



BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPÅN NORDMALINGS KOMMUN

Dokumenttyp Riktlinjer för bostadsförsörjningen	Diarienummer 2017-000124 210	Fastställt Kommunfullmäktige, 2018-06-18, §73
För revidering ansvarar Samhällsbyggnadschef	Uppföljning Samhällsbyggnadschef	Revidering Varje mandatperiod
Dokumentet gäller till och med Tills vidare		

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Bostadsförsörjning i Nordmaling	3
Inledning.....	3
2. Kommunens vision och mål	4
Kommunens vision.....	4
Övergripande mål för kommunen	4
Övergripande mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet	4
Insatser för att nå målen	5
3. Nationella och regionala mål.....	8
Regeringens mål för boende och byggande.....	8
Nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft	8
Jämställdhetspolitiska mål.....	8
Mål för integrationspolitiken.....	9
Regional utvecklingsstrategi för Västerbottens län	9
Äldreplan i Västerbotten 2013 – 2020	9
4. Förutsättningar.....	10
Befolkning.....	10
Arbetsmarknad och pendling.....	16
Inkomster.....	17
Bostadsbeståndet i Nordmaling.....	18
Bostadsmarknaden i Nordmaling	22
5. Behov för olika grupper	25
Äldre.....	25
Ungdomar och studenter	25
Personer med funktionsnedsättning.....	26
Nyanlända.....	26
Ensamkommande barn	26
Hemlösa.....	27
Personer i behov av skyddat boende	27
6. Referenser.....	28

1. BOSTADSFÖRSÖRJNING I NORDMALING

Inledning

Ett utbud av bostäder som möjliggör för alla kommunens invånare att tillgodose sina bostadsbehov är en strategiskt mycket viktig fråga för Nordmalings kommun. Detta både för att bostaden är ett grundläggande mänskligt behov och en rättighet men också för att Nordmaling ska vara en attraktiv kommun som människor både ska kunna bo kvar i och flytta till.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna syftar till att skapa förutsättningar för alla kommunens medborgare att leva i goda bostäder och ska ligga till grund för kommunens planering för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehoven för olika grupper samt de rådande förutsättningarna på bostadsmarknaden i kommunen. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3§ 5 plan- och bygglagen (2010:900).

Nordmalings kommun har valt att samla mål och insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt underlag och analys av förutsättningarna för bostadsförsörjningen i denna bostadsförsörjningsplan.

2. KOMMUNENS VISION OCH MÅL

Kommunens vision

Nordmalings kommun
den attraktiva platsen mellan städerna med hållbart boende och unik livsmiljö.

Så lyder den vision som kommunen har formulerat och som har fungerat som utgångspunkt för arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Enligt visionen ska Nordmalings kommun vara ett hållbart samhälle som ska erbjuda invånarna utbildning, omvårdnad, omsorg och kultur och i övrigt goda förutsättningar för ett gott liv och företagsamhet. Inom ramen för visionen har ett tillväxtmål formulerats om att befolkningen i Nordmaling ska uppgå 10 000 år 2050.

Övergripande mål för kommunen

I kommunens verksamhetsplan redovisas mål för mandatperioden som har fastställts av kommunfullmäktige. I verksamhetsplanen redovisas även direktiv kopplat till de skattemedel som kommunstyrelsen har tilldelats för olika sektorer: gemensam service, samhällsbyggnad, utbildning och omsorg.

För sektor samhällsbyggnad anges som mål att:

- Sektorns arbete ska medverka till en långsiktigt hållbar utveckling
- Bygglovsansökningar som inkommer under året ska handläggas inom 10 veckor

I verksamhetsplanen redovisas även övergripande mål för kommunstyrelsens verksamhet:

- Bostadsbyggandet ska öka till 15-25 bostäder årligen
- Nordmaling ska växa med 75 personer per år

Verksamhetsplanen och de mål som där formuleras har legat till grund för arbetet med bostadsförsörjningsplanen.

Övergripande mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Det övergripande målet för bostadsförsörjningen i Nordmalings kommun är att skapa förutsättningar för dagens och framtidens Nordmalingsbor att kunna tillgodose sina behov av boende. Det ska finnas ett utbud av bostäder som möjliggör för människor att bo på olika sätt utifrån olika förutsättningar och preferenser. Det ska vara möjligt att bo ensam eller tillsammans med andra, i olika typer av boendemiljöer och bostäder.

Eftersom att det är svårt att förutse hur flyttmönster, invandring och marknadsförutsättningar kommer att utvecklas den kommande mandatperioden så har kvalitativa delmål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet formulerats. Delmålen ska tillsammans bidra till att skapa förutsättningar att uppfylla de övergripande målen och göra Nordmaling till en attraktiv boendekommun med goda förutsättningar att växa och utvecklas.

För att skapa förutsättningar att uppfylla de övergripande målen har följande delmål formulerats:

- Bättre blandning av upplåtelseformer och bostadstyper
- Fler alternativa boendeformer
- God planberedskap för att möjliggöra bostadsbyggande
- Bättre information, service och stöd
- Ändamålsenliga kommunala fastigheter och boenden

Insatser för att nå målen

I detta avsnitt presenteras de planerade insatserna som ska bidra till att uppfylla kommunens mål om byggande och utveckling av bostadsbeståndet. Insatserna redovisas under de delmål som formulerats ovan. Om insatserna genomförs så bedöms förutsättningarna för dagens och framtidens Nordmalingsbor att tillgodose sina behov av boende stärkas.

Bättre blandning av upplåtelseformer och bostadstyper

Det befintliga beståndet i Nordmaling utgörs till övervägande del av småhus och äganderätter. För att skapa en bättre blandning av olika upplåtelseformer behövs en större andel hyresrätter och flerbostadshus. Idag uppger Nordmalingshus AB och Nordek att det finns få vakanser i deras bestånd av hyreslägenheter. Det riskerar att leda till försämrad rörlighet på bostadsmarknaden. Att det finns tillgång till hyresrätter förbättrar förutsättningarna för nyanlända och unga att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden i Nordmaling. Kommunen har möjlighet att påverka blandningen av upplåtelseformer och bostadstyper via det kommunägda allmännyttiga bostadsbolaget.

Insatser

- Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Nordmalingshus AB ska främja en blandning av upplåtelseformer genom förvaltning och nyproduktion av hyresrätter. Beståndet av allmännyttiga hyresrätter ska utökas.

Ansvar

Kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och Nordmalingshus AB genom ägardirektiv.

Fler alternativa boendeformer

Idag saknas trygghetsboende i Nordmaling. Det finns heller inga boenden som erbjuder gemenskap i boendet genom att vissa utrymmen eller funktioner kan delas mellan flera boende. Trygghetsboenden, bogemenskaper eller kollektivboenden kan bidra till att stärka den sociala hållbarheten i Nordmaling och till att förbättra bostadssituationen för framför allt äldre men även för unga, nyanlända och familjer. Det kan också bidra till att profilera Nordmaling i regionen som en kommun där det är möjligt att bo på flera olika sätt tillsammans med andra.

Insatser

- Undersök intresse för och möjlighet att bygga trygghetsboende. Utred lämpliga lägen och vilka funktioner som bör finnas i samråd med pensionärsråd och pensionärsorganisationer. Utredningen ska även innefatta frågor om betalningsvilja och betalningsförmåga bland gruppen äldre.
- Påbörja byggnation av minst ett trygghetsboende i kommunen.
- Undersök möjlighet och intresse för bogemenskaper eller kollektivboende, hur sådana skulle kunna utformas vad gäller funktioner samt var de skulle kunna lokaliseras.

Ansvar

Samhällsbyggnadsavdelningen, socialtjänsten och Nordmalingshus AB.

God planberedskap för att möjliggöra bostadsbyggande

Genom god framförhållning och för bostadsändamål ändamålsenliga översikts- och detaljplaner skapas möjlighet för både ombyggnation och nybyggnation av bostäder. Nordmalings kommun arbetar med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan i vilken områden där nya bostäder kan tillkomma pekas ut.

Insatser

- Översiktsplanen ska peka ut områden där nya bostäder kan tillkomma.
- På begäran ska nya detaljplaner tas fram för bostadsändamål i områden som pekats ut som lämpliga för bostäder i översiktsplanen.
- Utred lämpliga lägen för äldreboende och upprätta detaljplan för att möjliggöra ombyggnad, utbyggnad eller nybyggnad av äldreboende för att tillgodose behovet av nya platser.

Ansvar

Samhällsbyggnadsavdelningen och socialtjänsten. Arbetet med detaljplaner följs upp årligen och kommunens översiktsplan ska aktualitetsprövas varje mandatperiod.

Bättre information, service och stöd

Det finns redan idag detaljplanerad mark för bostäder i Nordmalings kommun som inte är bebyggd. För den som vill och har möjlighet att bygga finns således möjligheter att bygga redan idag på mark som ägs av kommunen och av privatpersoner. Det finns även flera hyresvärdar som erbjuder möjlighet att bo i hyresrätter i kommunen. Det saknas dock samlad och lättillgänglig information om var det är möjligt att bygga och om vilka hyresvärdar som finns i kommunen.

För personer som ännu inte har etablerat sig på arbetsmarknaden eller som har betalningsanmärkningar kan det ibland vara svårt att få en hyresrätt med besittningsrätt. En sådan situation kan exempelvis uppstå om en person är provanställd eller har en allmän visstidsanställning. I sådana situationer kan kommunen genom kommunal hyresgaranti hjälpa personer till ett eget boende.

Insatser

- Sammanställ informationsmaterial över detaljplanerade tomter som är möjliga att bebygga redan idag. Materialet ska innehålla information om vilken typ av bebyggelse som tillåts och i vilken omfattning, vem som äger marken samt information om process och kostnader för bygglov. Allt material ska tillgängliggöras på kommunens hemsida.
- Förbättra och tillgängliggör information om kommunens allmännyttiga bostadsbolag, hur man ställer sig i kö eller gör intresseanmälan samt information om privata hyresvärdar på kommunens hemsida.
- Utred om det finns behov av att erbjuda kommunala hyresgarantier.

Ansvar

Samhällsbyggnadsavdelningen och Nordmalingshus AB. Socialtjänsten ansvarar för att utreda behov av kommunala hyresgarantier.

Ändamålsenliga kommunala fastigheter och boenden

Kommunen äger och förvaltar ett stort bestånd av fastigheter och lokaler. Det gäller både fastigheter eller lokaler som används eller har använts för kommunala verksamheter och fastigheter och bostäder som ingår i allmännyttans bestånd. Kommunen äger även mark som antingen är detaljplanerad för bostadsbebyggelse eller som skulle kunna vara attraktiv att bebygga med bostäder. Kommunen ansvarar även för boenden för personer med funktionsnedsättning. Om kommunala lokaler som inte används idag kan byggas om så kan kostnaderna för bostadsbyggande hållas nere. En befolkning som blir allt äldre ställer också höga krav på tillgänglighet i det befintliga beståndet.

Insatser

- Inventera kommunal mark för att se om det finns obebyggd mark i attraktiva lägen som kan användas för bostadsbyggande.
- Utred om det finns lokaler som ägs av kommunen som kan användas för bostadsändamål genom om- eller utbyggnad och ändring av detaljplaner.
- Tillgänglighetsinventering av allmännyttans bestånd ska göras löpande.

Ansvar

Samhällsbyggnadsavdelningen och Nordmalingshus AB.

3. NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL

I detta kapitel redovisas nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen samt hur de kan kopplas till kommunens riktlinjer och mål för bostadsförsörjningen.

Regeringens mål för boende och byggande

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas och där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Delmålet för bostadsmarknaden är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regeringen formulerade år 2014 ett kvantitativt mål om att det fram till år 2020 ska ha byggts minst 250 000 nya bostäder i Sverige.

I bostadsförsörjningsplanen belyser kommunen situationen för olika grupper på bostadsmarknaden samt hur bostadsmarknaden fungerar i Nordmaling. Kommunens mål syftar till att skapa goda förutsättningar för alla kommunens invånare idag och i framtiden att tillgodose sina behov utifrån deras olika förutsättningar och preferenser. Osäkerhet vad gäller befolkningsutvecklingen och, förändring och utveckling av flyttmönster i kombination med den svaga bostadsmarknaden och bristande intresse från privata aktörer att bygga i Nordmaling innebär att inga kvantitativa mål för byggande av nya bostäder har formulerats. Istället syftar kommunens mål till att förbättra förutsättningarna för en fungerande bostadsmarknad och byggande vilket i förlängningen kan bidra till att uppfylla de kvantitativa målen för byggande på nationell nivå.

Nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft

I regeringens strategi för hållbar regional tillväxt anges att bostadsförsörjning och tillgång till ändamålsenliga bostäder i attraktiva lägen är en angelägen fråga i alla delar av landet. Brist på bostäder riskerar att hindra tillväxt och utveckling. Ökad nyproduktion av bostäder och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet pekas ut som angeläget för att möta människors behov både i städer och på landsbygden.

En väl fungerande bostadsmarknad i Nordmaling är viktigt för en väl fungerande arbetsmarknad i Umeåregionen där behoven av bostäder är stora. Nordmaling kan erbjuda boende på bekvämt pendlingsavstånd från både Umeå och Örnsköldsvik. Genom att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och formulera mål och insatser för byggande och utveckling av bostadsbeståndet skapas förutsättningar för bostäder i attraktiva miljöer för olika grupper som söker sig till regionen för att arbeta.

Jämställdhetspolitiska mål

Det övergripande målet för den nationella jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Utifrån det övergripande målet har regeringen formulerat sex delmål:

- En jämn fördelning av makt och inflytande
- Ekonomisk jämställdhet
- Jämställd utbildning
- Jämn fördelning av det obetalda hem och omsorgsarbetet
- Jämställd hälsa
- Mäns våld mot kvinnor ska upphöra

Nordmalings kommun har som mål att det ska finnas bostäder som möjliggör för människor att bo på olika sätt utifrån olika förutsättningar och preferenser. Det ska vara möjligt att bo ensam eller tillsammans med andra, i olika typer av boendemiljöer och bostäder. Att män och kvinnor har samma förutsättningar och möjligheter att tillgodose sina behov av bostad är en viktig jämställdhetsfråga. En

trygg boendesituation stärker allas förutsättningar att delta på arbetsmarknaden och kan på så sätt bidra till den ekonomiska jämställdheten mellan kvinnor och män. Fler alternativa boendeformer med gemenskap i boendet och ändamålsenliga bostäder i goda pendlingslägen med tillgänglighet till service gör att människors vardagsliv förenklas. Det skapar förutsättningar för en jämnare fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet.

Mål för integrationspolitiken

Det övergripande målet för den nationella integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Regeringen nämner att det för att uppnå målet för integrationspolitiken krävs åtgärder inom områden som arbetsmarknad, utbildning, hälsa och sjukvård och bostadsbyggande.

Nordmalings kommun arbetar redan idag aktivt för att kunna ta emot nyanlända som kommer till kommunen på ett bra sätt. Att ha en bostad är en viktig grund för framgångsrik integration. En väl fungerande bostadsmarknad i Nordmaling med bra rörlighet gör att det kan uppstå vakanser även i de delar av beståndet som inte är de dyraste. Det kan vara viktigt för att nyanlända som ännu inte har etablerat sig på arbetsmarknaden fullt ut ska kunna efterfråga bostäder. Nya boendelösningar med gemenskap i boendet kan också vara ett sätt att dela på kostnader samtidigt som det kan stärka social hållbarhet i boendet vilket är positivt för integrationen.

Regional utvecklingsstrategi för Västerbottens län

Den regionala utvecklingsstrategin för Västerbottens län (RUS) är ett övergripande strategidokument som syftar till att skapa samsyn mellan olika aktörer för att åstadkomma stabil tillväxt och en hållbar och attraktiv region.

En viktig del i det arbetet är att länets kommuner kan erbjuda ändamålsenliga bostäder både till nuvarande och framtida invånare. Kommunens mål för byggande och utveckling av bostadsbeståndet kan leda till att bostadsmarknaden i Nordmaling kan komplettera bostadsmarknaden i Örnsköldsvik och Umeå. Att förbättra förutsättningarna för alla som söker sig till länet att kunna hitta lämpliga bostäder utifrån olika preferenser och förutsättningar är viktigt för att Västerbotten ska vara en attraktiv region för människor att bo och verka i.

Äldreplan i Västerbotten 2013 – 2020

Den regionala äldreplanen har tagits fram av representanter från Västerbottens läns landsting, Region Västerbotten och från sex utav länets kommuner. Äldreplanen innehåller mål och förslag till åtgärder för bland annat samverkan, förebyggande och hälsofrämjande insatser, jämlik vård och omsorg och kompetens och personalförsörjning. Ett målområde som har betydelse för kommunens bostadsförsörjning är samhällsplanering, bostäder och infrastruktur.

I äldreplanen lyfts behovet av trygghetsskapande insatser som gör att äldre ska kunna bo kvar i eget boende längre. För att underlätta äldres boendesituation föreslås därför kommunerna arbeta med bostadsanpassning och med att erbjuda platser på senior- eller trygghetsboenden.

Ett av Nordmalings kommuns delmål för bostadsförsörjningen är att kunna erbjuda fler alternativa boendeformer så som trygghetsboende. Även behovet av fler platser på särskilda boenden uppmärksammas med förslag om att börja utreda lämpligt läge och detaljplanering för att kunna påbörja byggnation av ett nytt äldreboende.

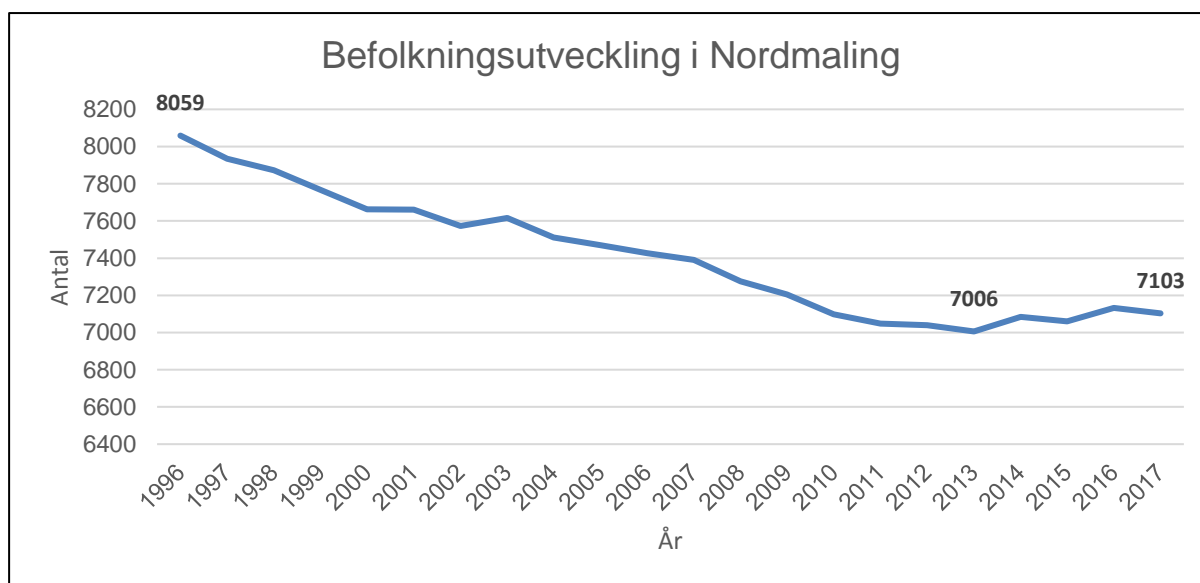
4. FÖRUTSÄTTNINGAR

I detta kapitel redovisas förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Nordmalings kommun. Utifrån uppgifter om befolkningens utveckling och sammansättning, förändringar på bostadsmarknaden och information om bostadsbeståndet i Nordmaling skapas en bild av hur förutsättningarna att se till att alla medborgare kan leva i goda bostäder ser ut. Även bostadsbehov och läget på bostadsmarknaden för olika grupper redovisas.

Befolkning

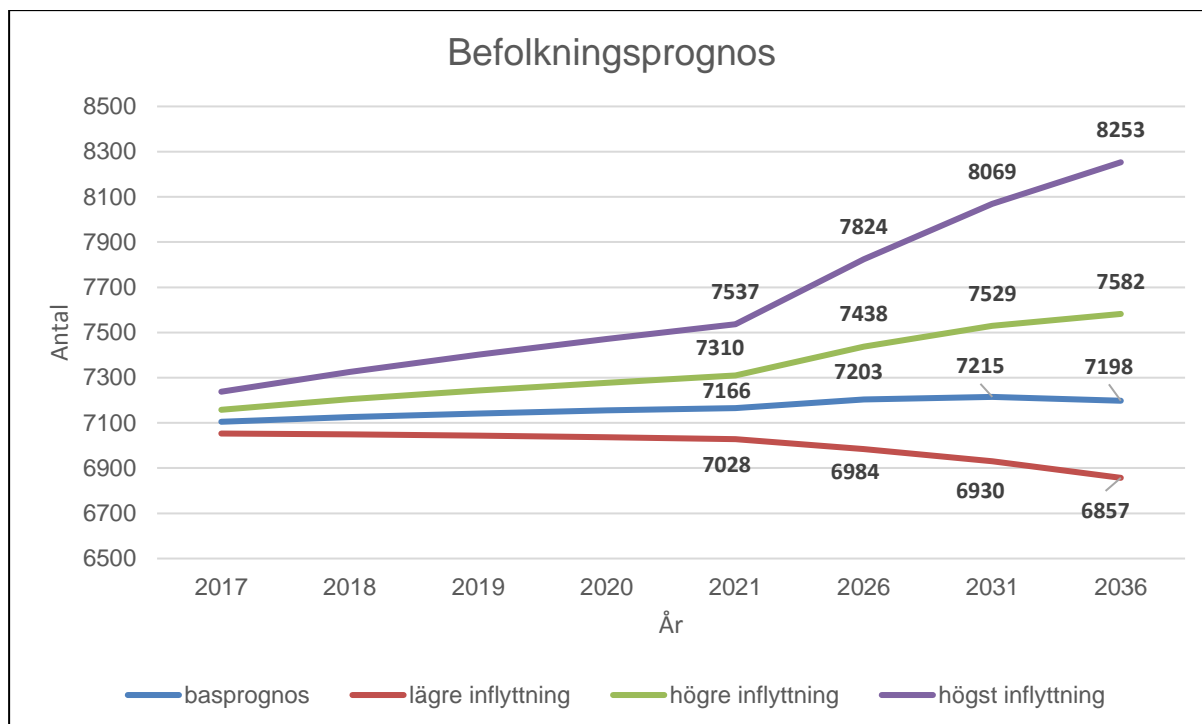
Befolkningsutveckling

Folkmängden i Nordmaling har minskat under en lång period. Diagrammet nedan visar hur utvecklingen har sett ut de senaste 20 åren. Denna utveckling har dock pågått längre än så, exempelvis hade Nordmaling år 1950 över 10 000 invånare.



Källa: SCB, befolkningsstatistik

Som kan avläsas av diagrammet så har befolkningsminskningen i Nordmaling bromsat in något sedan 2013. Mellan åren 2013 och 2017 ökade befolkningen i Nordmaling med 97 personer för att i december 2017 uppgå till total 7103 invånare. Trenden sedan 2013 är dock inte entydigt positiv då befolkningen minskade mellan 2014 och 2015 och mellan 2016 och 2017.



Källa: Region Västerbotten. Befolkningsprognos 2016 - 2036

Basprognosen för befolkningsutvecklingen i Nordmaling baseras på flyttmönster mellan åren 2013-2015 för folkbokförda i Sverige. Det innebär att prognosen inte tar hänsyn till asylsökande som kommer till Sverige och till Nordmaling och som beviljas uppehållstillstånd. Samtidigt föreligger det stora osäkerheter vid prognosticering av flyttningar i åldrarna 18-30 år. Region Västerbotten har därför tagit fram en prognos som redovisas utifrån fyra olika scenarier för inflyttning.

Den förändrade situationen gällande antalet asylsökande mellan åren 2015-2017 vittnar om hur svårt det är att förutsäga hur flyttmönstren kan komma att se ut och hur snabbt de kan förändras. Prognosen tar heller inte hänsyn till om det finns tillgång till bostäder för de som förväntas flytta till kommunen. Flyttmönster kan således påverkas av om det finns möjlighet för människor att tillgodose sina bostadsbehov i kommunen. Om det finns bostäder i Nordmaling samtidigt som det kan vara svårt att hitta bostäder i andra kommuner så kan fler komma att söka sig till Nordmaling. Att öka utbudet av bostäder kan således ha positiva effekter på flyttmönster, särskilt om det råder brist på bostäder i angränsande kommuner.

Åldersstruktur

Befolkningens medelålder i Nordmaling är 45,3 år vilket kan jämföras med 38,8 år i Umeå och 41,2 år i riket som helhet. Som tabellerna nedan visar så är en något större andel av befolkningen i Nordmaling över 65 år jämfört med hur befolkningen är fördelad på riksnivå.

Befolkning Nordmaling 2017 fördelad på ålder											
Ålder	0-4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85-94	95+
Antal	370	766	739	716	731	917	940	1036	6354	236	17
Andel	5,2	10,8	10,4	10,1	10,3	12,9	13,2	14,6	8,9	3,3	0,2
Befolkning riket 2017 fördelad på ålder											
Ålder	0-4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85-94	95+
Andel	5,9	11,8	11,5	13,8	12,5	13,2	11,4	11,0	6,2	2,4	0,2

Källa: SCB, befolkningsstatistik

I tabellen nedan redovisas basprognosen från Region Västerbotten över den demografiska utvecklingen för personer i olika åldersgrupper i Nordmalings kommun 2018-2036.

Basprognos för olika åldersgrupper							
	2018	2019	2020	2021	2026	2031	2036
1-5 år	340	341	325	331	342	359	369
6-15 år	750	726	727	723	712	703	729
16-19 år	346	345	356	338	297	307	287
20-24 år	377	410	414	431	423	377	385
25-44 år	1382	1371	1386	1388	1469	1563	1618
45-65 år	1862	1847	1812	1799	1746	1633	1466
65-79 år	1463	1462	1478	1468	1399	1324	1351
80 år och äldre	542	577	592	624	746	877	920

Källa: Region Västerbotten. Befolkningsprognos 2016 - 2036

Som tabellen ovan visar så förväntas antalet barn i förskoleåldern vara relativt konstant under den period som prognosen omfattar. Antalet barn i grundskoleålder, 6-16 år förväntas minska medan antalet barn i gymnasieåldern, 16-19 år förväntas öka i början av prognosperioden för att sedan minska. Antalet äldre över 80 år ökar under hela den prognosticerade perioden. Detsamma gäller antalet personer i åldersgruppen 25-44 år. Antalet personer i åldersgruppen 20-24 år ökar i början av prognosperioden för att sedan återigen minska i slutet av prognosperioden.

Eftersom att nya hushåll uppstår när unga flyttar hemifrån så är det först då de kommer att efterfråga bostäder. Det sker ofta när en person är mellan 20-24 år. Flickor flyttar hemifrån i större utsträckning än pojkar efter att de fyllt 20. I Västerbottens län bodde år 2016 endast 23% av flickor som fyllt 22 år fortfarande hemma. Motsvarande siffra för pojkar som fyllt 22 år var 37% (Länsstyrelsen i Västerbotten 2017). Behovet av bostäder för ungdomar i Nordmalings kommun kan komma att öka inom de närmaste åren för att sedan minska i slutet av prognosperioden. Eftersom att vissa åldersgrupper förväntas minska medan andra förväntas öka är det svårt att säga vad det får för konsekvenser för bostadsförsörjningen och behovet av och efterfrågan på bostäder i kommunen. Gruppen äldre över 80 år förväntas dock öka kraftigt enligt prognosen vilket innebär behov av fler platser på särskilda boenden, tillgänglighetsanpassningar av befintliga boenden samt fler platser på trygghetsboenden.

Hushåll

Hushållstyper och hur de är fördelade har betydelse för hur många bostäder och vilken typ av bostäder som efterfrågas i kommunen. Som tabellerna nedan visar så var den vanligaste hushållstorleken i Nordmalings kommun år 2016 hushåll med 2 personer och den näst vanligaste var hushåll med 1 person. I genomsnitt fanns det 2,1 personer per hushåll i Nordmalings kommun år 2016. Det betyder att det kan finnas behov av fler mindre bostäder i storleksordningen 1-3 rum.

Hushåll Nordmaling 2016			Personer i olika hushåll	
	Antal	Andel (%)	Antal	Andel (%)
1 person	1131	34,8	1131	15,9
2 personer	1210	37,2	2420	33,9
3 personer	371	11,4	1113	15,6
4 personer	336	10,3	1344	18,8
5 personer	144	4,4	720	10,1
6 personer	42	1,3	252	3,5
7 personer	19	0,6	146	2,0
Uppgift saknas			6	0,1
Totalt	3253		7132	

Källa: SCB, befolkningsstatistik

Den vanligaste hushållstypen i Nordmalings kommun var år 2016 ensamstående utan barn och den näst vanligaste var sammanboende utan barn.

Hushållstyp Nordmaling 2016			Personer	
	Antal	Andel (%)	Antal	Andel (%)
Ensamstående utan barn	1131	34,8	1131	15,9
Ensamstående med barn 0-24 år	136	4,2	367	5,1
Ensamstående med barn 25 + år	45	1,4	91	1,3
Sammanboende utan barn	1034	31,8	2068	29,0
Sammanboende med barn 0-24 år	650	20,0	2612	36,6
Sammanboende med barn 25+ år	74	2,3	227	3,2
Övriga hushåll utan barn	114	3,5	291	4,1
Övriga hushåll med barn 0-24 år	63	1,9	314	4,4
Övriga hushåll med barn 25+ år	6	0,2	25	0,4
Uppgift saknas	0	0	6	0,1
Totalt	3253		7132	

Källa: SCB, befolkningsstatistik

År 2016 fanns det 608 män och 523 kvinnor som var ensamstående i Nordmalings kommun. Samma år fanns det 146 ensamstående kvinnor med barn och 71 ensamstående män med barn i Nordmaling. Av de ensamstående föräldrarna i Nordmaling var alltså cirka 67 % kvinnor (SCB, befolkningsstatistik).

Det finns ingen prognos över utvecklingen av antalet hushåll och hushållsammansättningen i Nordmalings kommun. För att kunna beräkna det måste man känna till hushållskvoten för olika åldersgrupper i Nordmaling. Hushållskvoten är antal hushåll dividerat med antal personer i respektive grupp. En hög hushållskvot innebär en högre andel singelhushåll. Om hushållskvoten är 1 innebär det att alla hushåll består av singelhushåll och om hushållskvoten är 0,5 innebär det att det inte finns några singelhushåll. Boverket anger i en rapport (2015:18) att hushållskvoten är positivt korrelerad med ålder. Ju äldre befolkningen är desto högre kommer hushållskvoten att vara. Eftersom att befolkningsprognosen för Nordmalings kommun visar att antalet äldre över 80 år sannolikt kommer att öka så innebär det sannolikt fler singelhushåll i Nordmaling i framtiden.

Flyttningar

Totalt flyttningsöverskott							
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-71	-23	24	7	102	22	86	-3
Invandringsöverskott							
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
11	35	50	25	53	34	63	82
Inrikes flyttningsöverskott							
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-82	-58	-36	-18	49	-12	23	-85

Källa: SCB, befolkningsstatistik

Att det mellan 2012 och 2016 var fler som flyttade till Nordmaling än från Nordmaling bidrog till att bromsa in och vända den negativa befolkningsutvecklingen i kommunen. År 2017 uppvisade Nordmaling dock åter ett negativt flyttningsöverskott.

Som tabellen ovan visar så kan en relativt stor del av de senaste årens positiva flyttningsöverskott förklaras av att det har varit ett positivt invandringsöverskott i kommunen. Två av de fyra senaste åren har det dock även varit ett positivt inrikes flyttningsöverskott vilket betyder att det under de åren var fler som flyttade till Nordmaling från andra delar av Sverige än det var som har flyttade från Nordmaling till andra delar av Sverige.

Det flyttar ut fler kvinnor än män från Nordmalings kommun samtidigt som fler män än kvinnor flyttar till Nordmalings kommun. Mellan åren 2010-2017 var flyttningsöverskottet för män 127 medan det för kvinnor endast var 14 (SCB befolkningsstatistik).

Varje år sedan 2010 har det i åldersgruppen 20-24 år flyttat ut fler personer än vad som har flyttat in till kommunen. I andra åldersgrupper är trenden inte lika entydig, dock har det i åldersgruppen 30-34 år varit ett positivt flyttningsöverskott sedan 2015(SCB befolkningsstatistik).

Flytt- och invandringsmönster har betydelse för hur behoven av bostäder kommer att se ut i Nordmaling men utbudet av bostäder i kommunen kan också i viss utsträckning påverka flyttmönster. Ett stort och varierat utbud av bostäder i attraktiva lägen skulle kunna locka fler att flytta till kommunen.

Som erfarenheter från 2015-2017 visar så kan behoven av bostäder för asylsökande och nyanlända förändras på väldigt kort tid beroende på händelser i omvärlden och beroende på vilken politik som förs på nationell nivå. Det kan därför svårt att planera för och hantera snabba förändringar i behov och efterfrågan på bostäder för asylsökande och nyanlända.

Födda och döda

Nordmalings kommun har under lång tid haft ett negativt födelseöverskott. Det betyder att det har dött fler än vad det har fötts i kommunen. År 2016, då Nordmalings befolkning ökade med 72 personer, så var det både ett högt flyttningsöverskott och ett relativt lågt negativt födelseöverskott i kommunen jämfört med andra år. Eftersom barn föds in i hushåll uppstår inte omedelbart behov av fler bostäder bara för att det föds fler barn i en kommun. Vanligtvis flyttar ungdomar hemifrån någon gång mellan 20-24 års ålder varpå behov av egen bostad uppstår.

Födda							
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
59	70	67	65	72	56	83	64
Döda							
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
94	96	90	105	95	103	96	91
Födelseöverskott							
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-35	-26	-23	-40	-23	-47	-13	-27

Källa: SCB, befolkningsstatistik

Arbetsmarknad och pendling

Nordmaling är del av en expansiv arbetsmarknadsregion och kommunens läge mitt emellan Umeå och Örnsköldsvik innebär att de som bor i Nordmalings kommun har tillgång till en stor och mångfacetterad arbetsmarknad. Nordmaling är en kommun med ett negativt pendlingsnetto, det innebär att fler pendlar ut över kommungränsen för att arbeta än som pendlar in över kommungränsen för att arbeta.

Förvärvsarbetande över 16 år boende i Nordmaling 2016	
Män	1748
Kvinnor	1511
Samtliga	3259
Förvärvsarbetande med arbetsplats i Nordmaling 2016	
Män	1256
Kvinnor	1136
Samtliga	2392
Andel förvärvsarbetande i Nordmaling 2016 i åldersgruppen 20 – 64 år	
Män	77,9 %
Kvinnor	81,0 %
Samtliga	79,5 %

Källa: SCB, registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS)

Inpendlare över kommungräns							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Män	253	254	283	255	242	255	305
Kvinnor	247	251	269	254	225	184	191
Samtliga	500	505	552	509	467	439	496
Utpendlare över kommungräns							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Män	730	735	712	745	781	786	797
Kvinnor	483	481	488	506	546	531	566
Samtliga	1213	1216	1200	1251	1327	1317	1363
Bor och arbetar i kommunen							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Män	947	1022	1017	996	949	977	951
Kvinnor	996	1022	1024	995	968	954	945
Samtliga	1970	2044	2041	1991	1917	1931	1896

Källa: SCB, registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS)

Som tabellerna visar så är det fler män än kvinnor som pendlar i Nordmalings kommun. Sedan 2010 har antalet som pendlar över kommungränsen för att arbeta ökat samtidigt som antalet som både bor och arbetar i Nordmaling har minskat.

År 2016 var 4,3 % av männen och 2,9 % av kvinnorna i åldrarna 20 – 64 år öppet arbetslösa i Nordmalings kommun. Samma år var 4,9 % av männen och 4,0 % av kvinnorna i samma åldersgrupp i Nordmalings kommun i program med aktivitetsstöd (Länsstyrelsen i Västerbotten 2017).

För att Nordmaling även i framtiden ska vara en attraktiv kommun att bo i för människors vars arbetsplats ofta kan finnas i en annan kommun så är det mycket angeläget med väl fungerande kommunikationer till omkringliggande kommuner. Bostäder i goda pendlingslägen med god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service kan ytterligare stärka Nordmalings attraktivitet som boendekommun. Väl fungerande bostadsförsörjning i Nordmalings kommun är betydelsefullt för arbetsmarknadsregionen och för möjligheterna att kunna matcha arbetssökande med de arbetstillfällen som finns idag och som kommer att uppstå i framtiden. En fortsatt positiv utveckling av arbetsmarknadsregionen gör i sin tur Nordmaling och omkringliggande kommuner mer attraktiva vilket kan locka fler i att investera i bostadsbyggande.

Inkomster

Kvinnor i Nordmalings kommun tjänar betydligt mindre än män, kvinnors medelinkomst uppgick år 2016 till cirka 78 % av männens. Inkomstskillnaderna förstärks när män och kvinnor uppnår pensionsålder, över 65 år, då kvinnors medelinkomst endast uppgår till 75% av männens medelinkomst.

Förvärvsinkomst i åldersgruppen 20 – 64 år i Nordmaling		
	Medelinkomst 2016 (tkr)	Medianinkomst 2016 (tkr)
Män	320,2	341,1
Kvinnor	251,6	260,4
Förvärvsinkomst i åldergruppen + 65 år i Nordmaling		
	Medelinkomst 2016 (tkr)	Medianinkomst 2016 (tkr)
Kvinnor	247,8	217,4
Samtliga	186,3	160,7

Källa: SCB, inkomster och skatter

År 2016 var den genomsnittliga disponibla inkomsten för ensamstående kvinnor med barn under 20 år 254,3 tkr. Samma år var den genomsnittliga disponibla inkomsten för ensamstående män med barn under 20 år 357,4 tkr, det skiljer alltså över 100 tkr i genomsnittlig disponibel inkomst mellan kvinnor och män. De hushåll i Nordmaling med högst genomsnittlig disponibel inkomst var sammanboende med barn under 20 år, den uppgick år 2016 till 551,9 tkr. Jämfört med Umeå så är den genomsnittliga disponibla inkomsten i alla de ovan nämnda hushållskategorierna lägre i Nordmaling. Ensamstående kvinnor med barn under 20 år i Umeå har en genomsnittlig disponibel inkomst på 313,7 tkr, motsvarande siffra för män i samma hushållskategori i Umeå är 390,5 tkr (SCB, inkomster och skatter).

Skillnaderna i inkomst gör att kvinnor och män och personer i olika hushållställning har olika förutsättningar att kunna efterfråga de bostäder som finns på bostadsmarknaden i Nordmaling. Det är därför angeläget att det finns bostäder i olika prisklasser för att förbättra förutsättningarna för alla att kunna tillgodose sina behov. Vid nyproduktion av hyreslägenheter bör därför eftersträvas att åstadkomma rimliga hyresnivåer. Det kan exempelvis underlättas genom att använda de statliga stöd för byggande av hyresrätter som står till förfogande.

Siffrorna ovan indikerar att inkomsterna för gruppen pensionärer är relativt låga i Nordmalings kommun och då särskilt för gruppen kvinnor. Det kan innebära utmaningar vid byggnation av trygghetsboenden som riskerar att inte kunna efterfrågas av de som har behov av just den boendeformen. I Nordmaling är det svårare att finansiera ökade boendekostnader med reavinst från försäljning av hus på grund av den svaga bostadsmarknaden. När trygghetsboende byggs är det därför viktigt att försöka åstadkomma ett boende med rimliga hyresnivåer.

Bostadsbeståndet i Nordmaling

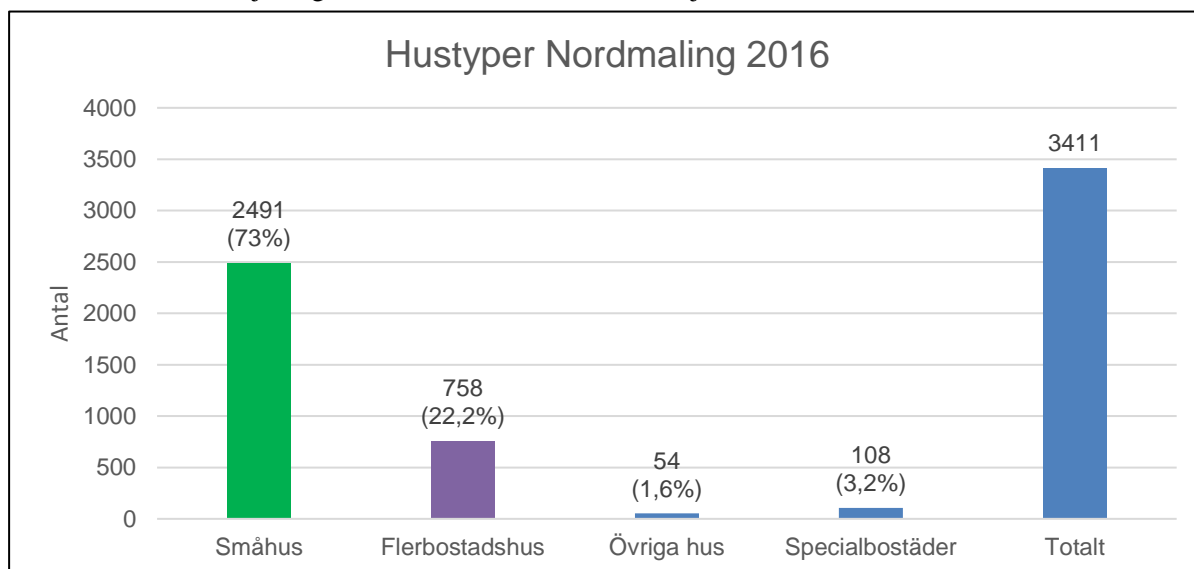
Hustyper och upplåtelseformer

År 2016 fanns det totalt 3411 bostäder i Nordmalings kommun. Som tabellen ovan visar fanns det samma år 3253 hushåll i kommunen. Det fanns alltså 158 vakanta bostäder vilket innebär en vakansgrad på cirka 4,6%. Att det finns en viss vakansgrad är viktigt för rörligheten på bostadsmarknaden.

Om Nordmalings kommun ska bli 10 000 invånare år 2050 så måste befolkningen öka med 2897 invånare jämfört med 2017. Om den genomsnittliga hushållstorlek och vakansgraden i bostadsbeståndet är samma som 2016 så skulle det behövas cirka 1400 bostäder för att husera dessa 2897 personer.

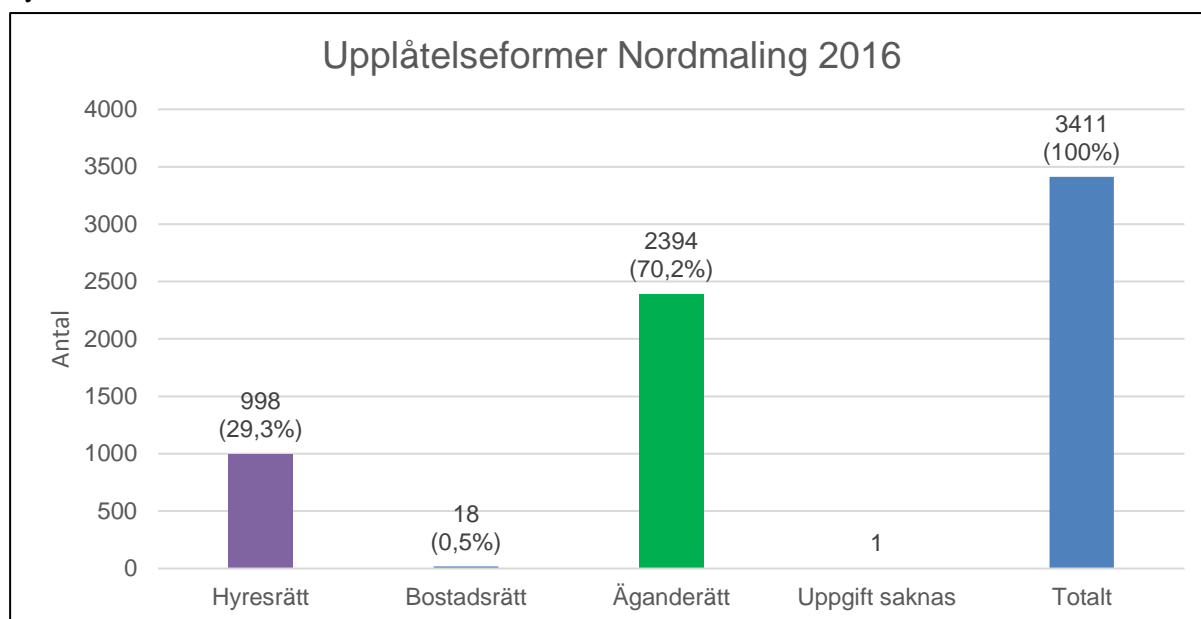
Att det finns vakanser innebär dock inte att alla kommunens invånare kan tillgodose sina behov av bostäder. Detta eftersom att typ av bostäder, storlek, pris och var bostäderna är belägna geografiskt har betydelse för om hushållen kan efterfråga dem.

Som diagrammet visar består bostadsbeståndet i Nordmalings kommun till övervägande del av småhus. Fördelningen mellan olika hustyper i Nordmaling liknar den i kommuner som Vindeln och Robertsfors men skiljer sig från Umeå kommun där en majoritet av bostäderna finns i flerbostadshus.



Källa: SCB, boende, byggande och bebyggelse. Med specialbostäder avses bostäder för äldre, funktionshindrade och för studenter.

Även vad gäller fördelningen mellan upplåtelseformer liknar Nordmaling både Vindeln och Robertsfors men skiljer sig från Umeå där 44% av bostäderna utgörs av äganderätter och 39% av hyresrätter.



Källa: SCB, boende, byggande och bebyggelse

Att det är en relativt låg andel hyresrätter i Nordmalings kommun kan utgöra ett hinder för exempelvis ungdomar eller nyanlända att etablera sig på bostadsmarknaden. Personer inom dessa båda grupper kanske inte fullt ut har etablerat sig på arbetsmarknaden och har därför inte alltid tillgång till sparkapital eller möjlighet att låna pengar för att köpa en bostad. Att det finns möjlighet att hyra bostäder är därför mycket viktigt för att unga och nyanlända ska kunna etablera sig i kommunen.

Hyresbeståndet i Nordmaling

I Nordmaling finns två större hyresvärdar, Nordmalingshus AB som är ett kommunägt allmännyttigt bostadsbolag och Nordek AB. Utöver dessa två finns det ett antal privata hyresvärdar som förvaltar ett mindre antal fastigheter i Nordmalings centralort.

Nordmalingshus AB

Nordmalingshus AB äger och förvaltar totalt 352 lägenheter av vilka 29 utgörs av gruppbestäder. Den geografiska fördelningen av Nordmalingshus bostadsbestånd framgår av tabellen nedan.

Nordmalingshus AB	
Ort	Antal lägenheter
Nordmaling	259
Rundvik	71
Nyåker	2
Norrfors	10
Gräsmyr	2
Hörnsjö	8
Totalt	352 (varav 29 gruppbestäder)

Källa: Nordmalingshus AB

I Nordmalingshus bestånd finns lägenheter från 1 rum och kokvrå till 5 rum och kök. Den vanligaste lägenhetsstorleken är 2 rum och kök. Beståndets fördelning utifrån lägenhetsstorlekar redovisas i tabellen nedan.

Nordmalingshus AB	
Storlek	Antal
1 rok	21
1 rok	54
2 rok	182
3 rok	80
4 rok	11
5 rok	4
Totalt	352

Källa: Nordmalingshus AB

I augusti 2017 påbörjades byggnation av ett nytt flerbostadshus i Nordmalings centralort som ska ägas och förvaltas av Nordmalingshus AB. Huset kommer att inrymma totalt 30 lägenheter fördelade mellan 1 och 3 rum och kök.

Nordmalingshus AB har en kö till lägenheter i de olika orterna. I augusti 2017 stod det 230 personer i kö i Nordmaling, 15 personer i Rundvik, 10 personer i Hörnsjö och 5 personer i Gräsmyr. Det finns dock ingen information om hur aktiva de som står i kö är i sitt bostadssökande. Vakansgraden i Nordmalingshus bestånd är låg vilket innebär att bolaget inte har några problem med outhyrda lägenheter. Nordmalingshus bedömer att det 2017 råder störst efterfrågan på och behov av bostäder med 2 rum.

Att det finns få vakanser i beståndet av hyreslägenheter försämrar förutsättningarna för rörlighet på bostadsmarknaden.

Nordek

Nordek äger och förvaltar totalt 204 lägenheter. Av lägenheterna finns 185 i Nordmalings centralort och 19 i Olofsfors. Fördelning utifrån lägenhetsstorlek framgår av tabellen nedan.

Storlek	Antal
1 rok	32
2 rok	85 (Nordmaling) + 19 (Olofsfors)
3 rok	58
4 rok	6
5 rok	3
6 rok	1
Totalt	204

Källa: Nordek AB

Även Nordek har låg vakansgrad och uppger i augusti 2017 att de inte har haft några vakanser de senaste två åren. Nordek bedömer att det 2017 råder störst efterfrågan på bostäder som har mellan 2 och 3 rum.

Bostadsmarknaden i Nordmaling

Prisförändringar

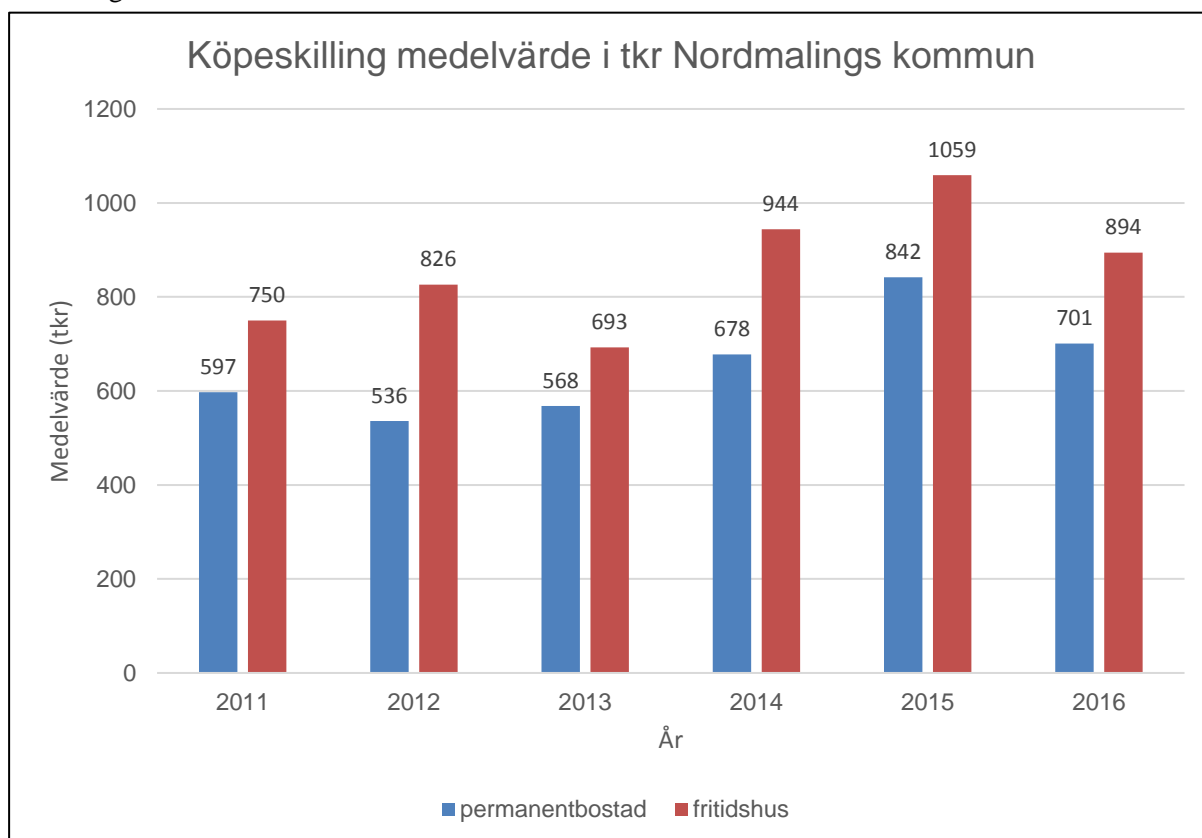
Som tabellen nedan visar så har Nordmalings kommun över tid haft en relativt stabil utveckling mot allt högre priser på permanentboende i småhus. Vindelns och Robertsfors, kommuner med liknande förutsättningar vad gäller befolkning och geografiskt läge som Nordmaling, uppvisar en liknande trend. Umeå kommun som har en kraftig befolkningstillväxt sticker ut i en jämförelse av prisutvecklingen de senaste 20 åren.

Prisförändringar permanentboende, småhus					
	Medelpris, tkr 2016	Prisförändring i % mellan 2015 och 2016	Prisförändring i % mellan 2011 och 2016	Prisförändring i % mellan 2006 och 2016	Prisförändring i % mellan 1996 och 2016
Nordmaling	701	-4	24	54	107
Vindelns	693	2	54	65	94
Robertsfors	859	20	52	79	95
Umeå	3122	7	39	63	256

Källa: SCB, boende, byggande och bebyggelse

Även om priserna har stigit under lång tid så sjönk genomsnittspriset på permanentboende i Nordmaling med 4% mellan 2015 och 2016. I en kommun av Nordmalings storlek sker relativt få försäljningar jämfört med större kommuner. Det betyder att genomsnittspriset kan påverkas av enstaka försäljningar som ligger högt över eller under genomsnittspriset. Betalningsvilja och priser påverkas av bostädernas storlek, standard, geografiska läge, tillgänglighet till service och om de bedöms ligga i en attraktiv miljö. I Nordmalings kommun är exempelvis bostäder i Nordmalings centralort, Håknäs och vid kusten dyrare än bostäder i inlandet. Även inom centralorten kan priserna variera.

Under andra halvan av 2017 skedde en inbromsning av prisökningen på bostäder och i vissa delar av landet minskade priserna. Det är svårt att idag säga om inbromsningen och prisnedgången kommer att hålla i sig.



Källa: SCB, boende, byggande och bebyggelse

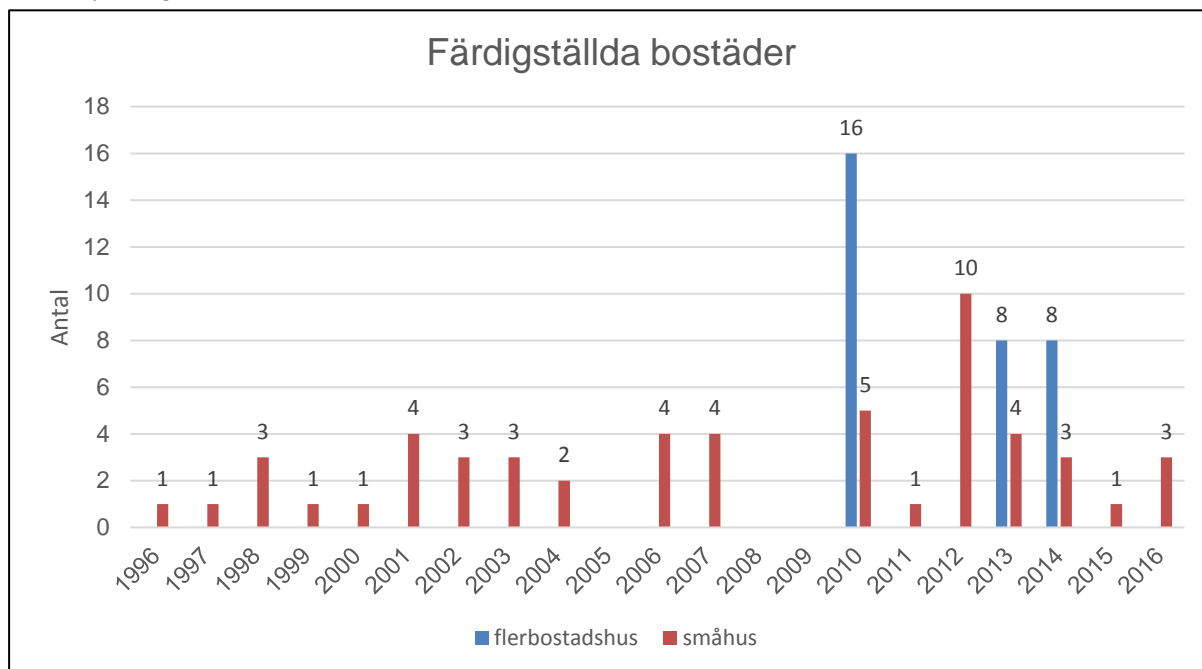
Att genomsnittspriserna på fritidsboenden är betydligt högre än priserna på permanentboenden i Nordmalings kommun är en indikation om att läge och attraktiva boendemiljöer har stor betydelse för människors betalningsvilja och för hur bostäder värderas.

Ökade priser indikerar att marknaden i Nordmaling är stabil vilket har betydelse för banker och låneinstitut när de bedömer risker vid beviljande av bostadslån. Förutsättningarna att genom lån finansiera bostadsköp skiljer sig dock åt mellan olika delar av kommunen på grund av skillnader i priser.

Under 2017 har det sålts villor i Nordmalings centralort för mellan 800 000 och 2 100 000 kr. På Järnasklubb och Fårskäret som ligger vid kusten har det sålts villor för 1 700 000 kr respektive 1 800 000 kr. I Håknäs har det sålts en villa för 1 700 000 kr. Detta kan jämföras med en villa som såldes i Rundvik för 450 000 kr och en villa i Nyåker som såldes för 290 000 kr.

Bostadsbyggande

Nedan redovisas antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus och småhus i Nordmalings kommun mellan åren 1996 och 2016. Tre utav åren 2005, 2008 och 2009 färdigställdes inga nya bostäder alls i kommunen. Som nämns ovan bygger Nordmalingshus 30 nya lägenheter som beräknas vara färdiga för inflyttning under 2018.



Källa: SCB

Som diagrammet visar så var byggtakten i Nordmaling låg mellan åren 1996 till 2009, det gäller särskilt för bostäder i flerbostadshus. Den låga takten i bostadsbyggandet i flerbostadshus kan vara en förklaring till att kommunen bedömer att behov av och efterfrågan på bostäder i storleksordningen 2-3 rum inte kan tillgodoses. Sedan 2010 har det byggts 59 bostäder i kommunen varav 32 eller 59% i flerbostadshus.

Trots att genomsnittspriserna har stigit under lång tid så får bostadsmarknaden i Nordmaling betecknas som relativt svag. På en svag bostadsmarknad är det svårt att öka utbudet av bostäder genom nyproduktion eftersom att marknadsvärdet på bostäder är lägre än kostnaden för att bygga nytt. Ökad efterfrågan på bostäder kan på sikt innebära att marknadsvärde och kostnad för att bygga nytt närmar sig varandra. Det skulle innebära förbättrade möjligheter att öka utbudet av bostäder i Nordmaling genom nyproduktion.

Svårigheterna att på svaga bostadsmarknader finansiera nyproduktion av bostäder har uppmärksammats på nationell nivå. I början av 2017 tillsattes en utredning om förbättrad bostadsfinansiering och i december 2017 presenterade utredningen ett delbetänkande: *Lån och garantier för fler bostäder* (SOU 217:108). I betänkandet föreslås att de statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande ska vässas och breddas och kunna lämnas även för lån till renovering. I betänkandet föreslås också att staten ska erbjuda marknadskompletterande topplån där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden. Det ska möjliggöra högre belåningsgrad även på svaga bostadsmarknader och minska behovet av eget kapital för att finansiera nyproduktion.

5. BEHOV FÖR OLIKA GRUPPER

Äldre

År 2017 finns det 110 platser på särskilda boenden, det som till vardags kallas äldreboenden, i Nordmalings kommun. Som nämns ovan så bedöms enligt befolkningsprognosen gruppen äldre över 80 år att växa och bli större i Nordmalings kommun i framtiden. Det behöver således byggas fler bostäder i särskilda boenden för att uppnå balans mellan behov och utbud. Socialtjänsten i Nordmaling har tagit fram en prognos över hur många platser de bedömer kommer behövas på särskilda boenden fram till 2027. Enligt prognosen kommer det att behövas 130 platser om 10 år vilket innebär att det måste tillkomma 20 platser jämfört med idag.

Ett alternativ till särskilt boende är trygghetsboenden, en boendeform som idag saknas i Nordmalings kommun. Trygghetsboenden möjliggör för fler äldre att bo kvar i eget boende längre vilket har flera fördelar. Det kan stärka äldres självkänsla samtidigt som boendeformen uppmuntrar till samvaro och sociala kontakter mellan de äldre. För kommunen kan ekonomiska besparingar göras om fler äldre kan bo kvar i eget boende längre innan de är i behov av särskilt boende. Detta både genom att kommunen kan undvika dyra platser på särskilda boenden och genom att äldre som kan ha behov av hemtjänst blir mindre utspridda. I utredningen ”Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer” (SOU 2015:85) uppges att en kommun kan göra en besparing om upp till 500 000 kr per år för varje äldre person som kan bo kvar i eget boende med hemtjänst istället för i särskilt boende.

Fler äldre som bor i trygghetsboenden gör att hemtjänsten kan minska de långa resorna vilket är positivt både för arbetsmiljön för de som jobbar inom vården samtidigt som det bidrar till en mer resurseffektiv vård. Om det finns möjligheter för äldre att lämna villor och småhus för trygghetsboenden så förbättras även förutsättningarna för bättre rörlighet på bostadsmarknaden då de bostäder som de äldre lämnar kan efterfrågas av andra.

Ungdomar och studenter

2017 så bedömer Nordmalings kommun att det finns ett underskott av bostäder för gruppen ungdomar. Det beror främst på att det finns för få små bostäder till rimliga hyror och priser. Ungdomar är i hög utsträckning beroende av att det finns bostäder att hyra eftersom att de i många fall inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden eller sparat ihop kapital som skapar möjligheter att kunna låna pengar för att köpa en bostad. I Nordmalings kommun finns det idag inga särskilda bostäder som är reserverade för ungdomar, så kallade ungdomsbostäder. Eftersom att unga i lägre utsträckning än äldre har tillgång till bil så är det viktigt att det finns bostäder för unga i lägen som gör det enkelt att pendla både till arbete och till studier. Det är även viktigt med god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service.

Ungdomars situation på bostadsmarknaden kan förbättras genom att det totala utbudet av bostäder ökar. Om exempelvis äldre ges möjlighet att flytta från lägenheter eller från hus så frigörs bostäder som kan efterfrågas av ungdomar. Kommunen kan också via allmännyttan avsätta en del av beståndet av mindre och billigare bostäder som ungdomsbostäder i takt med att de blir lediga. Dessa skulle kunna erbjudas via bostadskön till ungdomar mellan 18 och 25 år.

Vid renoveringar i allmännyttans bestånd är det även mycket viktigt att hålla nere kostnad och omfattning av renoveringar så att rimliga hyresnivåer kan hållas även efter att renoveringar har genomförts.

Det finns idag inga studentlägenheter som reserverats för studerande i Nordmaling och kommunen bedömer inte att det finns behov av särskilda studentbostäder i framtiden.

Personer med funktionsnedsättning

Kommunen har enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (1993:387) och socialtjänstlagen (2001:453) ansvar för att särskilt utsatta grupper ska kunna tillgodose sina bostadsbehov. I Nordmalings kommun finns idag 32 bostäder i boenden för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt stöd. Socialtjänsten i Nordmalings kommun bedömer att behovet av platser kommer att ligga kvar på samma nivå som idag eller minska något de kommande 10 åren. Även om behoven sett till antal platser förväntas ligga kvar på samma nivå som idag så kan behoven sett till typ av boende komma att förändras.

Nyanlända

Sveriges kommuner har enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning skyldighet att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. Hur många nyanlända som Nordmalings kommun ska ta emot varje år beslutas av länsstyrelsen i Västerbotten utifrån Migrationsverkets prognoser. Under 2017 ska Nordmalings kommun ta emot 30 nyanlända. De nyanlända som anvisas till kommunen kan vara familjer med barn eller vuxna utan barn. Hur många som kommer att anvisas de kommande åren är svårt att säga eftersom att det är beroende av hur många som söker asyl och beviljas uppehållstillstånd i Sverige. Hur många som söker asyl och beviljas uppehållstillstånd är beroende både av vad som sker i vår omvärld och av vilken politik som förs av Sveriges regering.

Idag råder det obalans på bostadsmarknaden i Nordmaling vad gäller möjligheten att tillgodose bostadsbehoven hos nyanlända vilket främst beror på att det finns ett generellt underskott på bostäder i kommunen. Det har varit särskilt svårt för kommunen att hitta större bostäder som kan behövs vid exempelvis familjeåterföreningar. Det har även varit svårt att hitta mindre bostäder för ensamkommande barn som när de blir myndiga ska flytta till eget boende.

För att kunna erbjuda bostäder till nyanlända så samarbetar kommunen med allmännyttan, med privata hyrevärdar och med privatpersoner som kan hyra ut delar av sina hus eller lägenheter till nyanlända.

Ensamkommande barn

Nordmalings kommun har sedan 2007 tagit emot ensamkommande flyktingbarn. Ensamkommande flyktingbarn som kommer till Sverige anvisas av Migrationsverket till en kommun som ska ta det långsiktiga ansvaret för barnets boende och omsorg. Det innebär bland annat att anvisningskommunen ska ordna lämpligt boende och se till att barnet erbjuds skolundervisning. Anvisningar fördelas enligt en modell där kommunerna tilldelas en andel som uttrycks i promille. Andelstalet för Nordmalings kommun är 1,14 för år 2018. Det är samma andelstal som år 2017 då ett ensamkommande flyktingbarn anvisades till kommunen.

I Nordmalings kommun finns i dagsläget två typer av boenden för ensamkommande barn:

- Stödboende för ungdomar som är på väg ut i eget boende.
- Stödboendeverksamhet för ungdomar över 18 år som har flyttat till egen eller delad bostad.

Tidigare år när fler ensamkommande har anvisats till kommunen så har det även funnits ett hem för vård och boende för barn under 18 år (HVB). Detta har dock avvecklats.

Hemlösa

Hemlöshet kan ta sig olika uttryck och personer kan befinna sig i olika situationer av hemlöshet. I Socialstyrelsens rapport *Hemlöshet 2017 - Omfattning och karaktär* beskrivs fyra olika situationer av hemlöshet som en person kan befinna sig i.

- Akut hemlöshet
Person som är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. I denna situation ingår även personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.
- Institutionsvistelse och stödboende
Person som är intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB-hem), ett familjehem eller en SiS-institution.
- Långsiktiga boendelösningar
Person som bor i en av kommunen och socialtjänsten ordnad boendelösning som försökslägenhet, träningslägenhet, socialt eller kommunalt kontrakt eller motsvarande. Detta är en boendesituation där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.
- Eget ordnat kortsiktigt boende
Person som bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, familj eller sälktingar eller som tillfälligt inneboende eller med andrahandskontrakt hos en privatperson.

Kommunen känner inte till att det finns personer som befinner sig i akut hemlöshet, personer i institutionsvistelse och stödboende eller personer med eget ordnat kortsiktigt boende som kommunen har varit i kontakt med med anledning av deras bostadssituation. Det finns dock ett antal personer som är i behov av långsiktiga boendelösningar. För att stödja personer i behov av långsiktiga boendelösningar så hyr kommunen ut bostäder till dessa personer. Det görs framförallt inom det allmännyttiga bostadsbeståndet där kommunen står på förstahandskontrakt och hyr ut till personer i hemlöshet i andra hand med särskilda villkor. År 2017 så hyrdes totalt 24 lägenheter ut på detta sätt.

Personer i behov av skyddat boende

Personer som utsätts för våld i nära relationer kan med kort varsel behöva nytt boende eller skyddat boende. Kommunen har ansvar att bistå den som utsätts för våld och som måste lämna hemmet oplanerat så att den kan göra det. Nordmalings kommun samarbetar med andra kommuner och kvinnojourer i andra kommuner för att kunna erbjuda skydd för personer som utsätts för våld i nära relationer. Anledningen till att skyddat boende erbjuds i andra kommuner är att det kan vara svårt att skydda en person på dess hemort i en liten kommun som Nordmaling.

6. REFERENSER

Boverket (2015), *Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025. Rapport 2015:18.*

Länsstyrelsen i Västerbotten (2017), *Kvinnor och män i belysning.*

Region Västerbotten (2015), *Befolkningsprognos 2016-36*

Socialstyrelsen (2017), *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär.*

SOU 2015:85, *Bostäder att bo kvar i – bygg i gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer.*

SOU 2017:108, *Lån och garantier för fler bostäder*