. Det är viktigt att kommunen arbetar med att skapa en mångfacetterad bostadsmarknad med olika upplåtelseformer för att bidra till cirkulation på bostadsmarknaden. Ånge kommun behöver även arbeta med att minska tröskeln in på bostadsmarknaden för särskilda grupper, för att på så sätt trygga alla invånarens rätt till bostad och minska beroendet till andrahandskontrakt. Riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning innehåller mål och policys för kommunens vidare arbete med bostadsförsörjningen och kommer uppföljas med en handlingsplan.

### Ånge kommuns vision

*Vi är en plats för alla, med närhet till natur och gemenskap. Här ger näring och engagemang kraft till en levande bygd.*

### Fokusområde Hållbar vardag

Tillgången till attraktiva bostäder är även en central fråga för den nationella, regionala och kommunala utvecklingen. 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. Tillgången till attraktiva boenden är därför en strategisk utvecklingsfråga som påverkar kommunens attraktionskraft och hela arbetsmarknadsregionen.

Kommunstyrelsen

*Melissa Högberg Yilmaz*

Hela Ånge kommun ska frodas! Det är därför 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.

Riktlinjer för bostadsförsörjning är en förutsättning för att långsiktigt utveckla kommunens boenden. Genom att kommunen utgår från riktlinjer i sin planering skapas även ekonomiska möjligheter att på ett bättre sätt budgetera och genomföra projekt. Genom en god samhällsplanering utvecklas Ånge kommuns landskap och orter på ett hållbart sätt.

#### 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. Eftersom vi spenderar mycket tid i bostaden har den en viktig inverkan på vårt välmående.

Utvecklingen på bostadsmarknaden, men högre bostadspriser, färre boenden som möter efterfrågan och minskad nöjdhet över boendet har gjort boendefrågan till ett livsprojekt.

Utbredningen av 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. Men pandemin har även varit pådrivande i utvecklingen av nya beteenden och levnadsmönster som bland annat skalat av distinktionen mellan bostad, arbetsplats och fritid.

#### 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.

Kommunstyrelsen

*Melissa Högberg Yilmaz*

#### Fokusområde Hållbar kompetens

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 det geografiska avståndet mellan hem och arbete har minskat när fler kunnat arbeta hemifrån. Ånge kommun är en attraktiv boende-och utpendlingskommun

I skuggan av pandemin har människor blivit mer ”rörliga” på arbets- och bostadsmarknaden allt eftersom traditionella arbetsvillkor har förändrats. 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 där med 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. Genom en aktiv samhälls- och bostadsplanering utvecklas orterna på ett hållbart sätt samtidigt som den unika karaktären bevaras.

Obrukade fastigheter och tomma hus är resurser som behöver ses över och tas tillvara när orten utvecklas för att minimera resursanvändningen. Vid nybyggnation förespråkas ett hållbart byggande som, i linje med det nationella målet, främjar en god hushållning med naturresurser och energi. Även den regionala prioriteringen att främja trähusbyggnaden övervägs.

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

Kommunstyrelsen

*Melissa Högberg Yilmaz*

negativ inverkan på människors boendemiljö, landskapets karaktär och ortens attraktivitet.

**Beslutet ska skickas till**

Länsstyrelsen

Kommunchefen