

Kunskapsunderlag till riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning 2021

Fastställt: "[Nämnd]", "[Datum]", "[§]", "[Diarienummer]"

Omfattar: "[Omfattar]"

Dokumentägare/dokumentansvarig: "[Ansvarig]"

Revideras: "[Datum]"

Titel: Kunskapsunderlag till riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning 2021

Utgiven av: Ånge kommun

Utgivningsår: 2021

Författare: Melissa Högberg Yilmaz, Trainee samhällsplanering

Övriga medverkande:

Patrik Jonasson, VD Ånge Fastighet och Industri AB

Tomas Jonsson, Bygg- och miljöchef

Rebecca Lindberg, Ifo chef

Kent Yngvesson, Skolchef

Terhi Jonsson, Verksamhetschef SÄBO

Anders Åreng, Verksamhetschef Stöd och omsorg

Mathias Hagman, Fastighetsmäklare AB Sundsvall

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

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	5
2	Slutsatser om bostadsförsörjningen i Ånge kommun ..	6
3	Inledning	10
	3.1 Bostaden är viktig!.....	10
	3.2 Kommunens bostadsförsörjningsansvar	10
4	Ånge kommuns bostadsförsörjningsarbete	11
5	Kommunens verktyg i bostadsförsörjningsarbetet	12
	5.1 Allmännyttiga Fastighetsbolag	12
	5.2 Översikts- och detaljplanering	12
	5.3 Kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik	12
	5.4 Marköverlåtelse- och exploateringsavtal.....	12
	5.5 Kommunal bostadsförmedling.....	12
	5.6 Kommunal hyresgaranti	12
6	Vision Ånge	14
	6.1 Trender som kan komma att påverka Ånge kommun	14
	6.1.1 Trend 1: Attraktionsgeografin förändras	14
	6.1.2 Trend 2: The Great Reset	14
	6.1.3 Trend 3: Ödehusrörelsen	14
7	Nationell och regional syn på bostadsförsörjning	16
	7.1 Bostadsmarknaden i riket.....	16
	7.2 Bostadsmarknaden i Västernorrlands Län	17
	7.3 Befolkningsutveckling i Västernorrland 2020	17
	7.4 Regional Utvecklingsstrategi (RUS).....	18
	7.5 Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030	19
	7.6 Regional bredbandstrategi 2021–2030	19
8	Rätten till bostad	20
	8.1 FN:s artikel 11:1	20
	8.2 Agenda 2030	20
	8.3 Det kommunala ansvaret	20
	8.4 Allmännyttan.....	20
9	Befolkning nu och i framtiden	21
	9.1 En åldrande befolkning	22
10	Arbetsmarknaden	24
11	Socioekonomi Ånge kommun	27
12	Flytt mönster i Ånge kommun	29
	12.1 Attraktiv boendemiljö.....	29

12.2	Unga vuxna flyttar mest	29
12.3	En växande andel lantisar	29
12.4	In-och utflyttning i Ånge kommun.....	29
12.5	Inrikes inflyttning	30
12.6	Inrikes utflyttning	30
13	Hushållsstorlek	32
14	Bostadsbehovet för särskilda grupper.....	33
14.1	Vård-och omsorgsboende.....	33
14.2	LSS-Bostäder.....	33
14.3	Gruppboendestäder	34
14.4	Serviceboendestäder	34
14.5	Akutmottagningar	34
14.6	Korttidsplatser barn.....	35
14.7	Barn och unga.....	35
14.8	Nyanlända	35
14.9	HVB och stödboende	36
14.10	Hemlöshet.....	36
14.11	Våldsutsatta grupper	36
15	Bostadsanpassningar	38
15.1	Antalet ansökningar av bostadsanpassningar Ånge kommun.....	38
16	Bostadstyper och upplåtelseformer	39
16.1	En mångfacetterad kommun.....	40
17	Hyresnivå.....	41
18	Ånge Fastighets & Industri AB.....	42
19	Marknadsförutsättningar	43
20	Nybyggnation	44
20.1	Den kommunala tomtkön	44
21	Ödehus - En hållbar outnyttjad resurs	46
22	Intervjuer.....	47
23	Framtagande av kunskapsunderlaget till Ånge kommuns bostadsförsörjning	49

1 Sammanfattning

Tillgången till goda bostäder är en viktig fråga både för den enskilda individen och för samhället i stort. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen är en komplex uppgift och en utmaning. Det handlar i stort om att planera för och genomföra projekt för nya bostäder, men också om att hitta effektiva arbetsformer och verktyg för att underlätta för individer som har svårt att själva ordna bostad.

Dokumentet avses som underlag till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Underlaget bygger på analyser av lokala förutsättningar mot bakgrunden av nationella och regionala mål, planer och program samt trender i samhället. Bostadsförsörjningen redogör för mål kring bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. Dokumentet visar även hur kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Analysen visar att det i Ånge kommun råder ett underskott på attraktiva bostäder. Trots att det i Ånge kommun finns flera tomma lägenheter och hus så finns det samtidigt en efterfrågan av boenden som lever upp till dagens krav och behov. Det finns ett stort etableringsintresse i Ånge kommun som fått ett uppsving av pandemin och de ändrade levnadsförhållandena som uppstått som följd. För att tillgodose boende intresset i kommunen behöver en långsiktig plan för utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet och tomma hus i utvecklas för att ta tillvara på obrukade boenderesurser samt göra befintliga boenden mer anpassade till dagens efterfrågan och behov.

2 Slutsatser om bostadsförsörjningen i Ånge kommun

Slutsatser om Befolkningen

- I jämförelse med riket har Ånge kommun en lägre befolkningsandel i de yngre åldersgrupperna ända upp till 50 års ålder, där kommunen har högre andel äldre än i övriga riket.
- I Ånge kommun förväntas försörjningskvoten öka allt eftersom befolkningen blir äldre, något som skapar ett högt tryck på den arbetsföra befolkningen mellan åldrarna 19–64 år.
- Arbetslösheten i Ånge kommun är lägst i länet. Av den boende befolkningen mellan åldrarna 20 till 64 år i kommunen har 80 procent av dessa ett arbete.
- Utbildningsgraden i Ånge kommun är lägre än i övriga riket där andelen som har en eftergymnasial utbildning motsvarar 24,2 procent.
- I Ånge kommun tjänar den genomsnittliga personen mellan åldrarna 20 och 64 år 25 692 kronor per månad (2019).
- Trenden visar att fler individer väljer att söka sig från Ånge kommun än till kommunen. Utflytten sker främst till större städer i länet.
- Utrikesfödda söker sig från kommunen och länet, detta sker främst på grund av bristen på arbetstillfällen för denna grupp.
- Den grupp som väljer att söka sig till Ånge kommun inflyttar främst från länets största städer, Sundsvall och Östersund samt från Bräcke kommun.
- Pendlingsgraden i Västernorrland är låg trots en positiv utveckling. Kommunens geografiska placering gentemot andra arbetsmarknadskommuner samt den bristfälliga infrastrukturen med låg konkurrenskraft bidrar till den låga pendlingsgraden.
- Corona pandemin har bidragit till en ”regionförstoring” samtidigt har Ånge kommun en lägre andel distansarbetare än i Västernorrland som stort. Detta kan bero av en platsbunden arbetsmarknad inom industri och produktion.
- Den primära pendlingen från Ånge sker inom Sundsvalls lokala arbetsmarknad, främst mot Sundsvall, men pendlingen sker även i stor utsträckning mot Bräcke och Östersund. Personer med en högre eftergymnasial utbildning 3 år eller mer pendlar i större grad än arbetstagare med en lägre utbildning som i större utsträckning arbetar inom Ånge kommun.

Slutsatser om särskilda grupper

Vård-och omsorgsboende, LSS-Bostäder, Gruppboende & Servicebostäder

- Trenden i Ånge kommun visar på att fler äldre väljer att bo kvar hemma längre.
- I nuläget finns inget behov av fler LSS och vård-och omsorgsboendeplatser i kommunen. Den låga efterfrågan har genererat i avveckling av boendeplatser inom både LSS och vård-och omsorg.
- Det finns behov av attraktiva och verksamhetsanpassade boenden med tillgång till utemiljöer, brandsäkrare och fräscha lokaler med rymliga badrum till förmånliga priser efterfrågas för att fler äldre ska söka sig till kommunens grupp, LSS och vård-och omsorgsboenden i ett tidigare skede.
- Utifrån rådande brandskyddsregler behöver gruppboendena ses över för att skapa säkrare lokaler som lättare kan utrymmas vid brand för att säkra boendens och personalens säkerhet.

Nyanlända

- I framtiden ses behovet av större lägenheter anpassade för större barnfamiljer med närhet till centrum.

Akutlägenheter

- För närvarande finns ingen kö till kommunens akutlägenheter och behovet bedöms inte vara stort på denna typ av boenden. Tillgängligheten till akutlägenheter är ändå en värdefull resurs att ha tillhands om behovet skulle vara framme.

HVB och stödboende

- Efterfrågan av HVB och stödboende i kommunen regleras efter behov då resurser saknas för att bedriva kontinuerlig verksamhet.

Barn och unga & korttidsplatser barn

- I nuläget ses inget behov av fler korttidsplatser för barn i Ånge kommun.
- Ånge kommun ansvarar för 25 ensamkommande barn (2021) som är etablerade i familjehem eller på kommunens boende. Behovet av boende för ensamkommande varierar i Ånge kommun.
- I Ånge kommun är det få barnfamiljer som söker försörjningsstöd och av de som ansöker om extra stöd är barnen i vissa fall omlacerade i familjehem.
- Låg hyra och ett större utbud av mindre lägenheter i kommunen underlättar för ungdomar att komma ut på bostadsmarknaden.

Hemlöshet

- Långsiktiga boendelösningar hyrs med andrahandskontrakt av socialförvaltningen. Lägenheterna hyrs av Ånge Fastighet och Industri AB. I nuläget (2020/03) har kommunen 27 långsiktiga boendelösningar.
- Framöver ses behovet av enklare boenden i form av baracker eller andra boendeformer för individer vars mentala ohälsa försvårar ett boende i anslutning till andra hyresgäster.

Våldsutsatta grupper

- I nuläget bedöms behovet av flera lägenheter i kommunen avsett för skyddat boende eller jourlägenheter inte finnas. Utbudet på lägenheter i skyddat boende eller jourlägenheter bedöms stabilt i riket och kan tillhandahållas vid behov.

Slutsatser om marknadsförutsättningar

- Priserna på lägenheter och småhus är lågt i Ånge kommun och det finns en större efterfrågan på välhållna boenden i kommunen. Marknadens prisläge påverkar dock viljan att rusta upp befintliga fastigheter i kommunen samt utbyggnaden av nya boenden. Detta påverkar tillgängligheten till attraktiva bostäder på den kommunala fastighetsmarknaden.
- Det är svårt att beviljas lån på grund av låga andrahandsvärden på bostäder i kommunen vilket skapar en restriktiv marknad som i större grad lutar sig mot det befintliga bostadsbeståndet.
- Äldre villaägare tvekar vanligen att sälja på grund av risk för ökade boendekostnader. Kommunen behöver därför aktivt arbeta med den cirkulära boendemarknaden eller så kallat boendegenerationsskifte för att frigöra marknaden för småhus.
- Attraktiva funktionsanpassade bostäder med tillgång till hiss och öppnare planlösning är en efterfrågad boendeform i flerbostadshus bland äldre köpare.

Slutsatser om Bostäder

- I Ånge kommun råder det obalans på bostadsmarknaden med ett underskott på attraktiva lägenheter. Det existerande utbudet på lägenheter tillgodoser inte de behov eller den standard som efterfrågas. Därför bedöms bostadsmarknaden ha ett underskott på lägenheter.
- I Ånge kommun inkom det 62 bostadsanpassningsansökningar under 2020. Andelen ansökningar har mellan åren varit likvärdig med ansökningstalet under 2020 och man ser varken en minskning eller ökning av ansökningar. I nuläget finns inga antagna åtgärder från kommunens sida.
- Majoriteten av befolkningen i Ånge kommun bor i småhus med äganderätt, näst vanligast är att bo i hyresrätter i flerbostadshus.
- I Ånge kommun rivs det fler bostäder än vad som byggs. Kommunens bostadsbyggande och andelen privat producerade bostadsprojekt är lågt vilket skapar en brist på attraktiva boenden och påverkar den cirkulära marknaden på bostäder. I genomsnitt byggs 2 småhus per år, vanligtvis utanför tätorterna.
- Intresset för större tomter utanför tätorten med nära anslutning till vatten och grönområden är attraktiva för nybyggnation något som kan vara problematiskt utifrån den rådande strandskyddslagen som försvårar etablering i strandnära lägen.
- Det nuvarande tomtbeståndet i Ånge kommun stämmer inte överens med den efterfrågan som finns på marknaden. Ånge kommun behöver därför överse nuvarande tomter och arbeta med att ta fram attraktiva större tomter med närhet till vattnet för att skapa en attraktiv småhustomtsmarknad i kommunen.
- Det kan vara svårt för förstagångsflyttare och individer med betalningsanmärkningar att uppfylla ÅFAs hyreskrav.
- Det finns ett stort intresse för större lägenheter med 3–4 ROK. I nuläget ses inga behov av att utöka andelen lägenheter då flera lägenheter står tomma, främst rör det sig om lägenheter med

1–2 ROK. Framöver ses dock ett behov av att bygga nya fastigheter i syfte att modernisera ÅFAs bostadsbestånd för att uppfylla dagens standard och efterfrågan. Inför ett beslut om nyproduktion måste en marknadsundersökning kring betalningsviljan och intressegraden göras.

- Hyresnivån i kommunen är lägst i länet och större lägenheter är därför ett attraktivt boendeanternativ för hyresgäster. Det råder en stor efterfrågan på treor och fyror i kommunen, främst i de större orterna Ånge och Fränsta.
- För att kunna förvalta fastigheterna och upprätthålla underhållet krävs högre snitthyror. Låga hyrespriser riskerar att inte följa kostnadsutvecklingen vilket i sin tur riskerar att ge bristande underhåll som konsekvens. Vilket i sin tur fortsätter ge en lägre utveckling av hyrorna.
- Tomma hus och obrukade permanentbostäder kan i vissa fall vara värdefulla bostadsresurser. Detta behöver ses över och marknadsföras för att bidra till en attraktiv och väl fungerande bostadsmarknad som tar tillvara på outnyttjade boenderesurser i kommunen.
- I Ånge kommun fanns 4 681 hushåll år 2020, med en minskning av 137 hushåll mellan åren 2016–2020.
- Under 2020 var singel- och sambohushåll den vanligaste boendekonstellationen i Ånge kommun.

3 Inledning

3.1 Bostaden är viktig!

Rätten till bostad framgår av FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, som en del av rätten till en tillfredställande levnadsstandard. 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 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.

3.2 Kommunens bostadsförsörjningsansvar

Enligt 1 § bostadsförsörjningsansvar (2013:866) ska kommunen framtida 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 följande uppgifter:

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 (2013:866).

4 Ånge kommuns bostadsförsörjningsarbete

Ånge kommuns senaste översiktsplan behandlade i *Temahäfte 2 För utveckling av Ånge kommun, Bygg och boende* kommunens bostadsförsörjning. Översiktsplanen antogs 13 september 2004 av kommunfullmäktige. Alla kommuner ska enligt 3 kap plan och bygglagen (2010:900) ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens långsiktiga utveckling av den fysiska miljön, hur mark- och vattenområden samt den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. År 2020 beslutade kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utarbeta en ny Översiktsplan med tillhörande riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bakgrunden till beslutet togs i samband med kommunens aktualiserande av översiktsplanen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen tas fram enligt 1§ bostadsförsörjningsansvar (2013:866). Analysen grundas i statistiska analyser, genomgång av planer, kartunderlag och genom dialog med förvaltning, mäklare, fastighetsägare, bostadsföreningar, bostadsbolag och medborgare. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna behöver däremot inte peka ut var det är lämpligt att bygga nya bostäder eftersom det är en fråga för översiktsplanen att svara på. Analyser kring boende och befolkningsförändring är viktiga inspel för utvecklingen av översiktsplanen, där bostadsförsörjningens riktlinjer kan användas som stöd när nya områden pekas ut i översiktsplanen.

Ånge kommunbostadsförsörjningsprogram 1992–1996 antogs av kommunfullmäktige 1992-04-21. I programmets konstaterades behov av fler flerbostadshus och småhus i kommunen samt ombyggnation och förnyelse av befintligt fastighetsbestånd. Det uppskattade behovet av nybyggnation av småhus under perioden utgav 10 småhus årligen, där den beräknade ombyggnationen av befintliga småhus uppgick till 30 hus per år. Ombyggnationen av flerbostadshus beräknades under perioden till 20 lägenheter per år och andelen permanentbostäder som omvandlats till fritidsboenden beräknades till 4 hus årligen. Under åren 1992–1996 planerades totalt 74 lägenheter i flerbostadshus och totalt 150 lägenheter i småhus. Ånge kommun har sedan föregående bostadsförsörjningsprogram haft en negativ befolkningsutveckling. I föregående bostadsförsörjningsprogram angavs befolkningen år 1991 uppgå till 12 570 bosatta individer i Ånge kommun. Fram till 2020 har befolkningstalet minskat till 9 226 invånare.

5 Kommunens verktyg i bostadsförsörjningsarbetet

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen är en komplex utmaning. Det handlar om att planera och genomföra nya bostäder, men även att hitta rimliga arbetsformer och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att på egen hand ordna bostad. De verktyg som kommunen har tillhanda för att arbeta med bostadsförsörjningen är; Allmännyttiga fastighetsbolag, bostadsförmedling, kommunala hyresgarantier, översikts- och detaljplanering, en aktiv markpolitik och marköverlåtelse-och exploateringsavtal.

5.1 Allmännyttiga Fastighetsbolag

Det allmännyttiga fastighetsbolaget är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. Enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala aktiebolag, ska bolaget drivas enligt affärsmässiga principer. Med det menas att kommunen som ägare ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget. Genom politisk styrning och ägardirektiv kan kommunen fortfarande använda allmännyttan för att styra över nyproduktion, bostadsförmedlande och åtgärder i det befintliga beståndet, men de bostadsmässiga insatser som inte är affärsmässiga måste finansieras av kommunen.

5.2 Översikts-och detaljplanering

Översiktsplanen är kommunens vägledande dokument för hur marken och den byggda miljön avses användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska redogöra för kommunens långsiktiga planering för bostäder. Bostadsstrategiska frågor som lyfts i bostadsförsörjningen avses ligga till grund för lämplig bebyggelseutveckling som presenteras inom översiktsplanen. Genom översiktsplanen stärks kopplingen mellan det strategiska arbetet med bostadsfrågor och den fysiska verkligheten. Översiktsplanen är ett viktigt stöd när detaljplaner för nya bostäder tas fram. Detaljplaner ger kommunen makt att planlägga stora områden i förtid för att på så vis reservera byggklara tomter, vilket resulterar i ett effektivt och långsiktigt planeringsarbete kring bostadsförsörjningen.

5.3 Kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik

Markinnehav är ett verktyg för att kunna genomföra en aktiv markpolitik. Genom att äga mark i strategiska lägen kan kommunen antingen genom att sälja eller hyra ut markan främja den typ av bostadsbyggande som kommunen har som målsättning att nå upp till. Markinnehav i kombination med aktiv markpolitik är ett sätt för kommunen att förverkliga sin vision.

5.4 Marköverlåtelse- och exploateringsavtal

Ett marköverlåtelse- eller exploateringsavtal är ett avtal som tecknas mellan kommunen och byggherren. Det kan tecknas om kommunen hyr ut eller säljer mark. I ett markanvisningsavtal kan kommunen preciseras vad som får byggas vilket är en möjlighet att styra över till exempel upplåtelseformer och storlekar på bostäder.

5.5 Kommunal bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling avses en serviceinsats där bostäder från olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlings principer som ska gälla. Ånge kommun har ingen befintlig bostadsförmedling, men via kommunens hemsida finns en bostadsluts som informerar om befintliga privata och kommunala hyresvärdar i kommunen. Den sökande får själv ta kontakt med hyresvärderna.

5.6 Kommunal hyresgaranti

Kommunal hyresgaranti är ett sätt att ge stöd till hushåll som kan betala ett eget boende, men som trots det har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Ånge

kommun har inga hyresgarantier, men tillgängligheten på boende och andra hyreslösningar gör marknaden tillgänglig för bostadssökande med till exempel projektanställning. Kommunen kan även erbjuda stöd för individer med betalningssvårigheter eller annat via socialförvaltningens andrahandshyreskontrakt som hyrs via ÅFA.

6 Vision Ånge

6.1 Trender som kan komma att påverka Ånge kommun

Det finns flera trender som kan komma att påverka Ånge kommuns utveckling. I visionen identifieras två huvudspår som har kommit att influera utvecklingen i kommunen. Trenderna har varit pågående, men till följd av pandemin har utvecklingen fått fart.

Covid-19 har påverkat vårt liv och samhället på flera nivåer, vilket skapar känslor av osäkerhet och brist på möjlighet att planera, men pandemin har även bidragit till nya beteenden och levnadsmönster där avskiljningen mellan arbete och fritid har skalats bort. Detta har lett till att vi blir mer rörliga på bostadsmarknaden när fler väljer att kontraurbanisera från storstäderna till landsbygden. Den andra trenden som lyfts fram i visionen är det ökade intresset för naturlivet, där omställningen till en hållbarare vardag har kommit att påverka våra levnadsval.

6.1.1 Trend 1: Attraktionsgeografin förändras

- *En växande skara lantisar*

Redan innan pandemins utbrott började svenskarna lämna storstaden för kranskommunerna, en trend som under pandemin har utvecklats i en snabbare takt där folk söker sig längre ut på landsbygden. Barnfamiljer som tidigare inte varit en mobil grupp har under pandemin i allt högre grad flyttat frågan storstaden. Covid-19 och dess effekter på livet och hemarbetet och fysisk distansering har fått oss att omvärdera hur vi vill leva och bo. Efterfrågan på rymliga boenden har skapat nya trender på bostadsmarknaden. Marknaden för villor och fritidshus har ökat under pandemin.

”Det nya paradigmet är att folk inte längre bara flyttar dit jobben finns, utan dit man allra helst vill bo- och skapar jobben där. Pandemin får människor att som aldrig förr ompröva de stora existentiella livsvalen, och dessa styrs av fritid och livsstil, inte av jobb”.

Källa: *Vad händer när urbana karriärister flyttar till landet?* Svenska Dagbladet 2021-02-24.

6.1.2 Trend 2: The Great Reset

- *Vi står och stampar inför omställningar*

Svenskar blir allt mer hälso- och miljömedvetna. Vårt intresse att vistas nära naturen har skapat ett nytt förhållningssätt till hållbar utveckling och levnadsstandard. Klimatförändringarna är den stora elefanten i rummet som har kommit att forma debatten i media, i den politiska debatten och i vårt vardagsliv. Redan innan pandemin var intresset för naturnära boende en märkbar trend på uppfart, något som späts på av pandemins restriktioner som minskat mellanrummet mellan arbete och fritid.

Intresset har kommit att påverka hur vi ser på naturen och dess värden för vår hälsa och välmående. Att erbjuda möjlighet till rekreation och tillgängliga boendemöjligheter skapar en attraktiv marknad som lockar till nyetableringar i kommunen. En trend som efter pandemin blivit allt mer närvarande på bostadsmarknaden.

6.1.3 Trend 3: Ödehusrörelsen

I takt med att fler vill flytta ut på landsbygden ökar behovet av hus. Även intresset för byggnadsvårdintresset och uppvärderande av kulturarvet har blivit starka rörelser under de senaste åren,

där viljan att bevara och ta tillvara på befintliga hus har kommit att påverka rörelsens framfart. I Ånge kommun är ödehus en fråga som engagerar många och viljan att hitta sätt att fylla dessa tomma hus är något som efterfrågas av boende i kommunens olika delar. Dessa värdefulla obrukade resurser är attraktiva inslag till den kommunala bostadsmarknaden när fler i kommunen väljer villa boende framför flerbostadshus. Befintliga hus och en cirkulär marknad där därför förutsättningar för fler nyetableringar i kommunen.

”Ödehus. Satsa på att göra som andra byar i norr och inventera vilka hus som står tomma och försök få ägaren att sälja. Vet flertalet yngre familjer som letar hus i Ånge kommun, men det finns inga till salu trots att det stor tomma hus i varje by”.

Källa: Ånge kommun Vision 2030, Nedskräpning och förfall s. 61, 2021-04-15.

7 Nationell och regional syn på bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska visa hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Det finns ett stort antal nationella och regionala mål som har beröringspunkter med frågor om samhällsplanering och byggande i ett vidare perspektiv. Det är därför viktigt att avgränsa analysen till de mål som har betydelse för bostadsförsörjningen. När det gäller var bostadsbyggandet ska ske och konsekvenserna av bostadsbyggande där hänvisningar görs till översiktsplanen. I översiktsplanen ska kommunen vidare redovisa avvägningar görs mellan bostadsbyggande och andra intressen i en markanvändningskarta.

7.1 Bostadsmarknaden i riket

Nationellt råder det ett underskott på bostäder, men det råder inte underskott i alla kommuner och inte för alla grupper på bostadsmarknaden. Endast 8 kommuner av landets 290 kommuner uppger att de har bostadsöverskott. Men trots att samtliga av landets kommuner upplever ett överskott på bostäder så kan det ändå råda brist på attraktiva bostäder på marknaden.

Den kommunala bostadsmarknaden kan uppvisa volymmässig balans, men samtidigt påvisa avsaknad på attraktiva och tillgänglig boende för vissa grupper, till exempel ungdomar, nyanlända, äldre och personer med särskilda behov eller individer med begränsad betalningsförmåga. Även om det finns goda tillgångar till boende i kommunen är det inte säkert att utbudet tillgodoser de behov som efterfrågas vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden. Det kan till exempel finnas skillnader på utbud och efterfrågan beroende på upplåtelseformer, lägenhetsstorlek och standard. Det kan också vara utbudet som inte möter efterfrågan när det gäller läge, priser, tillgänglighet, närhet till servicefunktioner, kollektivtrafik, barnomsorg och skola med flera. Underskott på bostäder betyder inte alltid nybyggnadsbehov. Allt eftersom befolkningen förändras handlar det om att tillgodose ett utbud som lever upp till efterfrågan.

Nybyggnation är inte alltid ett ekonomiskt genomförbart eller problemlösande alternativ. En del av underskottet kan mötas genom att det befintliga beståndet utnyttjas bättre, detta genom att utföra renoveringar och sammanslagning av lägenheter för att tillgodose dagens och framtidens behov och efterfrågan.

Utvecklingsbehovet skiljer sig mellan regionerna, men generellt för Sverige fortsätter bostadsbyggandet att minska, detta trots att de flesta av landets kommuner bedömer att de har behov av en utökad bostadsmarknad. Antalet färdigställda bostäder beräknas bli mycket färre än det långsiktiga behovet. Detta beror till viss del på långa handläggningsprocesser, höga byggnadskostnader, svårigheter med beviljade lån, brist på attraktiv detaljplanerad mark påverkar privata, kommunala och kommersiella byggherrar och begränsar bostadsbyggandet. Att underhålla och utveckla det befintliga bostadsbeståndet i kommunen är därför en viktig del av den kommunala tillgängligheten till attraktiva boenden och en cirkulär bostadsmarknad.

7.2 Bostadsmarknaden i Västernorrlands Län

Länets bostadsmarknadsenkät 2021 visar på en bostadsmarknad i obalans. Det råder brist på bostäder i tre av länets sju kommuner; Örnsköldsvik, Sundsvall och Ånge, där det råder högt inflyttningstryck eller att existerande bostäder inte matchar efterfrågan. Obalansen på bostadsmarknaden speglar den urbana trenden, där fler vill bo mer centralt. Den accelererande inflyttningen till centralorten innebär att det blir bostadsöverskott i kommunens övriga delar. Ett överskott som ibland ändå inte möter dagens krav och efterfrågan på bostäder som finns på orten, varför det kan bedömas som underskott. Tomma hus och obrukade permanentbostäder i länets kommuner är även ett problem för utvecklingen av den kommunala bostadsmarknaden. Fastigheter som inte kommer ut på marknaden och som istället förblir i familjen- eller släktens ägor som ett fritidsboende förblir obrukade bostadsresurser i kommunen. I andra fall utvecklas tomma hus till ödehus.

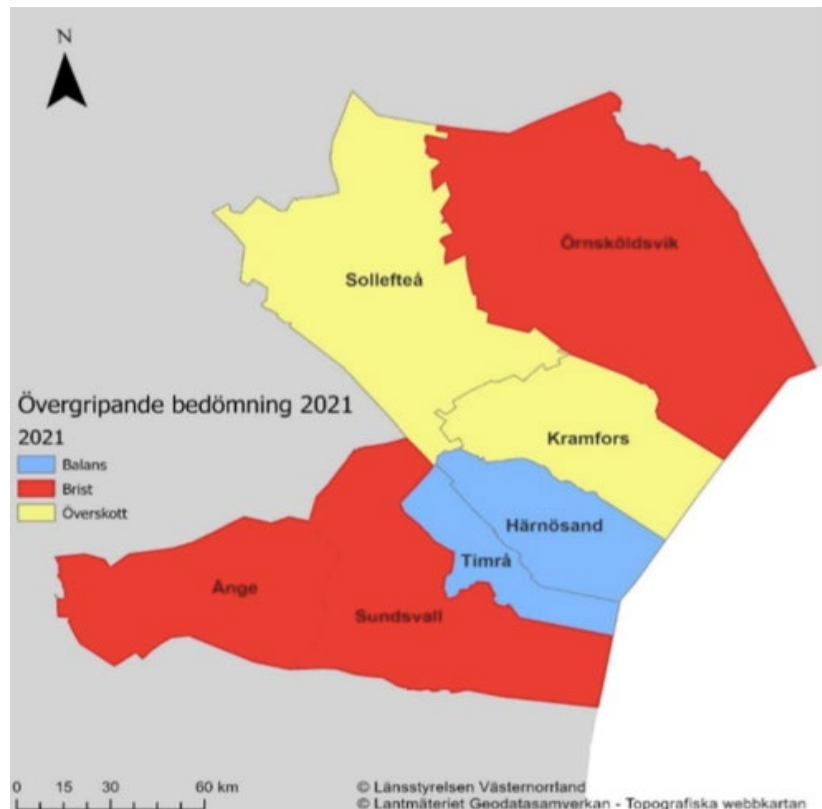
Efterfrågan på hyresrätter bedöms vara fortsatt stark i länet, där hyresrätter som bostadsform är mycket viktig som första och sista steg i "bostadskarriären". Ett underskott av hyresrätter på bostadsmarknaden slår särskilt hårt mot bostadsdebutanter, äldre som flyttar närmare centrumets servicefunktioner och vårdinstanser samt hushåll med lägre inkomster. Hyresrätter är därför en viktig resurs för att skapa en tillgänglig och cirkulär bostadsmarknad i kommunen. Nybyggnadsbehovet ser olika ut i länets kommuner, där behovet att anpassa byggandet till befolkningsutvecklingen och behovet från särskilda grupper, bland annat behovet av senior- och trygghetsboenden är något som behöver utvecklas i länets kommuner. För att jämna ut bostadsunderskottet i vissa av länets kommuner är det även viktigt att tillvarata befintliga fastigheter i kommunen som kan renoveras för att tillgodose befolkningens efterfrågan och behov.

7.3 Befolkningsutveckling i Västernorrland 2020

Västernorrland karaktäriseras av glesa strukturer och långa avstånd. Länet har ca 244 554 invånare (245 347 invånare år 2019) och utgör knappt tre procent av landets befolkning. Antalet invånare per kvadratkilometer uppgår till 11,3, att jämföra med 25,5 för riket. Befolkningsutvecklingen i länet är negativ och minskningen är störst i lands- eller glesbygdsområdena. Länets kommuner har negativa födelseöverskott, med undantag för Sundsvall kommun som visar på positiva födelsetal. Den åldrande befolkningen i Västernorrland, ökar den demokratiska försörjningskvoten. Med en ökande befolkning i medelålder 65+ och minskande befolkning i 20–64 års ålder, vilket påverkar försörjningsbördan för den arbetsföra åldersgruppen.

Urbaniseringstrenden syns inom Västernorrland där fler flyttar närmare centralorterna och inom länet är trenden att befolkningen flyttar från Ånge, Kramfors och Sollefteå till Timrå, Härnösand, Sundsvall och Örnsköldsvik. Ingen av länets kommuner visar på positiva inrikes flyttnetto, inte ens länets högskoleorter Sundsvall och Örnsköldsvik vilket kan förklaras med Mitt Universitetets utbud av distansutbildningar och dels Örnsköldsviks närhet till högskoleorten Umeå.

Figur 1: Bedömt bostadsmarknadsläge Västernorrland 2021.
Källa: Bostadsmarknadsanalys 2021 Västernorrlands län.



Västernorrlands kommuner har haft ett förhållandevis stort flyktingmottagande, där läget på bostadsmarknaden i länets kommuner är förhållandevis stabilt där det finns goda möjligheter till att hitta bra boendelösningar. Även om tillgången till bostäder är god i mindre kommuner än i storstadsområden är det svårare för nyanlända att etablera sig på arbetsmarknaden i mindre orter än i större städer. Bristen på arbetstillfällen i Västernorrland bidrar till att nyanlända inte kan bo kvar i länet.

7.4 Regional Utvecklingsstrategi (RUS)

Under föregående analysbilaga av utvecklingsstrategin för länet aktualiserades behovet av positiv befolkningstillväxt. Analysen från 2011 visade på att demografiska förhållanden i länet, kombinerat med en tydlig ökad urbanisering skapade behov av ett trendbrott för att uppnå jämnare balans i åldersfördelningen. Negativa födelsetal och negativa inrikes flyttnetto påvisade behovet av positiva flyttnetton, inte minst gällande utrikesfödda i länet.

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 ”Demografin åldrande befolkning” och ”Urbanisering”. Strategin vänder sig där med till boende i bemärkelse; ”2030 är Västernorrland en plats som människor väljer för att leva och besöka”.

Ur analysdelen av Utvecklingsstrategin framgår att befolkningsutvecklingen är en väsentlig del för en glesbygdsregion. Där bristande arbetstillfällen för nyanlända och svårigheten att rekrytera kompetens till kommunerna skapar en bristande inflyttning till regionen. Arbetspendling mellan kommunerna och tätorterna är även relativt låg. Av den pendling som sker så har kollektivtrafiken en liten marknadsandel och bredbandsbyggandet med fiber fortskrider, fast i långsammare takt än i riket.

7.5 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 välfärden i hela landet tillgänglighet i hela landet genom digital kommunikation och transportsystem.

7.6 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.

8 Rätten till bostad

8.1 FN:s artikel 11:1

- Rätten till en lämplig bostad

Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i artikeln 11:1 i FN:s konvention om sociala och kulturella rättigheter.

8.2 Agenda 2030

- Mål 11 hållbara och inkluderande städer och bostäder

Agenda 2030 vänder till alla FN:s medlemsländer som bundit sig att arbeta med sociala, miljömässiga och ekonomiska hållbara världen 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 inkluderade, 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.

8.3 Det kommunala ansvaret

- Trygga rätten till arbete, bostad och utbildning

Sveriges kommunreform uttrycker att ”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostaden och utbildning samt att verka för sociala omsorg och trygghet och för god levnadsmiljö”. Kommunernas roll i detta arbete regleras i lag (2000:1 383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som omfattar alla invånare i kommunen. För vissa grupper har kommunen dessutom ett särskilt ansvar enligt socialtjänsten och lagen om stöder och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättningar. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad enligt dessa lagar kan sanktionsavgifter utdömas. Kommunen ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med upprätthållstillstånd som anvisats platsen i kommunen.

8.4 Allmännyttan

- Ägardirektivet och affärsmässiga principer

I lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag slås fast att det allmännyttiga bostadsbolaget ska verka i allmännyttans syfte och enligt affärsmässiga principer. Det allmännyttiga syftet innebär att kommunala bostadsbolagen ska ha ett samhällsansvar i sin verksamhet. Det är kommunen som ska klargöra avsikten med ägandet och vilken nytta det förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt de grundläggande ekonomiska och sociala utgångspunkterna för verksamheten. Genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget kan kommunen påverka produktion och förvaltningen på den lokala bostadsmarknaden.

Begrepp

Födelseöverskott

Antalet födda

minus antalet döda

Flyttningsöverskott

Antalet inflyttande

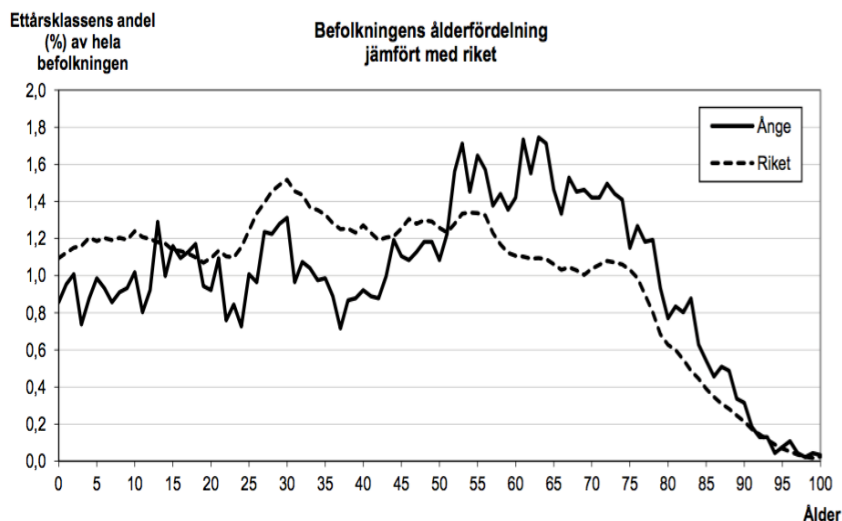
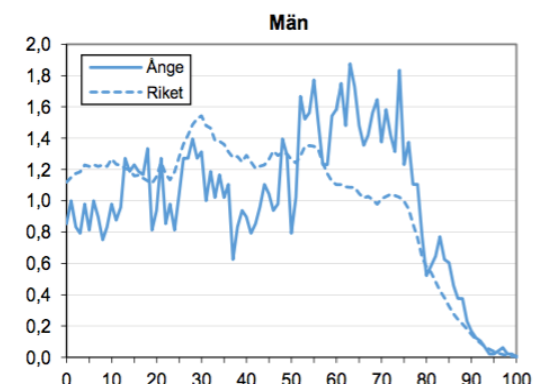
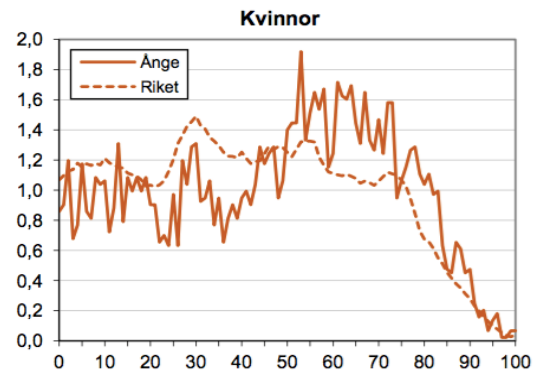
minus utflyttade.

9 Befolkning nu och i framtiden

Den 31 december 2020 var Ånge kommuns folkmängd 9 226 personer. I jämförelse med riket har Ånge kommun en lägre befolkningsandel i de yngre åldersgrupperna ända upp till 50 års ålder, där kommunen har högre andel äldre än i övriga riket.

Under 2020 minskade befolkningen med -90 personer, en trend som utifrån befolkningsprognosen (2020) förväntas fortsätta. Räknat är en minskning med -74 personer under innehavande år och som minst en minskning med -25 personer år 2041. Fler avlider än föds i Ånge kommun trots att fruktsamheten är 10 procent högre än i övriga riket, vilket innebär ett negativt födelsenetto under åren som leder fram till 2025, för att därefter bli positivt och växa till 25 personer vid prognosens slut.

I Ånge kommun bor nästan 370 fler män än kvinnor. Störst skillnad i relation till övriga riket under 2020 ser vi mellan 61-åriga kvinnor som utgör en hög andel och 26-åriga kvinnor som utgör en låg andel av befolkningen. För män i Ånge kommun i relation till riket är män i 74-års åldern överrepresenterade, allt medan män i 37 års ålder utgör en låg andel i kommunen (tabell 2).



Tabell 1: Åldersfördelning kvinnor, jämfört med riket. Källa: Befolkningsprognos 2020 Ånge kommun.

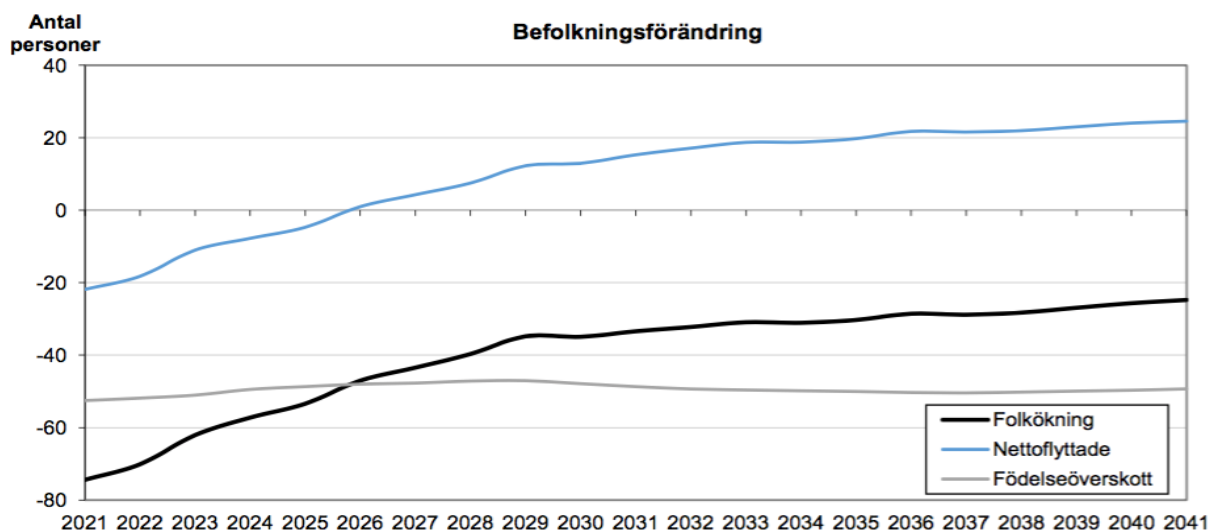
Tabell 2: Åldersfördelning män, jämfört med riket. Källa: Befolkningsprognos 2020 Ånge kommun.

Tabell 3: Befolkningens åldersfördelning jämfört med riket. Källa: Befolkningsprognos 2020 Ånge kommun.

9.1 En åldrande befolkning

Vid en uppdelning av befolkningen i femårsklasser syns att åldersgruppen 60–64 år var störst antalsmässigt både för kvinnor och för män år 2020. Detta är även den åldersgrupp som väntas få den största antalsmässiga minskningen fram till år 2041. År 2041 väntas den största gruppen vara åldersgruppen 70–74 år. Den grupp som väntas öka mest i antal under prognosperioden är åldersgruppen 80–84 år. Minst antal förväntas i åldersgruppen 90 år och äldre, både år 2020 och 2041, men gruppen ökar antalsmässigt med 76 procent mellan åren (Tabell 4). Med en åldrande befolkning ökar kraven på stöd och service för att tillgodose behovet för vård-och omsorg i kommunen.

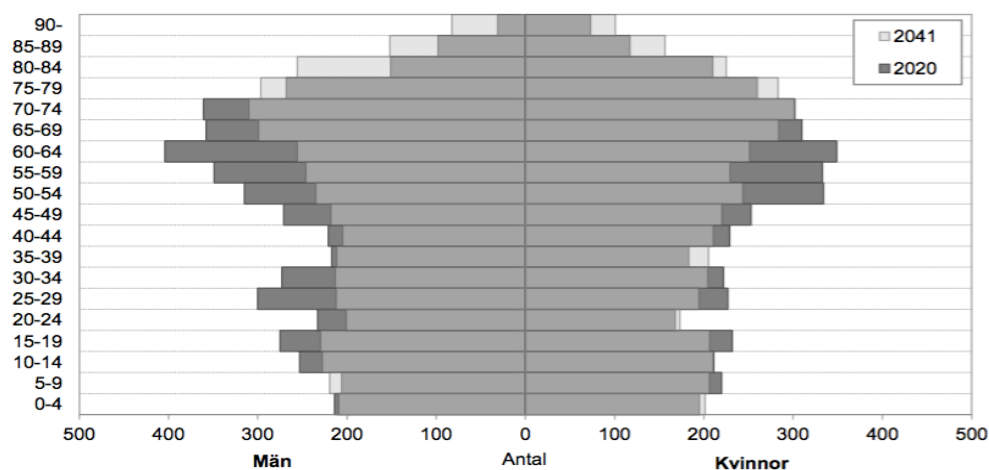
Enligt den befolkningsprognos Ånge kommun tagit fram förväntas antalet 65–79-åringar minska med 84 personer mellan åren 2020 och 2041, under åren som leder fram till 2033 kommer antalet inom denna åldersgrupp att öka för att sedan minska under åren som leder fram till 2041 med 158 personer, vilket i genomsnitt är en minskning med 4 personer per år. För åldersgruppen 80–89 år förväntas en ökning ske med 213 personer under åren som leder fram till 2041, vilket motsvarar en ökning på 10 personer per år. Antalet personer 90 år eller äldre förväntas öka med 79 personer under större delen av prognosperioden, vilket i genomsnitt kommer motsvara 4 personer per år.



Tabell 4: Befolkningsförändring år 2020–2041. Källa: Ånge kommun, Befolkningsprognos 2020

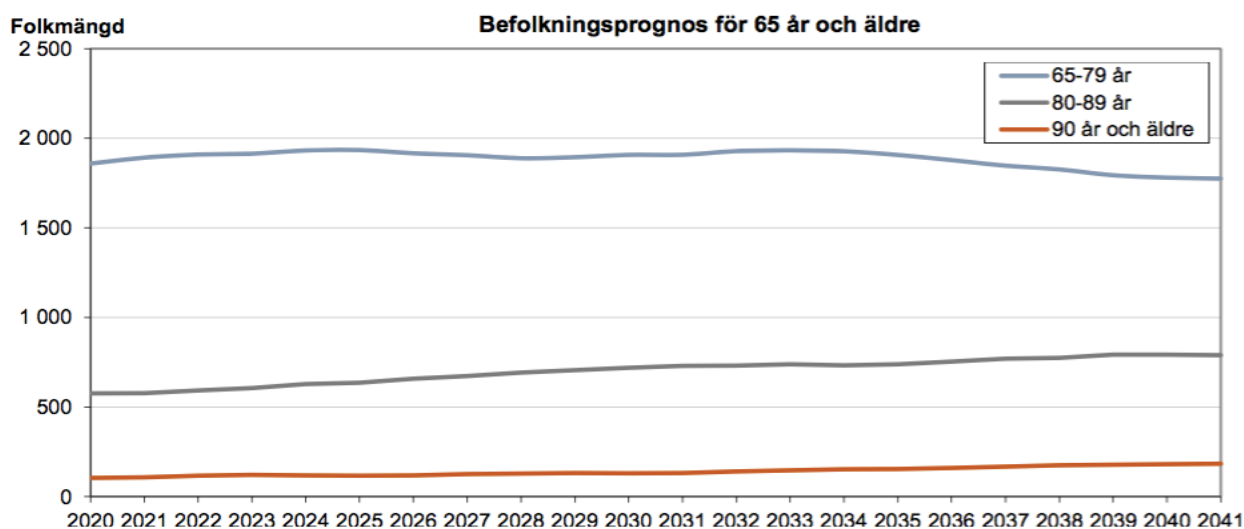
Befolkningspyramid för Ånge kommun åren 2020 och 2041

Antal av befolkningen i olika åldersklasser



Tabell 5: Befolkningspyramid i Ånge kommun år 2020 och 2041. Källa: Ånge kommun, Befolkningsprognos 2020.

Befolkningsutveckling 2020–2041 för åldrarna 65 år och äldre



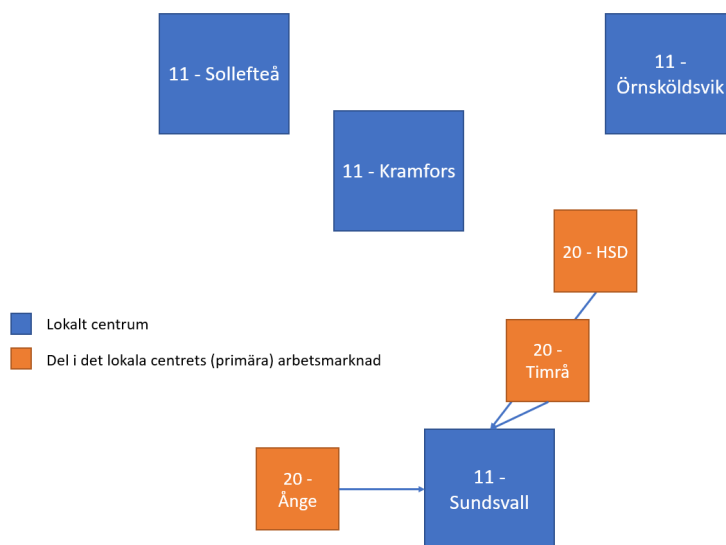
Tabell 6: Befolkningsprognos för 65 år och äldre. Källa: Ånge kommun 2021.

10 Arbetsmarknaden

Pendlingen i Västernorrland län har sedan 2011 haft en svag positiv utveckling. Under 2019 låg andelen pendlare på 16 procent i Västernorrlands län, vilket motsvarar knappt hälften av andelen pendlare i riket. Pendlingsgraden och andelen pendlare skiljer sig mellan kommunerna, vilket är ett resultat av kommunens geografiska placering i förhållande till större arbetsmarknadskommuner samt Västernorrlands bristfälliga infrastruktur som påverkar pendlingsmöjligheterna och därtill kollektivtrafiksystem som inte är tillräckligt konkurrenskraftiga. Tillgängligheten till goda pendlingsmöjligheter kan därför anses vara förhållandevis låg i förhållande till potentialen och därmed starkt bidragande till den låga pendlingsgraden i Västernorrland.

Under Corona pandemin har möjligheterna till ökat distansarbete skapat ett flexiblere förhållande mellan bostaden och arbetsplatsen, något som bidragit till en ”regionförstoring” då behovet av resande i arbetet inte blivit lika påtagligt. Bland Västernorrlands kommuner är Sundsvall och Härnösand relativt högt upp i listan över andel som kan arbeta på distans. Jämförs dock Sundsvalls andel om 31% med Stockholms förorter där andelen ligger på 50% eller över, är det dock en bra bit till de nivåerna. Ånge har en lägre andel distansarbetare om 16 % vilket kan bero av andelen förvärvsarbetare inom industri och platsbunden verksamhet krävt närvarande personal.

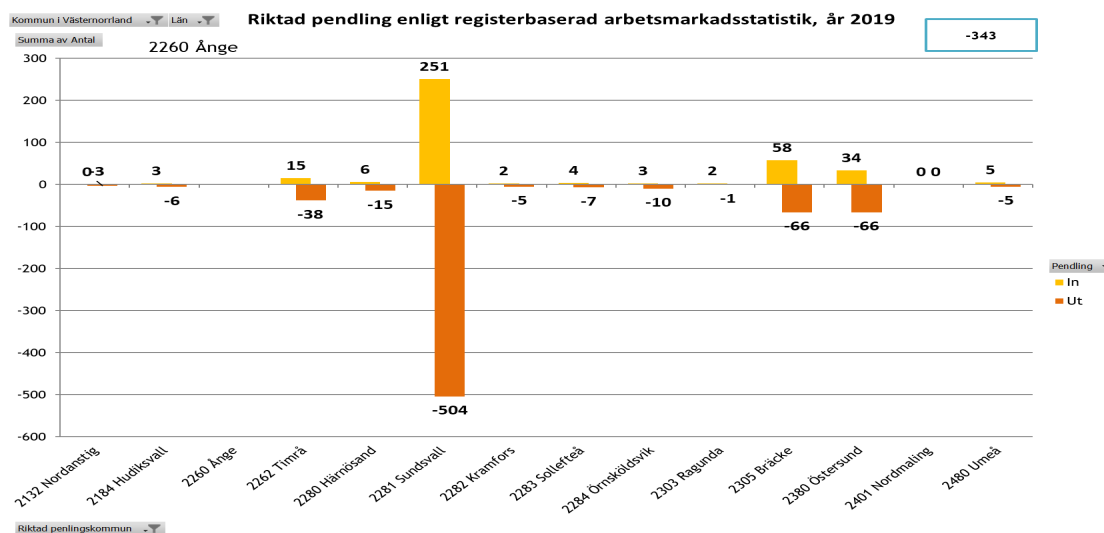
Västernorrland innehåller fyra lokala arbetsmarknadsregioner enligt en indelning från SCB (2019). De inkluderar Kramfors kommun, Sollefteå kommun, Örnsköldsviks kommun och Sundsvall (som inkluderar Sundsvalls kommun, Härnösands kommun, Timrå kommun och Ånge kommun). Att Kramfors, Sollefteå och Örnsköldsvik bildar egna lokala arbetsmarknadsregioner beror dels på att utpendlingen är låg – vilket innebär att man definieras som ett *lokalt centrum*, liksom Sundsvall. I Sundsvall lokala arbetsmarknad har idag både Härnösand, Timrå och Ånge sin primära pendling till Sundsvall och man uppfyller inte kriterierna för ett lokalt centrum (pendlingen är för stor), därför ingår kommunerna i Sundsvalls lokala arbetsmarknad. Regionens lokala arbetsmarknader har inte vuxit sen 2006, då Ånge uppgick i Sundsvalls lokala arbetsmarknad.



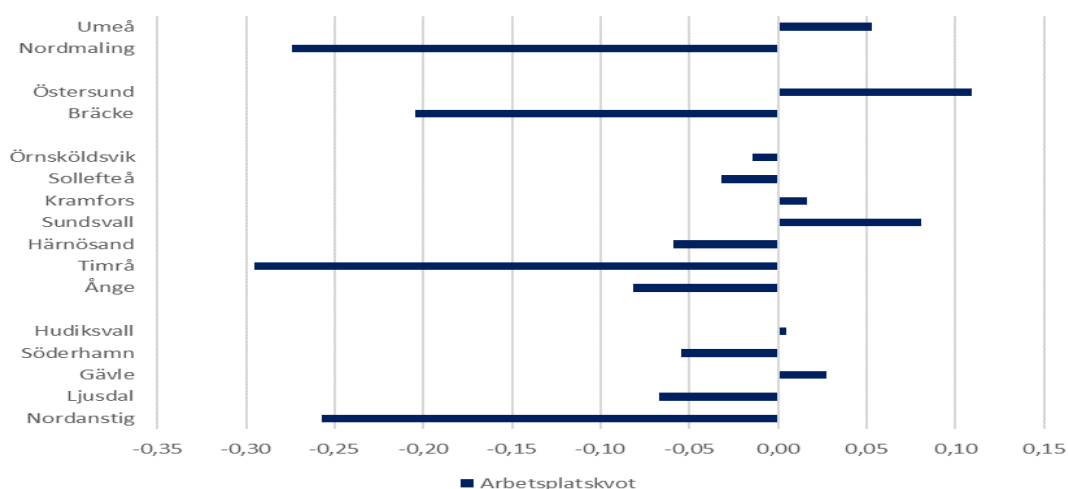
Figur 2: Illustration över lokala arbetsmarknader i Västernorrland 2019. Källa: SCB, illustration Region Västernorrland.

Förhållandet mellan dagbefolkningen (boende i kommunen som också jobbar i kommunen och inpendlare) och *nattbefolkningen* (alla förvärvsarbetande som är folkbokförda i kommunen) är ett nyckeltal som benämns *arbetsplatskvot*. En grov tolkning är att ett större positivt tal innebär att i denna kommun tenderar man att arbeta i, medan ett starkt negativt tal innebär att kommunen mer ses som en attraktiv boende- och utpendlingskommun (Figur 8).

Ånge kommun rör sig mot ett negativt tal, vilket i grova drag innebär att kommunen är en attraktiv boende- och utpendlingskommun. En stor del av Ånge kommuns pendlings mönster visar på en hög andel pendlingar mellan Ånge och Sundsvall, vilket kan förklaras med att Sundsvall är ett primärpendlingsområde för arbetsmarknadsregionen Ånge ingår i (Figur 7). Pendling sker även i stor utsträckning till Bräcke och Östersund.



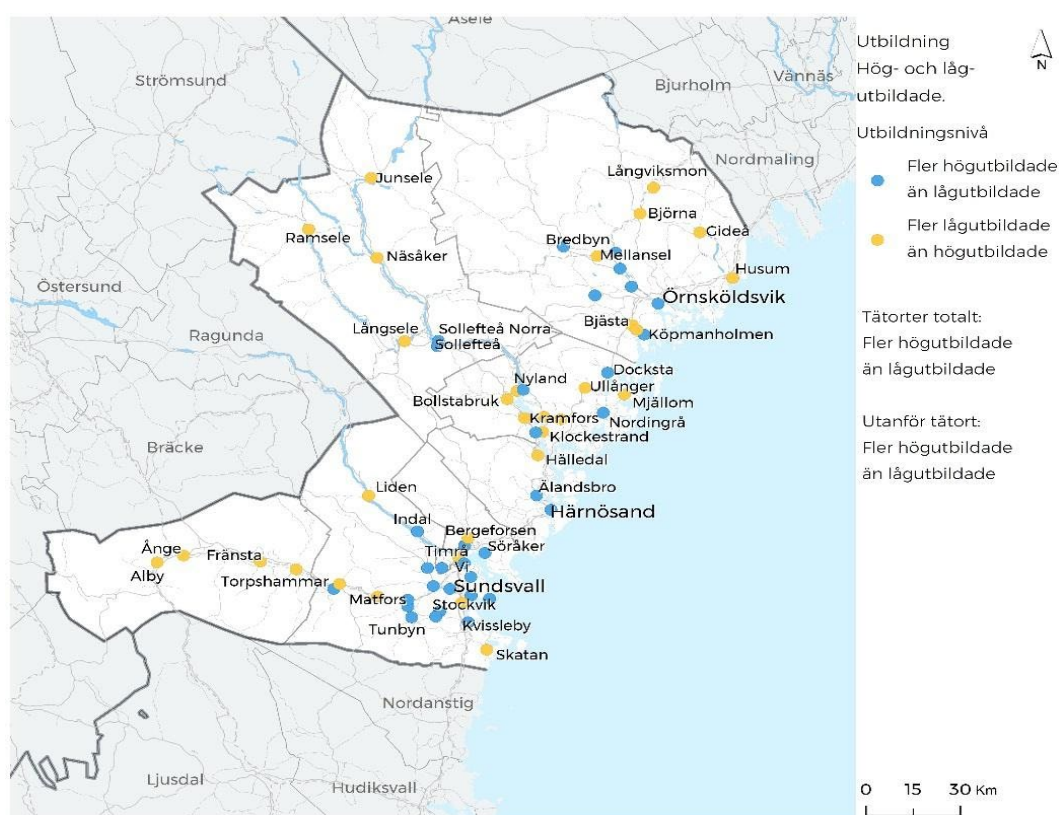
Tabell 7: Riktad pendling enligt registerdatabaserad arbetsmarknadsstatistik, år 2019. Källa: SCB, illustration Region Västernorrland.



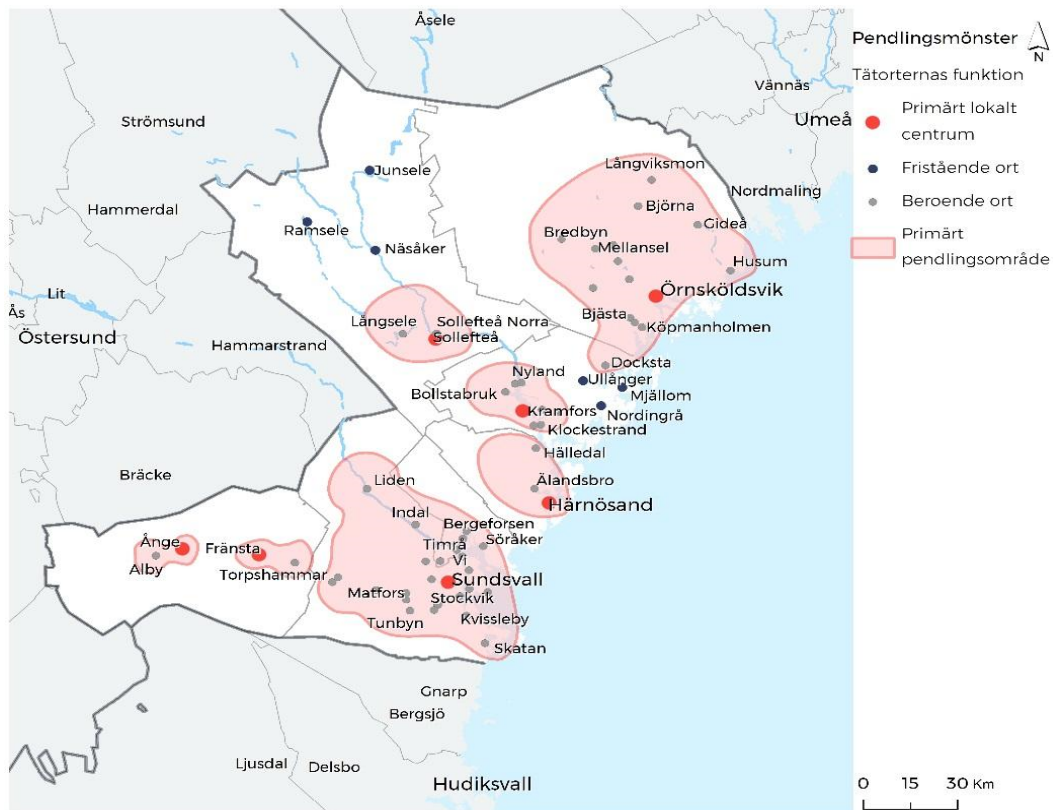
Tabell 8: Justerad arbetsplatskvot för utvalda kommuner runt Västernorrlands geografi (2019). Källa: SCB (RAMS – öppna data), bearbetning Region Västernorrland.

Arbetsmarknads utpendling från Ånge sker främst för arbetstagare med offentliga tjänster, privata tjänster och inom industri. Pendlingen sker främst till Ånges centralorter och en större andel som pendlar in till kommunen arbetar inom någon av Ånges industrier.

Andelen högutbildade med minst 3 års eftergymnasial utbildning är lägre i den mindre tätorten gentemot tätorterna. Ånge kommun har en större andel lågutbildade än högutbildade inom befolkningen. Det finns även ett samband mellan utbildningsnivå och arbetspendling, där andelen med en högre utbildning som pendlar är fler än den gruppen med lägre utbildning. Baserat på pendlingsutbytet mellan tätorterna framträder en struktur i länet med två huvudsakliga arbetsmarknadsregioner. Örnsköldsvik i norr och Sundsvall i söder. Ånge har ett utbyte med de större arbetsmarknadsregionerna i länet, men utgår även från separata lokala arbetsmarknader. I Ånge kommun är Ånge och Fränsta det primära lokala arbetsmarknadscentrumen för pendling i kommunen samtidigt som Alby med sin industri och Torpshammar räknas som beroende orter inom den primära pendlingen inom Ånge kommun.



Figur 3: Andel högutbildade kvinnor och män i åldern 20–64 år med minst tre års eftergymnasial utbildning (2017). Källa: WSP. Rapport Strukturbilder Västernorrland (2018-11-26).



Figur 4: Funktionella arbetsmarknadsregioner baserade på tätortspendling (2016). Källa: WSP. Rapport Strukturbilder Västerbotten (2018-11-26).

11 Socioekonomi Ånge kommun

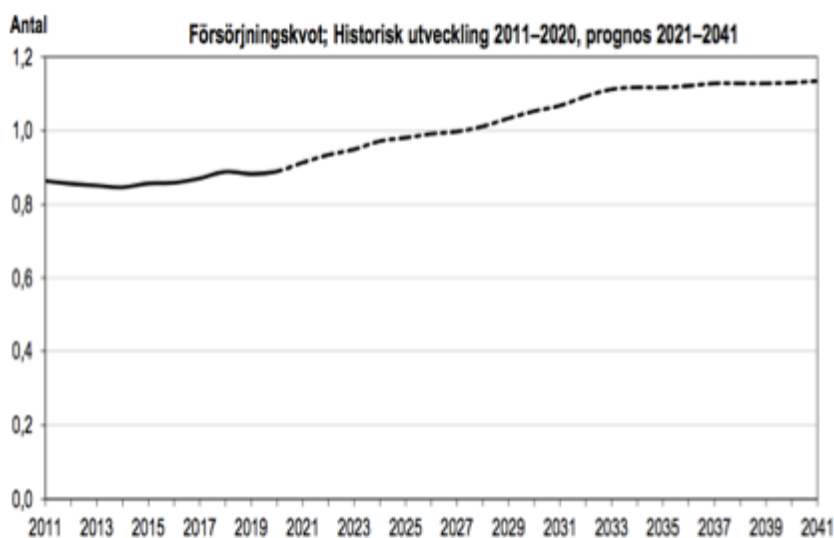
I Västernorrland som stort kommer den huvudsakliga inkomsten från förvärvsarbete vilket i genomsnitt motsvarar 56 procent av den totala hushållsinkomsten i länet. Den demografiska fördelningen av befolkningen i länet visar även på en högre andel äldre boende i de mindre orterna vars huvudsakliga inkomstkälla är pensionen (WSP Rapport, Strukturbilder Västernorrland, 2018).

I Sverige är den genomsnittliga inkomsten före skatt för personer mellan åldrarna 20 och 64 år 28 700 kronor per månad (2019). I Ånge kommun tjänar den genomsnittliga personen inom samma ålderskategori 25 692 kronor per månad (2019). Av den boende befolkningen mellan åldrarna 20 och 64 år i kommunen har 80 procent av dessa ett arbete. Utifrån kommunens befolkningsprognos förväntas försörjningskvoten i kommunen öka allt eftersom befolkningen blir äldre vilket skapar ett högt tryck på den arbetsföra befolkningen. Samtidigt har Ånge kommun haft en negativ befolkningsutveckling vilket påverkar försörjningskvoten. En utveckling som är ett problem i hela länet, när befolkningen åldras utan ökade födslotal eller inflyttning. Ånge kommuns hushållsekonomiska standard ligger på 94 procent vilket sett till Västernorrlands län är något lägre, den ekonomiska utvecklingen är större i städerna där Sundsvall har hushållsekonomisk standard på 105 procent.

Den geografiska fördelningen av inkomster i länet stärker den socioekonomiska bilden av Västernorrlands län där angränsande kommuner till större städer har en lägre ekonomisk utveckling. En förklaring till varför de med låg inkomst har en svag ekonomisk utveckling kan förklaras med att inkomsten i större utsträckning består av olika typer av social ersättning, medan löne- och näringsinkomster samt kapitalinkomster är dominerande inkomstkällor för de med högre inkomst. Överlag ser man att yngre och äldre har en lägre ekonomisk standard än personer i arbetsför ålder. Arbetslösheten i Ånge kommun är lägst i länet. Andelen inskrivna arbetslösa i Ånge kommun var under april månad 2021 7,5 %. Kommunen har även lägsta andelen arbetslösa ungdomar i åldrarna 18-24 år där andelen ligger på 10,7 % och för åldersgruppen 50-64 år ligger andelen på 6,5 %.

Försörjningskvot

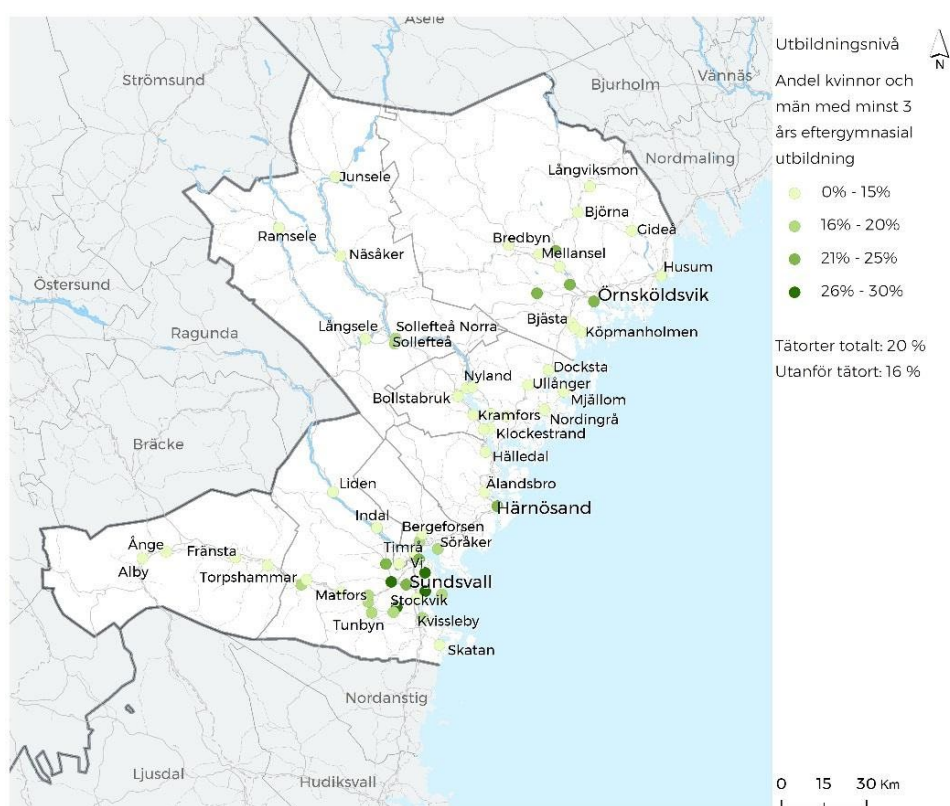
Försörjningskvoten är ett mått som sätter befolkningen i icke arbetsför ålder i relation till befolkningen i arbetsför ålder (20–64 år). Försörjningskvoten låg år 2020 på 0,89, vilket innebär att varje person i arbetsför ålder har 0,89 personer i icke arbetsför ålder att försörja, förutom sig själv. Försörjningskvoten väntas öka kontinuerligt under prognosperioden och beräknas år 2041 uppgå till 1,13.



Tabell 9: Försörjningskvot Ånge kommun, framtidsprognos.
Källa: Ånge kommun 2020.

Hög utbildningsnivå är koncentrerad i de större orterna, främst Sundsvall och något mindre utsträckning Härnösand och Örnsköldsvik. I de mindre tätorterna i länets inland är det generellt sett lägre utbildningsnivåer. I Ånge kommun är utbildningsgraden med en eftergymnasialutbildning 3 år eller mer, lägre än i riket. Mellan åldrarna 25–64 år är det 44,4 procent i riket som har en eftergymnasial utbildning ställt mot 24,2 procent i Ånge kommun. Kvinnor i Ånge kommun har i allt större grad en eftergymnasial utbildning 3 år eller mer.

Ohälsotalen är ytterligare en variabel som i hög grad sammanfaller med socioekonomi. I regioner med lägre utbildningsnivå, lägre inkomster och en större andel kvinnor bland de förvärvsarbetande är också ohälsotalen högre. I länet framträder detta mönster bland annat kring Kramfors, Ånge och delar av inlandet. Ohälsotalen är markant lägre i orter med högre utbildnings- och inkomstnivåer, företrädesvis kringlandet runt Sundsvall och Örnsköldsvik.



Figur 5: Andel högutbildade kvinnor och män i åldern 20–64 år med minst tre års eftergymnasial utbildning (2017). Källa: WSP. Rapport Strukturbilder Västerbotten (2018-11-26).

12 Flytt mönster i Ånge kommun

12.1 Attraktiv boendemiljö

Enligt Kairos futures studie ”En attraktiv plats” påverkar våra livsfaser och livsstil hur vi värderar platser. Människors livsfaser är i stora drag okomplicerade. I de yngre åldrarna värderas stadens höga puls som en attraktiv boendemiljö, inom de äldre åldrarna värderas naturens lugn högre. Studier visar att personer under 30 år söker sig till större städer, därefter går flyttströmmarna i ”familjebildandeålder” till de lugnare boendekommunerna nära de större städerna. De flyttningar som sker efter att barnen flyttat är inte lika lätta att förutse då de förklaras av mer personliga preferenser. I genomsnitt flyttar svenskarna 10 gånger under sin livstid och rörligheten på bostadsmarknaden tenderar att minska allt eftersom vi stiger i åldrarna. Utvecklingen på bostadsmarknaden, men högre bostadspriser, färre boenden som möter efterfrågan och minskad nöjdhet över boendet har gjort boendefrågan till ett livsprojekt. Bland unga är ”bättre bostad” det som ökar mest bland det som anges viktigast i livet.

12.2 Unga vuxna flyttar mest

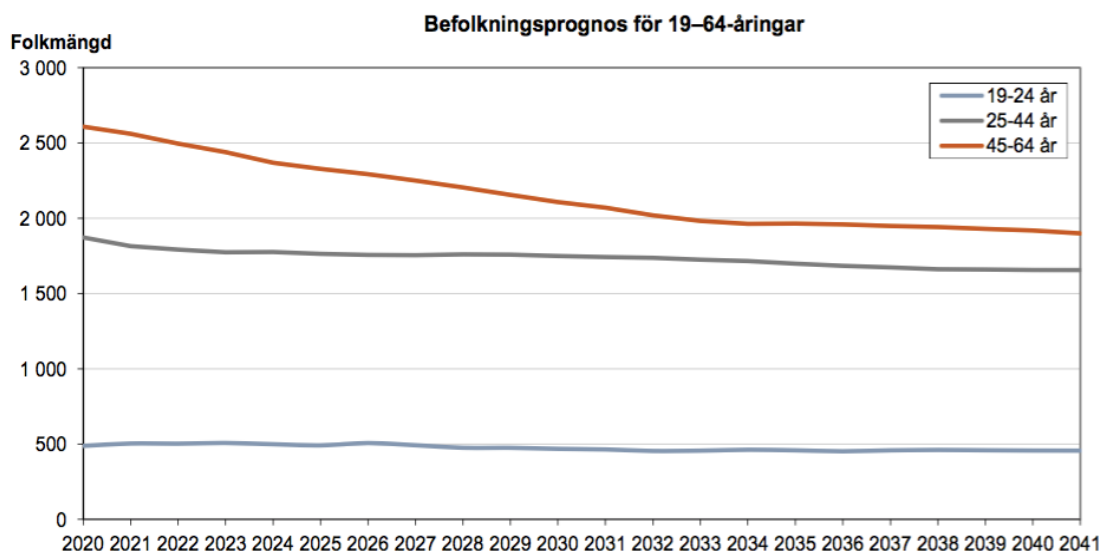
Unga vuxna är den grupp som flyttar mest. Flytt från föräldrahemmet, till studier och arbetstillfällen på annan ort eller för att boendet inte passar ens livssituation. Under 2020 var det vanligast att flytt inom åldersgruppen 19–34 år. I denna grupp flyttade drygt var fjärde person, detta i jämförelse med åldersgruppen 66–86 år där flyttantalet utgjorde endast 4 % under 2020.

12.3 En växande andel lantisar

Under perioden för covid-19 har möjligheten att distansarbete skapat nya förutsättningar att ändra sitt boende. Fler söker sig från stadsklustret och ut mot landsbygden. Barnfamiljer som tidigare varit en mindre mobil grupp har under pandemin börjat röra sig i större utsträckning på bostadsmarknaden. Efterfrågan på rymligare boenden med nära anslutning till naturen har fått oss att omvärdera sin livsstil och boende, vilket även syns bland den yngre-och medelålders grupperna.

12.4 In-och utflyttning i Ånge kommun

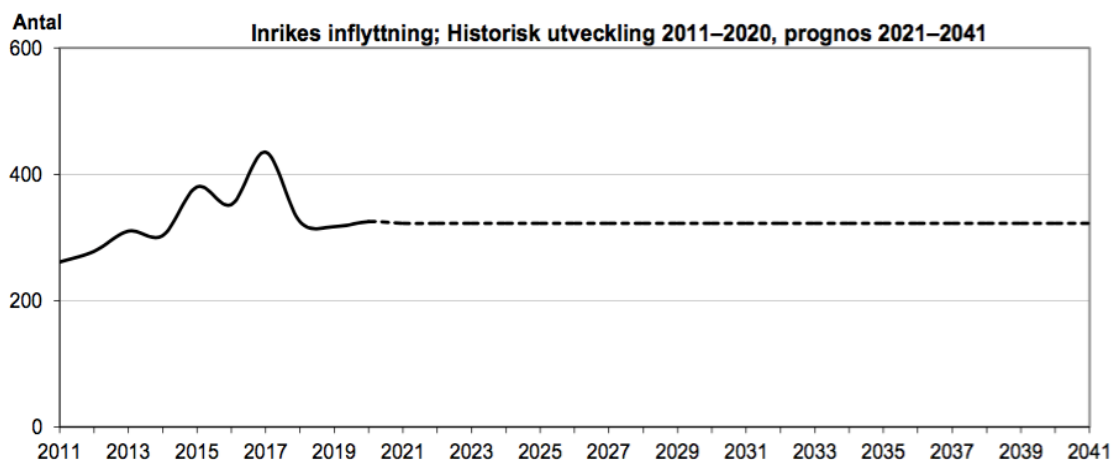
In och utflyttningen i kommunen kan komma att ändras i och med pandemins möjliggörande av distansarbete, men under de närmaste åren ser vi en större andel individer som väljer att söka sig ifrån Ånge kommun. Enligt befolkningsprognosen kommer antalet 19–24-åringar förväntas minska med 32 personer mellan åren 2020 och 2041. Antalet väntas omväxlande minska och öka, dock med en minskning varje år under 2027–2032 med totalt 53 personer. I genomsnitt minskar åldersgruppen med 2 personer per år. Antalet personer i åldern 25–44 år förväntas minska med 216 personer under prognosperioden. Antalet väntas minska under nästan alla år framöver. I genomsnitt minskar åldersgruppen med 10 personer per år. Antalet personer i åldern 45–64 år förväntas minska med 709 personer mellan åren 2020 och 2041. Antalet väntas minska samtliga prognos år utom ett. I genomsnitt minskar åldersgruppen med 34 personer per år. Under hela perioden förväntas antalet 19–64-åringar minska med 956 personer.



Tabell 10: Befolkningsprognos för 19–64 åringar. Källa: Ånge kommun 2021.

12.5 Inrikes inflyttning

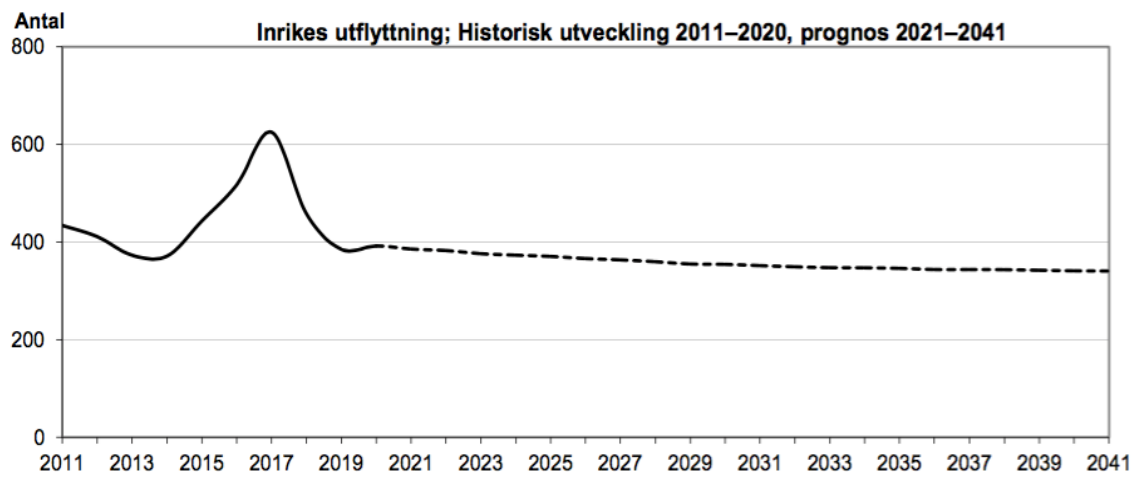
Inrikes inflyttningen till Ånge kommun antas uppgå till 322 personer per år under prognosperioden. Detta är den genomsnittliga inrikes inflyttningen till kommunen under åren 2018–2020. Statistiken över inflyttningen till Ånge kommun visar att de senaste 5 åren har 49 % flyttat hit från Sundsvall, 8 % från Östersund och 7 % från Bräcke.



Tabell 11: Inrikes inflyttning; Historisk utveckling 2011–2020, prognos 2021-2041. Källa: Ånge kommun 2021.

12.6 Inrikes utflyttning

Den inrikes utflyttningen under prognosperioden baseras på ålders- och könsspecifika inrikes utflyttningsrisker i Ånge kommun för åren 2015–2020. Utflyttningsriskerna har dock justerats ned med 15 procent för att minska effekten av det höga antalet utflyttade av utrikes födda till övriga Sverige under senare år, eftersom immigrationen till kommunen antas ligga på en lägre nivå under prognosperioden. Utflyttningen från Ånge kommun de senaste 5 åren visar att 41 % flyttar till Sundsvall, 8 % till Östersund och 7 % till Stockholm.



Tabell 12: Inrikes utflyttning; Historisk utveckling 2011–2020, prognos 2021–2041. Källa: Ånge kommun 2021.

13 Hushållsstorlek

Antalet hushåll är mer avgörande för efterfrågan på bostäder vilket mäts i andelen invånare och fördelning av hushållstyper, något som påverkar vilken typ av efterfrågan som finns på lägenheter.

Befolkningsutvecklingen i Ånge kommun pekar på att befolkningen kommer minska årligen fram till 2041, främst inom den yngre åldersgruppen 19–24 år, med en genomsnittlig minskning med 2 personer per år. För individer som är i en familjebildande ålder 25–44 år förväntas minskningen ske med 10 personer per år fram till prognosperiodens slut, samtidigt blir befolkningen i kommunen allt äldre vilket påverkar hushållens sammansättning och behov.

I Ånge kommun fanns 4 681 hushåll år 2020, med en minskning av 137 hushåll mellan åren 2016–2020. Sedan flyktingkrisen har flera nyanlända lämnat kommunen och länet vilket kan vara en del som bidragit till minskningen av andelen hushåll i Ånge kommun. De större hushållen har varierat mellan åren 2016–2020 men mindre ökning och minskningar. I kommunen är det vanligast att bo i småhus med äganderätt, men hyresrätt i flerbostadshus är även en vanlig boendeform. Under flyktingkrisen 2016–2018 var bristen på större lägenheter ett problem som bidrog till trångboddhet för större familjer något som är ett fortsatt problem där flera i de större hushållen fortsatt bor i flerbostadshus.

Under 2020 var singel- och sambohushåll den vanligaste boendekonstellationen i Ånge kommun. Hushållsstorleken för dessa två grupper har inte ändrats i någon större grad mellan åren 2016–2020. Hushållen med 3–4 personer är även två vanliga hushållskonstellationer som är representerade hushåll i kommunen men som minskat något mellan åren. De större hushållen 6–7 personer har sedan 2016 varierat något med mindre hushållsförändringar.

	2016	2017	2018	2019	2020
2260 Ånge					
1 person	2 192	2 166	2 125	2 120	2 094
2 personer	3 042	3 110	3 082	3 074	3 062
3 personer	1 461	1 452	1 434	1 407	1 413
4 personer	1 632	1 564	1 552	1 556	1 536
5 personer	705	715	750	655	645
6 personer	282	282	258	270	282
7+ personer	167	180	195	223	183

Tabell: 13: Antal personer efter region, hushållsstorlek och år. Källa: SCB 2020.

14 Bostadsbehovet för särskilda grupper

14.1 Vård-och omsorgsboende

I dagsläget finns det 6 äldreboenden med 147 platser varav 127 platser är fyllda (2021-03-01). I nuläget finns ingen kö till kommunens boendeplatser, vilket har drivit på avvecklingen av tomma SÄBO-platser i Centralorten Ånge. Trenden i samhället visar att fler äldre väntar längre med att söka sig till omsorgsboenden. I Ånge kommun finns det ingen klar anledning till att äldre väljer att bo kvar hemma i allt större uträkning. Förbättrad hälsa upp i åldrarna samt en mer individualistisk attityd till vilja att ”klara sig själv” med stöd av hemtjänst begrundas som orsak till att fler väljer att bo kvar hemma. Parallellt ser man att äldre som söker sig till omsorgsboende flyttar in i ett sämre skick med kortare ”genomströmningstid”. Äldre som väljer att bo kvar hemma trots stora vård-och omsorgsbehov skapar i sinom tur tryck på kommunens hemvårdsutövning. Behovet av attraktiva och verksamhetsanpassade boenden med tillgång till utemiljöer och fräscha lokaler till förmånliga priser spår även på trenden att bo kvar hemma, då utbudet inte stämmer överens med brukarnas efterfrågan.

Omsorgsboende	Särskilt boende	Korttidsplats	Demensboende	Totala platser	Kommundel
Torpsro	21			21	Fränsta
Furubacken	28	14		42	Fränsta
Gläntan			8	8	Fränsta
Utsikten			8	8	Ljungaverk
Hallstaborg			30	30	Ånge
Parkbacken	31		7	38	Ånge
Totalt	80	14	53	147	

Tabell 14: Ånge kommun omsorgsboende 2021. Källa: Ånge kommun 2021-03-01.

14.2 LSS-Bostäder

Verksamheten omsorg till funktionshindrade (OF) har olika boenden och bostäder utifrån lagstiftningen LSS (lagen och stöd och service till vissa funktionshindrade) samt SoL (Socialtjänstlagen), men förfogar även över vanliga lägenheter för målgruppen där boende har OF anvisningsrätt på och står vid behov för hyran. Individer flyttar in och bor i regel livet ut. Det är ytters få som flyttar mellan boendeformer på grund av ålder eller funktionsnedsättning. Omsorgsverksamheten är enligt LFS lagen biståndsbedömd.

En viktig förutsättning för att bedriva en human verksamhet är att integrera bostäder i det centrala samhället. I nuläget finns inga behov av fler boendeplatser. De utmaningar som framkommit för LSS bostäder i kommunen rör tillgången till verksamhetsanpassade lokaler som är brandrisksäkrade utifrån nationella brandskyddsregler. Enplanshus, med rymliga lokaler och privata rum så som badrum, som underlättar rörligheten efterfrågas för att öka säkerheten och stärka boendes levnadsförmåga på kommunens boenden.

14.3 Gruppboendestäder

Bostäder med särskild service enligt LSS i form av gruppboendestad består av små enheter med ett mindre antal lägenheter. I dagsläget finns ingen kö till en gruppboendestad och ansökningar utreds kontinuerligt av LSF handläggare i kommunen.

I Ånge kommun finns 16 lägenheter lokaliserade i Fränsta och 3 i Ånge. Boendeformen består av flera mindre lägenheter inom samma byggnad med ett gemensamt samlingsrum. I Nuläget pågår nybyggandet av nya lokaler för gruppboende i Ånge där brukare tillfälligt bor i servicehuset Spånggården. Nybyggnationen bedöms ta tre år och under denna tid behöver lokalerna för det tillfälliga boendet ses över för att vara tillförlitliga med verksamhetens behov. Utav 18 brukare som är bosatta på något av kommunens gruppboenden, bor ytterligare 11 brukare i sina egna respektive lägenheter. I Ånge finns en gemensamhetslägenhet i centrum som utgångspunkt för verksamheten för brukare boende i någon av grupp- och serviceboenden i kommunen.

Framöver ses inga behov av ytterligare gruppboendestäder i kommunen, däremot finns behov på renoverade och verksamhetsanpassade lokaler för att underlätta brukarnas vardag. Brukarna är i blandade åldrar och har olika omvårdnadsbehov, 28 till 29 individer är rullstolsbundna. Utifrån rådande brandskyddsregler behöver gruppboendena ses över för att skapa säkrare lokaler som lättare kan utrymmas vid brand.

Typer av bostäder	Antal lägenheter	Kommundel
Gruppboendestäder	19	Fränsta (16) Ånge (3)
Serviceboendestäder	10	Flest i Ånge
LSS		
SoL		
Akutboendestäder	1	Ånge
Korttidsplatser barn		Vi köper 3 platser, privat företag

Tabell 15: Ånge kommun biståndsbedömda boenden som OF ombesörjer, 2021.

Källa Ånge kommun 2021-03-01.

14.4 Serviceboendestäder

Bostäder med särskild service enligt LSS i form av serviceboendestad ligger i vanliga flerbostadshus. Brukarna hyr med privata hyreskontrakt och bostaden ligger i de flesta fall i nära anslutning till kommunens gemensamhetslägenhet.

14.5 Akutlägenheter

IFO har en jourlägenhet tillhands. För närvarande finns ingen kö på akutlägenheter och behovet bedöms inte vara stort på denna typ av akuta boende, men tillgängligheten till akutlägenheter är en värdefull resurs att ha tillhands om behovet skulle vara framme.

14.6 Korttidsplatser barn

Kommunen har 3 korttidsplatser för barn tillhanda i Stöde. Platserna hyrs av privat företag. Barn och familjer med behov av avlastning och extra stöd kan genom kommunen bruka korttidsplatserna.

14.7 Barn och unga

Enligt artikel 27 i barnkonventionen lagförd januari 2020, har alla barn rätt till en bostad. Barnkonventionens belyser barn och ungas perspektiv och rättigheter vilket är ett viktigt inslag i den beslutsfattande processen då barn och unga saknar rösträtt och befinner sig därför i en beroendeställning till vuxna. Barns tillgång till permanent boende är en förutsättning för en tryggare uppväxt. Ensamkommande asylsökande barn är en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden. Behovet av boenden för ensamkommande varierar inom kommunen. I nuläget ansvarar kommunen för 25 ensamkommande barn, en rörlig siffra som beror av anvisningar från Migrationsverket. Dessa barn är etablerade i familjehem och på kommunens boenden.

Barn boende i ekonomiskt utsatta hushåll riskerar att begränsas i sina möjligheter till utveckling och deltagande i samhället. En ekonomiskt restriktiv uppväxt påverkar även individen i vuxen ålder genom utanförskap och socioekonomiska förhållanden. I Ånge kommun är det få barnfamiljer som söker försörjningsstöd och av de som ansöker om extra stöd är barnen i vissa fall omplacerade i familjehem.

14.8 Nyanlända

Kommunen har ett 2 årigt ansvar att underlätta den nyanländes etablering i samhället genom att tillföra individen med bostad, samhällsorientering, utbildningsmöjligheter i form av förskola, skola, svenska för invandrare (SFI) samt i samarbete med arbetsförmedlingen erhålla arbetstillfällen för den nyanlända.

Ånge kommun har ett avtal med migrationsverket om att ta emot ensamkommande barn och unga. Ånge är en så kallad anvisningskommun där kommunen ansvarar för ensamkommande barn och unga under en längre period i väntan på migrationsverkets beslut om upprätthållstillstånd. I kommunen kan de ensamkommande barnen och ungdomarna bo i etablerade HVB-hem, stödboende och i familjehem. Kommunen har ett avtal med Länsstyrelsen att ta emot 20–30 nyanlända personer varje år. Etableringen av nyanlända i samhället börjar med boendet. Under flyktingvågen 2016–2018 var bristen på större lägenheter ett problem för etableringen av barnfamiljer vilket resulterade i trångboddhet för många nyanlända. Bostäder nära centrum är även en attraktiv lokalisering för etableringen av nyanlända utifrån närheten till servicefunktioner och kollektivtrafikanknytningar då flera saknar körkort.

I nuläget hyr kommunen med finansiering av migrationsverket 1–2 lägenheter som står till förfogande utfallbehov skulle uppstå. Behovet av boende beror av flyktingkvoten och kan under en snabb period accelerera eller reducera. Behovet framöver pekar mot större lägenheter med utrymme för att husera stora barnfamiljer samt etablerade centrala boenden med närhet till service och kollektivtrafik. Den restriktiva arbetsmarknaden i Västernorrland gör att nyanlända i större utsträckning väljer att lämna länet, för att ta tillvara på arbetskraften och gynna utvecklingen av befolkningen i en arbetsför ålder är bostaden och arbetstillfällen en viktig knytningsspunkt för vidare etablering.

14.9 HVB och stödboende

Ånge kommun har 1 HVB hem och 1 stödboende avsett för ensamkommande flyktingbarn och ungdomar. Boendena används för ensamkommande och efterfrågan på boendeformerna regleras utifrån behov då kommunen inte har resurser att bedriva verksamheten kontinuerligt.

14.10

Hemlöshet

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten. Däremot ska socialtjänsten främja den enskildes rätt till bostad. Detta innebär dock inte att socialtjänsten har någon skyldighet att tillhandahålla bostad. Där emot finns prioriterade grupper: personer med funktionsnedsättning, äldre samt personer som söker asyl i Sverige.

Utifrån socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattas fyra olika situationer; akut hemlöshet, institutionsvistelse och stödboende, långsiktigt boendelösningar, eget ordnat kortsiktigt boende. Akut hemlöshet upplever individer som sover ute, i bildar eller liknande och de som övernattar på akutboenden, härbärge, skyddat boende eller motsvarande. Institutionsvistelse och stödboende innefattar intagna eller inskrivna på kriminalvårdsanstalter, annan institution eller stödboende där individen saknar bostad att flytta tillbaka till. Långsiktiga bostadslösningar syftar till individer som bor i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, till exempel försökslägenheter eller sociala kontrakt. Eget ordnat korttidsboende innefattar tillfälliga boenden utan kontrakt hos bekanta och familj eller har ett tillfälligt inneboende-eller andrahandskontrakt hos privatpersoner.

I Västernorrlands län finns det drygt tusen hemlösa individer utifrån socialstyrelsens mätning 2017. De allra flesta som är inte hade ett akut behov hade främst sociala bostadskontrakt, vilket blir en lösning när individen blir utestängd från den ordinarie bostadsmarknaden. I Ånge kommun ansöker ett hundratal hushåll varje månad om försörjningsstöd. I nuläget har kommunen 27 (2020/03) långsiktiga boendelösningar genom socialförvaltningens andrahandskontrakt som utfärdas via ÅFA. Kommunen har en akutlägenhet att hålla tillhanda vid behov, men långsiktiga boendelösningar löses genom ÅFA lägenheter med förutsättningen att den sökande godkänns som hyresgäst.

För att individer lättare ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden och ha möjlighet till att minska beroendet till försörjningsstöd behövs tillgängliga lägenheter med en anpassad hyressättning för att öka förmågan till självförsörjning. Framöver ses även behovet av enklare boenden i form av baracker för individer vars mentala ohälsa gör det svårt att bo i vanliga lägenheter och i nära anslutning till andra hyresgäster. Genom att upprätta denna typ av anpassat boende ges individen möjlighet till ett tryggt och tillgängligt boende som fyller dennes behov och som inte påverkar andra hyresgäster eller lägenhetslokalens skick.

14.11

Våldsutsatta grupper

Det sker regionala och nationella samarbeten gällande skyddat boende för våldsutsatta grupper. Ånge kommun genomförde tidigare ett samarbete med Kvinnojouren Sundsvall, emellertid skapade långa avstånd mellan det skyddade boendet och socialtjänstens bas i Ånge svårigheter att upprätthålla en effektiv verksamhet. Kvinnojouren har även en åldersgräns för pojkar upp till 12 år, vilket riskerar att skilja familjer åt. Ånge kommun hyr nu mera platser på skyddat boende runt om i landet, boendet beror av sakens natur och det rör sig om våld i nära relationer eller hederskultur. Under pandemin har människors levnadssituation ändrats och vardagen blir för många mer isolerad vilket påverkar brottsanmälan för våld i hemmet eller hedersrelaterade anmälningar. Andelen våldsbrott i hemmet har

ökat under pandemiåren, men andelen anmälningar mot hederskulturbrott har minskat. I nuläget bedöms behovet av fler lägenheter i kommunen avsett för skyddat boende eller jourlägenheter inte finnas. Tillgängligheten på lägenheter gör det lätt att täcka behovet om efterfrågan skulle uppstå.

15 Bostadsanpassningar

15.1 Antalet ansökningar av bostadsanpassningar Ånge kommun

Bostadsanpassningar berör mindre ombyggnationer i hemmet för att anpassa boendet efter individens behov som kan begränsas av en funktionsvariation eller åldersrelaterade rörelsesvårigheter. För att individer ska kunna bo hemma längre görs anpassningar i lägenheten för att underlätta vardagen för den boende. Det kan röra sig om utbyggnad av ramp i entrén, en trappa eller hiss mellan våningarna, spisvakt eller borttagning av trösklar. I Ånge kommun inkom det 62 bostadsanpassningsansökningar under 2020. Andelen ansökningar har mellan åren varit likvärdig med ansökningstalet under 2020 och man ser varken en minskning eller ökning av ansökningar. Kommunen har därför inte vidta några åtgärder gällande hantering av bostadsanpassningsansökningar.

16 Bostadstyper och upplåtelseformer

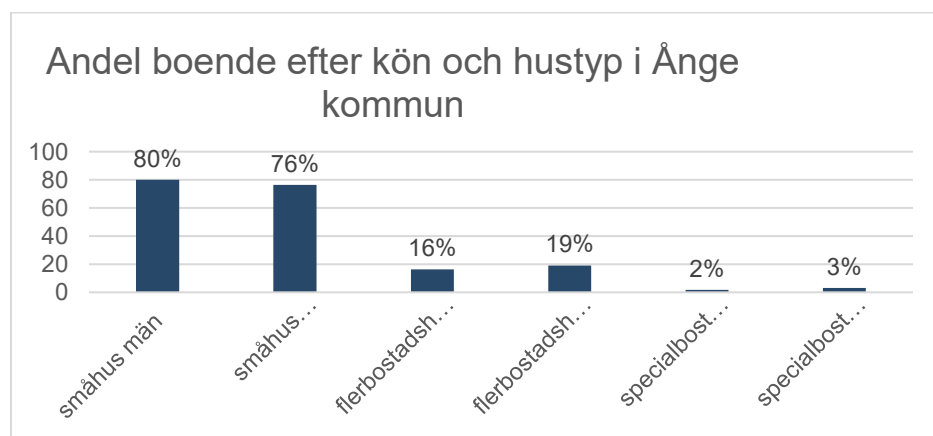
Utifrån Västernorrlands bostadsmarknads analys 2021 har Ånge kommun bedömt att kommunen har ett underskott på bostäder. Även om det i Ånge kommun finns tomma hus och lägenheter så råder det samtidigt en efterfrågan på bostäder med en högre standard som kan möta dagens behov och krav. Ånge kommun har inget underskott på lägenheter i de centrala orterna. Hyrespriset i kommunen är relativt lågt och större lägenheter är därför ett attraktivt boendeanternativ för hyresgäster. Efterfrågan på större boendeformer som småhus och radhus är förhållandevis billigt att köpa i kommunen vilket höjer intresset för dessa boendeformer. Kommunens bostadsbyggande och andelen privat producerade bostadsprojekt i kommunen är förhållandevis lågt vilket skapar en restriktiv bostadsmarknad. 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.

I Ånge kommun finns flera bostadslägenheter i småhus. Definitionen av bostadslägenhet är en lägenhet som helt eller till en inte oväsentlig del används som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Nedan redovisas fördelningen av hustyper och upplåtelseformer samt hur stor andel av Ånge kommuns befolkning som är bosatt i dem. Majoriteten av Ånge kommuns befolkning bor i ett småhus med äganderätt. Näst vanligast är att bo i hyresrätt i flerbostadshus.

Hustyper	Antal lägenheter
Småhus	3343
Flerbostadshus	1517
Fritidshus	1871
Specialbostäder	463
Övriga hus	65

Tabell 16: Hustyper och antal lägenheter.
Källa: SCB 2020.

Inom kategorin specialbostäder, övriga hushåll ingår bland annat vård- och omsorgsboende för äldre, boende för funktionsvarierade och studentbostäder med flera. I Ånge kommun bor äldre kvar hemma längre. I dagsläget är 127 av 147 platser fyllda på någon av kommunens 6 vård- och omsorgs boenden. Andelen äldre som väljer att bo kvar hemma bidrar till kontinuerlig ansöknings tryck på bostadsanpassningar.



Tabell 17. Andel boende efter kön och hustyp i Ånge kommun 2020. Källa: SCB 2020.

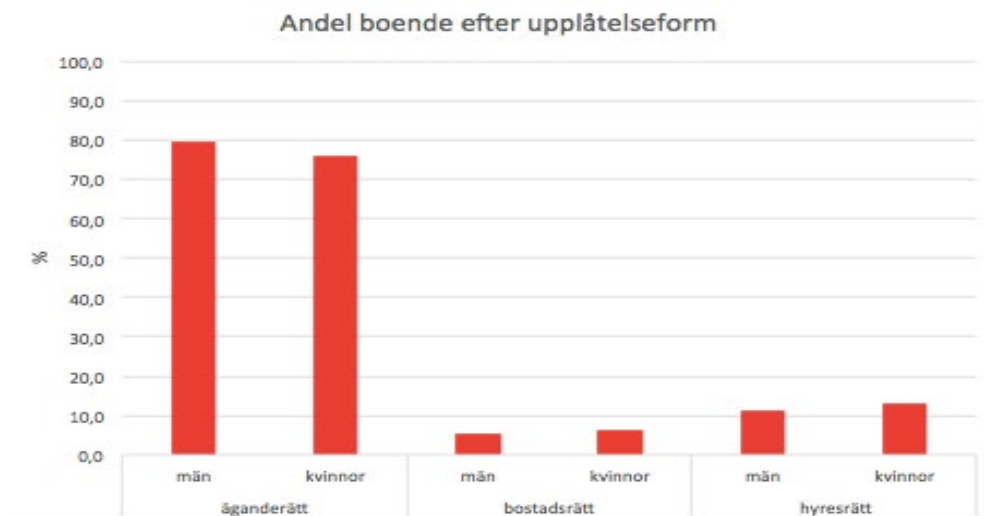
I Ånge kommun råder det inga större skillnader mellan män och kvinnors hustyp och upplåtelseform de bor i. En mindre skillnad råder mellan män och kvinnor som hyr lägenhet i kommunen, där kvinnor i större utsträckning är bosatta i hyresrätter. Att det råder skillnader mellan män och kvinnor kan baseras på att det i Ånge kommun finns ett mindre överskott på män i alla åldersgrupper gentemot kvinnor bosatta i kommunen, något som kan påverka statistiken.

16.1 En mångfacetterad kommun

Ånge kommuns bostadslandskap är mångfacetterat och blandas med unik arkitektur, närhet till naturen och kommunikationer. Kommunen har utvecklats periodvis med influenser från tidens byggandsideal vilket skapat en levande landsbygd och orter. Ånge kommun har olika hustyper och upplåtelseformer vilket skapar en varierad bostadsmarknad i kommunen, något som i sin tur leder till mångfald bland de boende. Detta kan i sin tur skapa förutsättning för minskad segregation.

Kommunikationsmöjligheterna med buss och tåg gör att fler invånare kan färdas inom kommunen vilket öppnar upp samhället för ett nyanserat utbud av aktiviteter, funktioner och andra värden. Det kan gälla bostäder, arbetsmarknad, konventionell service och variation av bebyggda miljöer och grönområden.

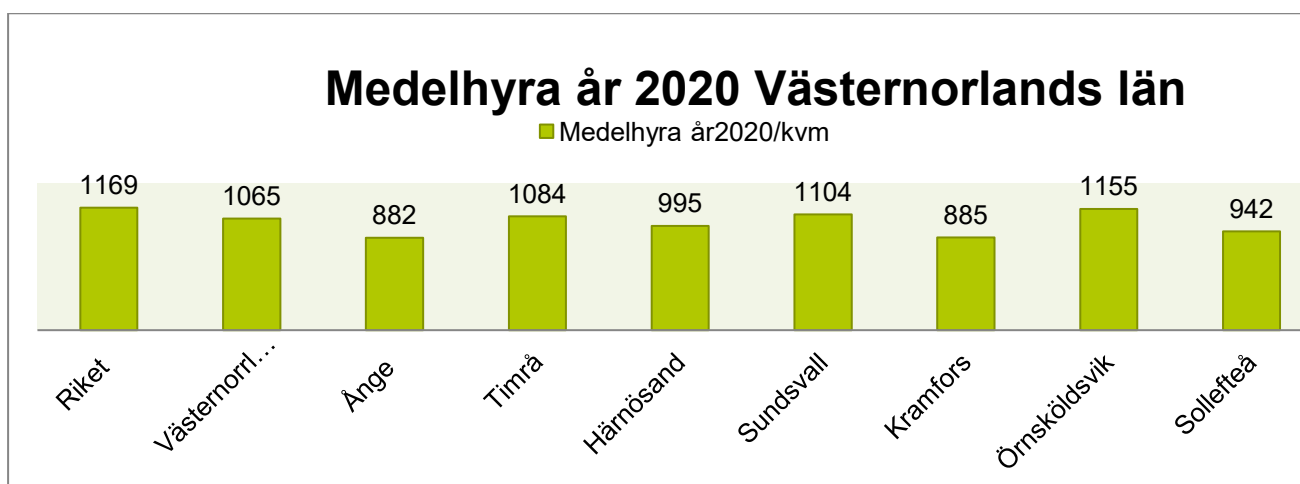
För att möjliggöra nyetableringar och attrahera återvändare till Ånge kommun behöver mark och bostäder med närhet till vattnet och kommunikationer utvecklas. Prisutvecklingen i kommunen gör det attraktivare att köpa sitt boende, men genom att utveckla orterna med blandade bostadstyper och upplåtelseformer skapas en variation av människor som är bosatta på platsen. Platsens mångfald bidrar i sin tur till ökat attraktionsvärde för nyetablering av verksamheter som bidrar till utvecklingen av en levande bostadsmiljö.



Tabell 18. Andel boende efter upplåtelseform och kön i Ånge kommun 2020. Källa: SCB 2020.

17 Hyresnivå

Ånge kommun har lägst hyressättning i Västernorrlands län. I grunden är snitthyror ett resultat av bostädernas produktionskostnader för respektive produktionsår och tillfälle. Vid låga snitthyror kan det antas att beståndet som beräknas till övervägande del består av äldre fastigheter. Låga ingångsvärden ger per automatik låga nominella ökningarna i förhållande till högre ingångsvärde. Låga hyror med procentuellt likställda ökningarna av hyresnivåer riskerar att inte följa kostnadsutvecklingen för externa tjänster fullt ut. I förvaltningen av fastigheter finns det prioriterade kostnader för att hålla verksamheten igång som till exempel drift, administration och ägarkrav. Den vanligaste parametern för kostnader i förvaltningen som inte påverkar daglig drift och funktion av verksamheter är de förebyggande underhållningsåtgärderna. Vid låga snitthyror finns det risk att de förebyggande underhållsarbetarna inte utförs i den mån som är långsiktigt nödvändigt. Rimliga hyror ger bättre förutsättningar att klara av förvaltningen. Målsättningen måste därav vara att höja genomsnittshyror till rimliga nivåer som ger bättre utrymme för att säkerställa långsiktig förvaltning och framtida satsningar.



Tabell 19: Medelhyra i hyreslägenheter efter region och årshyra per kvm år 2020. Källa: SCB 2020.

18 Ånge Fastighets & Industri AB

Ånge Fastighets & Industri AB äger och förvaltar cirka 800 bostäder i Ånge kommun, varav 729 hyresrätter som är ute på marknaden. Den större andelen av bostäderna är placerade i flerbostadshus och radhus, men bolaget förvaltar även en betydande andel av kommunens servicebostäder samt alla kommunens skolor och förskolor. Totalt förvaltar bolaget 4 stycken specialbostäder; Torpsro och Gläntan i Fränsta, Halstaborg i Hallsta och Parkbacken i Ånge.

Kommundel	Antal lägenheter
Ånge	332
Fränsta	216
Alby	52
Erikslund	8
Ljungaverk	73
Torpshammar	48

Tabell 20:1: Andel lägenheter i Ånge kommundelar. Källa: Ånge Fastighet & industri AB 2020.

I nuläget använder sig bolaget av kö poäng vid uthyrning av bostad. Kö poängen räknas från den dagen då den bostadssökande registrerar sig på hemsidan eller hos ÅFA. Kö poängen är personliga. Grunden i systemet är kötid men av olika skäl kan vissa sökande prioriteras. Exempelvis nyinflyttade till kommunen för att arbeta, flytt av ekonomiska skäl, flyttningar inom ÅFA. För att hyra bostad av 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. Antalet intresseanmälningar på bostäder inom ÅFAs bestånd skiljer sig beroende på var lägenheten finns, hur stor den är och dess hyresnivå. Det råder ett överskott på lägenheter utanför Ånge kommuns större orter; Torpshammar, Alby och Ljungaverk. Det finns flera tomma hus som står för rivning på dessa orter. Tillgången och efterfrågan är något i balans i Ånge och Fränsta. Efterfrågan på lägenheter har varit sviktande, men en förändring i efterfrågan har setts under första halvan av 2021, något som kan kopplas till att arbetstillfällena i kommunen ökat. Det finns en efterfrågan på större lägenheter, 3 ROK och 4 ROK. ÅFA genomför löpande renoweringar av fastigheter och lägenheter. Totalreparation av hela fastigheter eller byggande av nyproduktion har inte gjorts. Byggnation av bostadsfastighets gjordes senast mellan åren 1980 och 1990. I nuläget ser inte ÅFA behov av att utöka andelen lägenheter, däremot ser man ett behov av att bygga nya bostadsfastigheter i syfte att modernisera lägenheter och svara mot hyresgästernas efterfrågan, med hiss, rymligare badrum etc. Nyproducerade lägenheter kommer ha en högre hyra i jämförelse med befintliga bostäder. Betalningsviljan respektive efterfrågan måste därför bedömas noga innan en planering av nyproduktion blir aktuellt.

Kommundel	Antal 1 ROK	Antal 2 ROK	Andel 3 ROK	Andel4 ROK
Ånge	67	154	87	24
Fränsta	47	105	56	8
Alby	15	26	10	1
Erikslund	--	8	--	--
Ljungaverk	9	41	22	1
Torpshammar	8	19	21	--

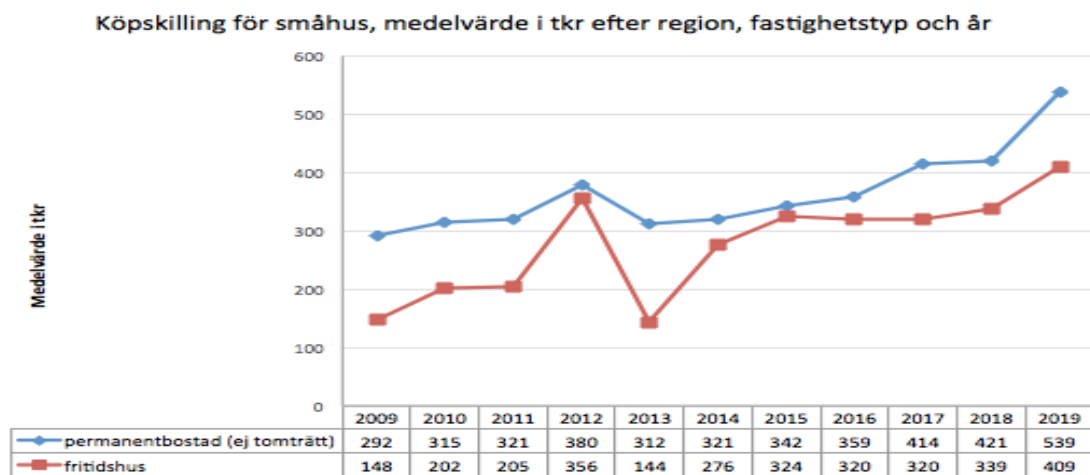
Tabell 21:2: Lägenhetsbestånd utifrån antal ROK utifrån kommundel. Ånge Fastighet & industri AB 2020

19 Marknadsförutsättningar

Bostadsförsörjningen i Ånge kommun begränsas av rådande marknadsförutsättningar. Priserna för bostäder är relativt låg och påverkar marknadens vilja att bygga nytt eller rusta upp det befintliga beståndet. Det är ändå förhållandevis billigare att rusta upp befintliga fastigheter istället för att bygga nytt vilket påverkar beståndet av attraktiva fastigheter på marknaden. Intresset för välhållna villor skapar ändå en marknad för grupper med betalningsförmåga. Fastigheter med nära anslutning till sjön, grönområden och till naturen attraherar köpare. Det är framför allt i centralorterna Ånge och Fränsta som intresset är stort, men även andra delar av kommunen är intressanta för etablering.

Ånge kommun bör trycka på de mjuka värdena i sin marknadsföring av kommunen för att attrahera nyetablerare eller återvändare. Tillgänglig mark i attraktiva lägen, tillgängliga servicefunktioner, ett aktivt friluftsliv och tillgänglighet till utbildning skapar attraktiva värden som kan komma att attrahera fler att söka sig till Ånge kommun. Svårigheten att få lån från banken skapar restriktioner på marknaden. För att släppa marknaden fri behövs en större cirkulation på bostadsmarknaden i kommunen, där attraktiva lägenheter finns tillgängliga till goda priser för att skapa komplement till villa och radhusmarknaden. Det kan handla om att attrahera den äldre befolkningen med lägenheter som är funktionsanpassade med hiss eller andra åtgärder som underlättar för begränsad rörlighet. Lokaliseringen bör ligga i närheten av de större tätorterna för att minimera avståndet till service- och vård funktioner. Genom att kunna erbjuda attraktiva boendeanternativ för äldre villaägare kan ett generationsskifte ske på bostadsmarknaden där attraktiva gårdar och småhus frigörs till marknaden vilket skulle lösa bristen på attraktiva hushåll i kommunen när fler äldre väljer att sälja och etablera sig närmare vårdenheter och servicen i tätorterna.

Ånge kommun har de senaste åren haft en positiv utveckling av marknadsförutsättningar. Priserna på bostäder har gått upp, ändå är det svårt att få lån från bankerna. Följden blir att färre nya hus byggs i kommunen, vilket skapar en marknad som lutar sig i större uträkning mot det befintliga bostadsbeståndet i kommunen. Diagrammet visar köpskillingskoefficienten för permanentbostad och fritidshus i Ånge kommunen mellan 2009–2019. Köpskillingskoefficienten är kvoten mellan köpskillingen och taxeringsvärdet, vilket beskriver hur mycket mer än taxeringsvärdet som köparen har betalat. Genom att jämföra köpskillingskoefficienten över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas fram.



Tabell 23: Köpskillingen för Ånge kommun 2009–2019. Källa: SCB 2020

20 Nybyggnation

I Ånge kommun rivs det fler byggnader än vad det byggs i kommunen. Byggnaderna som har rivningsbeslut är oftare övergivna eller i dåligt skick som påverkar dess bruksvärde. Prisutvecklingen i kommunen påverkar även viljan att bygga nya fastigheter eller rusta upp det befintliga bostadsbeståndet något som påverkar bostadsmarknaden i kommunen. Intresset är stort för större tomter utanför tätorten med nära anslutning till vatten är attraktiva för nybyggnation något som kan vara problematiskt utifrån det rådande strandskyddslagen när etablerings intresse är starkt nära strandlinjen. I genomsnitt byggs 2 småhus per år, vanligtvis utanför tätorterna.

År	2018	2019	2020	2021
Rivning av flerbostadshus		1 st. (Övergivet hotellet i Ljungaverk)	3 st.	
Rivning av En- eller två bostadshus		2 st.	2 st.	2 st.
Rivning av fritidshus	1 st.	2 st.	2 st.	

Tabell 24: Rivning i Ånge kommun år 2018–2021. Källa: Ånge kommun 2021.

År	2018	2019	2020	2021
Nybyggnation Enbostadshus	2 st.	4 st.		1 st. (ytterligare en ansökan pågår)
Nybyggnation Fritidshus	3 st.	3 st.	4 st.	3 st.

Tabell 25: Nybyggnation i Ånge kommun år 2018–2021. Källa: Ånge kommun 2021.

20.1 Den kommunala tomtkön

I nuläget marknadsför kommunen 36 stycken kommunala småhustomter i kommunens e-tjänst <https://e-tjanster.ange.se/smahustomter>. Det finns planberedskap för sammantaget 65 möjliga kommunala småhustomter, tomterna marknadsförs inte för omedelbar försäljning av kommunen då behovet av utveckling av vägar och gator måste anläggas i samband med köp. Det finns även tomtmark som kan användas vid förtätning av befintligt bostadsbestånd. Prövning sker i samband med uppvisat intresse för köp. Tomtkön i kommunen har varit aktiv mellan åren 1975–1991 och har reglerats utifrån intressen och efterfrågan. Mellan åren har sammantaget 230 småhustomter försålts i Ånge kommun. Efter år 1991 har det sålts enstaka småhustomter som ligger i nära angränsning till befintligbebyggelse, där syftet varit att utöka angränsade bebyggda tomter utan att boenden tillkommer.

Kommundel	Östavall	Alby	Ånge	Hallsta	Ljungaverk	Fränsta	Torpshammar	Totalt
Antal Småhustomter	24 st.	28 st.	102 st.	12 st.	27 st.	30 st.	7 st.	230 st.

Tabell 26: Antal försålta småhustomter mellan åren 1975–1991 utifrån kommundel. Källa: Ånge kommun 2021.

Efterfrågan på attraktiva stora tomter med nära anslutning till vatten är attraktiva etableringstomter i kommunen. Det nuvarande tomtbeståndet i Ånge kommun stämmer inte överens med den efterfrågan

som finns på marknaden. Ånge kommun behöver därför överse nuvarande tomer och arbeta med att ta fram attraktiva större tomter med närhet till vattnet för att skapa en attraktiv småhustomtmarknad i kommunen.

21 Ödehus - En hållbar utnyttjad resurs

I kommunens visionsarbete framkommer tydligt allmänhetens intresse av attraktiva villor och fritidshus. Efterfrågan på en rörlig och attraktiv bostadsmarknad med ett tillgängligt utbud på hus och fritidshus har lett fram till projektet ”Fullt hus” som syftar till att inventera fastigheter i kommunen.

Prisläget på bostadsmarknaden gör det svårt att bygga nya bostäder i kommunens orter och på landsbygden. Flera kommuner har startat upp projekt i syfte att befolka ödehus och andra typer av säsongsbodden. Projektet går ut på att inventera ödehus för att sedan kontakta ägaren av huset för att väcka intresse för att sälja eller hyra ut. Ånge kommun startade upp ”Fullt hus” projektet under våren 2021. Kompletterande underlag följande inventeringarna av ödehus eller obebodda hus samt andel sålda till följd av projektet går inte att ange i samband med bostadsförsörjningen, men kommer följas upp.

22 Intervjuer

Mäklare

Vid intervju med en av Ånges mäklare framkom att bostadsmarknaden har fått ett uppsving när fler söker sig till kommunen. Det finns en marknad för hus inom kommunen, men intresset utifrån är även stor genom den mer frigjorda arbetsmarknaden och möjligheten att arbeta på distans i större utsträckning. Bostadsmarknaden i kommunen begränsas dock av rådande marknadsförutsättningar. Kommunen har under de senaste åren haft en positiv marknadsutveckling där priserna på bostäder har gått upp, men priserna är fortsatt relativt låga vilket påverkar viljan att bygga nya bostäder och renovera den befintliga bostaden. Svårigheten att få lån från banken bidrar även till att färre hus byggs i kommunen vilket skapar en marknad som lutar sig mycket mot det befintliga bostadsbeståndet.

Det finns ett stort intresse av välhållna villor i kommunen vilket lockar grupper med bättre betalningsförmåga att etablera sig. Platser som är extra intressanta är lokaliserade nära sjön med anslutning till grönområden, helst utanför tätorten. För att skapa en mer cirkulär marknad för småhus och fritidshus behövs bostadsbeståndet kompletteras med fler välhållna lägenheter till förmånliga priser. Detta kan komma att attrahera äldre husägare att flytta till mindre och mer funktionsanpassade boendeformer.

Intresset för boende på landet har ökat i och med pandemin vilket skapat en ny boendemarknad som lockar nyetableringar i glesbygden, främst är intresset stort hos barnfamiljer som annars är en grupp som inte är lika rörlig. I intervjun framgick även att kommunen behöver marknadsföra sina mjuka värden för att attrahera barnfamiljer att etablera sig i Ånge kommun. Skola och tillgängliga friluftaktiviteter är värden som barnfamiljer eftertraktar och kommunen behöver därför bli bättre på att lyfta dessa värden för att trycka på viktiga förmåner med att bosätta sig i kommunen.

Äldre som bor kvar i sina hus har avbetalat lån och en väldigt låg månadskostnad. Om de skulle sälja sitt hus för att flytta in i en lägenhet eller på vårdboende skulle boendekostnaden i de flesta fall öka. Möjligheten att flytta till en bostadsrätt skulle kunna lösa problemet men då behöver avgiften vara låg.

Unga

Tillgängligheten på lägenheter till förmånliga priser gör dem tillgängliga för förstaflyttare att söka sig från familjehemmet. I kommunen finns inga studentbostäder, vilket i nuläget inte ses som något aktuellt. Tröskan in på bostadsmarknaden i kommunen kan dock vara svår för en yngre hyrestagare att uppnå. För att hyra en bostad av kommunens fastighetsbolag Ånge fastighet och industri AB finns krav på ålder, svenskt personnummer, goda referenser samt en god betalningsförmåga med avsaknad av betalningsanmärkningar eller skulder hos kronofogden, något som kan vara svårt för förstagångsflyttare att uppnå. Det finns även flera privata hyresvärdar i kommunen som har andra krav vilket kan skapa en alternativ marknad för ungdomar att få ett förstahandskontrakt.

Utifrån marknadens prisläge och tillgänglighet på bostäder så ser man inget behov på att utveckla speciella boenden för studenter. Det fria gymnasievalet gör att unga blir mer mobila när de börjar gymnasiet och genom det fria gymnasievalet har unga en större möjlighet att söka sig utanför kommunens lokala gymnasium. Vid gymnasiala studier i kommunen är det vanligt att man bor kvar i familjehemmet. Marknadens tillgänglighet skapar dock alternativ för ungdomar som vill flytta hemifrån och bosätta sig i Ånge kommun.

Äldre

Ånge kommun har en åldrande befolkning som väljer att bo hemma längre.

Detta skapar ett stort behov på tillgänglig vård- och omsorg i hemmet och har bidragit till avvecklingen av flera mindre boenden och centrala SÄBO-platser i Ånge. I nuläget finns inga klara anledningar till varför äldre väljer att bo hemma längre, men billiga kostnader i det nuvarande boendet och viljan att ”klara sig själv” kan sägas vara anledningar till att fler äldre söker sig till kommunens vård- och omsorgsboenden senare när vårdbehovet har ökat. Utifrån detta är ”genomströmningstiden” kortare på kommunens boenden, när äldre kommer in i ett senare skede i livet.

Det finns ett behov att skapa attraktiva och billiga boendialternativ som kan driva trenden i en annan riktning då pensionärer som grupp har en lägre betalningsförmåga men ett högre vårdbehov. Detta skulle även bidra till en mer cirkulär bostadsmarknad när äldre väljer att sälja sina boenden för att flytta till något av kommunens boendialternativ. Det behöver även ske åtgärder på befintliga boenden i kommunen med verksamhetsanpassade lokaler med större utrymmen, verksamhetsanpassade badrum samt hiss för att underlätta verksamheten och personalens arbete. Boende i flerbostadshus har på grund av denna avsaknad svårare att delta aktivt i samhället. I nuläget pågår utbyggnaden av servicehuset Spånggården, en process som beräknas ta tre år, där tillfälliga boenden behöver ses över för att bara tillförlitliga med verksamhetens behov.

I intervjun framkom även behovet för boende anpassningar för individer med mental ohälsa som inte kan bo i nära anslutning till andra individer på grund av sina besvär. För dessa individer finns det behov av särskilda boendelösningar i form av baracker för att dessa ska få tillgång till tak över huvudet samt ett alternativ som skapar en tryggare boendemiljö för individen och allmänheten.

Nyanlända

I intervjuerna framkom att kommunen har ett avtal med migrationsverket att ta emot ensamkommande barn och unga som en så kallat anvisningskommun. Ensamkommande barn och unga placeras då på kommunens etablerade HVB-hem, stödboende eller i familjehem. Utifrån avtalet ska Ånge ta emot 20–30 nyanlända personer varje år.

Boende för barn och unga löses i de flesta fall genom boende i familjehem men behovet av större lägenheter som kan husera större familjekonstellationer var ett problem under flyktingvågen 2016–2018 och är fortfarande något som efterfrågas för att undvika trångboddhet. Boenden med gångavstånd till centrum är även eftertraktade boendialternativ för denna grupp för att underlätta etablering och inkludering med närhet till service och kollektivtrafikanknytningar. Detta underlättar även tillgängligheten då flera i denna grupp saknar körkort.

Kommunen hyr i nuläget med finansiering av migrationsverket 1–2 lägenheter vid behov vilket regleras av flyktingkvoten. Det tydligaste behovet framöver som framkom under förra flyktingvågen var bristen på rymliga boenden i centrala lägen. Arbetsmarknaden i Västernorrland gör även att denna grupp i större uträkning söker sig bort från kommunen och länet i jakt på arbete. Tillsammans med en åldrande befolkning i och färre invånare i en arbetsför ålder i Västernorrland utgör nyanlända en grupp som skulle kunna bidra till samhällets välfärd. Arbete är även en viktig knutpunkt för vidare etablering och deltagande i samhället och på bostadsmarknaden.

23 Framtagande av kunskapsunderlaget till Ånge kommuns bostadsförsörjning

Dokumentet har tagits fram med underlag från intervjuer med berörda tjänstemän på Ånge kommun och Region Västernorrland, lokal mäklare, med underlag från statistiska centralbyrån, lokala och regionala planer och visioner samt medborgare dialoger som genomförts inom projektet dialogcykel under sommaren 2021.

I inledningsfasen har material och underlag samlats in från intervjuer med berörda tjänstemän och mäklare samt genom kommunala och regionala dokument, planer och visioner. Materialet har sedan kompletterats med aktuell statistik från SCB. Under sommaren 2021 hölls även medborgare dialoger inom projektet dialogcykel för att få en uppfattning om intressena och behoven bland medborgarna i Ånge kommun. Flera trender som lyfts på tjänstemans nivå kom även att speglas i medborgare dialogerna vilket ger en positiv bild av att kommunen är medveten om problemen och synliggör dessa i utvecklingsarbetet.

Kunskapsunderlag till riktlinjer för Ånge kommuns bostadsförsörjning 2021 kan användas som mall för framtida framtagande av bostadsförsörjning i kommunen och faktaunderlaget som har inhämtats genom olika insamlingsmetoder kan även endast utgå från framträdande kommunala och regionala dokument samt SCB för att förkorta processen.

