



Riktlinjer för bostadsförsörjningen

(Underlag för samråd)

Föreskrift

Plan

Policy

Program

Reglemente

Regler

Riktlinje

Rutin

Strategi

Taxa

Antaget av Kommunfull-
mäktige datum §

Giltig från och med
2024-xx-xx

Dokumentansvarig
Kommunchef Jimmy
Johansson

INNEHÅLL

1. INLEDNING.....	3
KOMMUNFULLMÄKTIGE SKA ANTA RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	3
PROCESS	3
SAMRÅD	3
RIKTLINJERNAS DISPOSITION	4
2. SAMMANFATTNING	5
BEFOLKNING, BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSMARKNAD	5
INRIKTNINGSMÅL	5
HANDLINGSPLAN (STRATEGI) FÖR GENOMFÖRANDET	5
3. BJURHOLMS BEFOLKNING, BOSTADSBESTÅND OCH BOSTADSMARKNAD.....	6
BJURHOLMS DEMOGRAFISKA UTVECKLING.....	6
HUSHÅLL.....	6
BJURHOLMS BOSTADSBESTÅND	9
ANTALET FRITIDSHUS I BJURHOLM	10
BJURHOLMS BOSTADSMARKNAD	11
BOSTADSBYGGANDE I BJURHOLM	11
BOSTADSMARKNADSENKÄTEN.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR NYPRODUKTION I BJURHOLM	12
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BOSTADSBEHOV.....	13
BJURHOLMS KOMMUNS BOSTADSKÖ.....	14
4. VILKA BOSTADSBEHOV TILLGODOSES INTE PÅ BJURHOLMS BOSTADSMARKNAD.	15
FLER UPPLÅTELSEFORMER.	16
UNGDOMSBOENDE, STUDENTBOSTÄDER MM	16
HÖG TILLGÄNGLIGHETSSTANDARD	16
EXKLUSIVA LÄGENHETER	17
STORA LÄGENHETER	17
LIVSSTILSBOENDE.....	17
KOPPLING TILL INRIKTNINGSMÅL OCH HANDLINGSPLAN	17
5. RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I BJURHOLMS KOMMUN.....	18
LAGKRAV.....	18
NATIONELLA MÅL	18
REGIONAL UTVECKLINGSSTRATEGI (RUS).....	18
UMEÅREGIONENS VISION OCH VERKSAMHETSPLAN	20
HANDLINGSPLAN FÖR GENOMFÖRANDET	21
INRIKTNINGSMÅL	21
INRIKTNINGSMÅL 1 - VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN SOM TILLGODOSER BEHOVET	22
INRIKTNINGSMÅL 2-TRYGGHETSBOENDEN SOM TILLGODOSER BEHOVET	23
INRIKTNINGSMÅL 3 - BÄTTRE BALANS MELLAN OLIKA BOENDEFORMER.....	24
INRIKTNINGSMÅL 4 - ÖKAD FYSISK TILLGÄNGLIGHET OCH ATTRAKTIVITET I BOSTADSBESTÅNDET	25
INRIKTNINGSMÅL 5 - SMÅHUS SOM STÅR TOMMA OCH FRITIDSHUS BLIR ÅRETRUNTBOENDE	26
INRIKTNINGSMÅL 6 - MARK- OCH PLANBEREDSKAP FÖR BOSTADSÄNDAMÅL TILLGODOSES	27
INRIKTNINGSMÅL 7 - FÖRBÄTTRAD SERVICE OCH INFORMATION TILL BJURHOLMS INVÅNARE, BOSTADS AKTÖRER OCH BOSTADSSÖKANDE	28
INRIKTNINGSMÅL 8 - CIRKULÄRT BYGGANDE OCH ÅTERBRUK.....	29
6. UNDERLAG TILL RIKTLINJER FÖR BJURHOLMS KOMMUNS BOSTADSFÖRSÖRJNING	30

1. Inledning

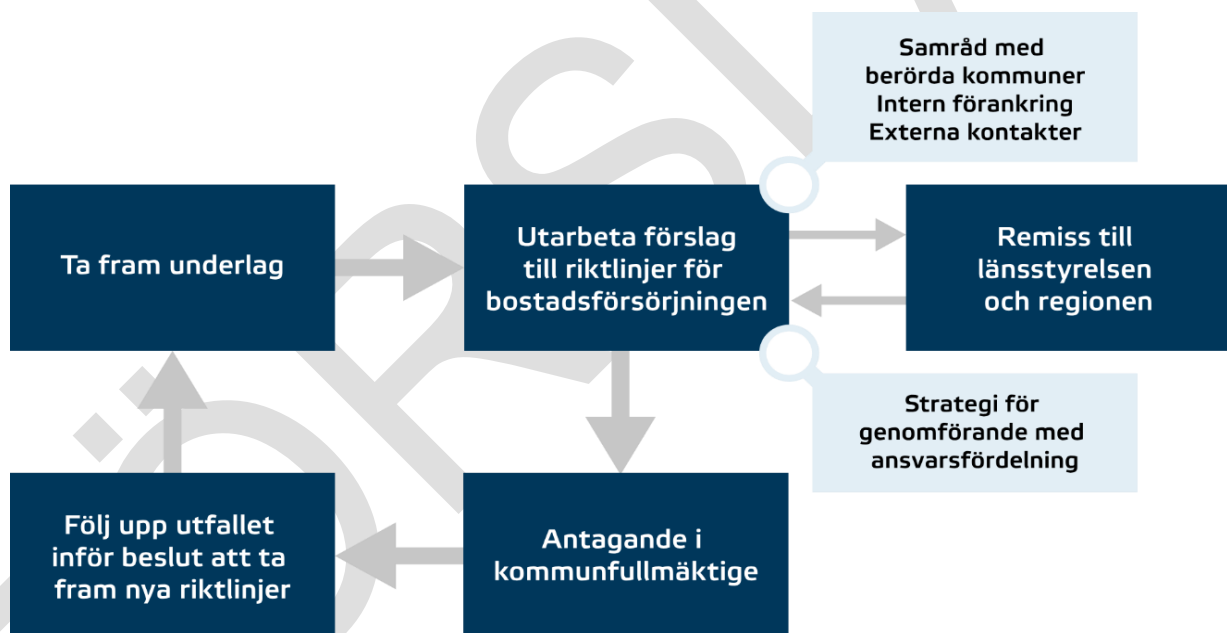
Att bo bra är en väsentlig förutsättning för ett gott liv. Det är därför angeläget att tillgodose Bjurholmsbornas behov av och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden. Goda bostäder attraherar också nya kommuninvånare, viktigt för kommunens utveckling och tillväxt.

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunfullmäktige ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, anta riktlinjer under varje mandatperiod.

Process

Att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen handlar, enligt Boverket, inte bara om att ta fram det dokument som kommunfullmäktiga ska ta ställning till utan ska ses som en process, som omfattar analys av underlag, framtagande av en strategi för genomförandet och hur det ska följas upp. Strategin redovisas i ett separat dokument som en handlingsplan för bostadsförsörjningen i Bjurholms kommun.



Diagram; Process för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Källa: Boverket

Samråd

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Dessa riktlinjer kommer därför att skickas på samråd till näringslivet, fastighetsägare, pensionärsorganisationerna, de politiska partierna, de kommunala nämnderna, grannkommunerna, länsstyrelsen i Västerbotten, Region Västerbotten, Umeåregionen m fl.

Riktlinjernas disposition

Riktlinjerna omfattar följande dokument;

1. Riktlinjer för bostadstadsförsörjningen i Bjurholms kommun.

Dokumentet är en riktlinje enligt kommunens mall för styrande dokument och innehåller inriktningsmål, en analys eller beskrivning av Bjurholms befolkning, bostadsbestånd och bostadsmarknad, en analys av vilka behov som inte tillgodoses på Bjurholms bostadsmarknad. Till riktlinjerna hör ett antal underlag (bilagor) bestående av;

- Marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten. Slutrapport Tyréns 2023-06-05
- Länk till Boverkets bostadsmarknadsenkät
- Länsstyrelsens underlag inför Bjurholms kommuns beslut om planeringsstrategi
- PM. Underlag för Bjurholms riktlinjer för bostadsförsörjning, Tyréns december 2023

2. Handlingsplan för bostadsförsörjningen i Bjurholms kommun.

Dokumentet är en plan enligt kommunens mall för styrande dokument och innehåller förslag på åtgärder med en beskrivning, en uppskattad tid för genomförandet, vilken nämnd som är ansvarig samt indikatorer för att mäta måluppfyllelsen samt en uppskattad kostnad för respektive åtgärd.

2. Sammanfattning

Befolkning, bostadsbestånd och bostadsmarknad

Bjurholms kommun hade i januari 2024, 2357 invånare (källa SCB) och har de senaste fyrtio åren minskat med nästan 900 personer. Enligt Statistiska centralbyråns befolkningsframskrivning för de kommande tio åren kommer antalet invånare att öka med ett fyrtiotal. Ungefär 80% av bostadsbeståndet består av småhus. Boendestandarden är hög i Bjurholm i den meningen att invånarna har gott om utrymme i ett eget ägt småhus. Bra är också låga hyresnivåer. Andelen hyresrätter är låg och bostadsrätter saknas helt. Äldre saknar ett attraktivt utbud som alternativ till ett boende i det egna huset. Genomsnittspriset för ett småhus i kommunen är ca 800 000 kr med en stigande trend. De demografiska förutsättningarna och bostadsmarknaden pekar mot att det inte kommer att byggas nya bostäder i någon större omfattning de närmaste åren i Bjurholm. Det finns sannolikt en överkapacitet i bostadsbeståndet bestående av;

- Ledig bostadsarea i småhus. (Exempelvis en ensamstående äldre invånare som bor i ett stort en- eller tvåfamiljshus)
- Åretruntbostäder eller småhus som används som fritidshus
- Hus som står tomma med möjlighet att användas som bostad året runt
- Fritidshus med hög standard i vilka det går att bo permanent.
- Byggnader med annan användning än bostäder som kan anpassas eller byggas om för bostadsändamål.

Riktlinjerna fokuserar därför på att i första hand vidta åtgärder i det existerande bostads- och byggnadsbeståndet för att möta behovet från nuvarande och blivande Bjurholmsbor. Det utesluter naturligtvis inte att nya bostäder byggs om marknadsförutsättningarna och andra omständigheter medger det.

Inriktningsmål

Inriktningsmålen för Bjurholms bostadsförsörjning är;

1. Vård- och omsorgsboenden som tillgodoser behovet.
2. Trygghetsboenden som tillgodoser behovet
3. Bättre balans mellan olika boendeformer
4. Ökad fysisk tillgänglighet i bostadsbeståndet
5. Småhus som står tomma och fritidshus blir åretruntboende
6. Mark- och planberedskap för bostadsändamål tillgodoses
7. Förbättrad service och information till Bjurholms invånare, bostadsaktörer och bostadssökande
8. Cirkulärt byggande och återbruk

Handlingsplan (Strategi) för genomförandet

Hur inriktningsmålen ska förverkligas framgår av en separat handlingsplan.

3. Bjurholms befolkning, bostadsbestånd och bostadsmarknad.

Lagen 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ställer krav på att riktlinjerna grundar sig på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Bjurholms demografiska utveckling

Invånare

De senaste 50 åren har befolkningen i Bjurholm minskat med ca 40% och hade i januari 2024, 2357 invånare. (Källa SCB) Enligt Statistiska centralbyråns befolkningsframskrivning, se figur nedan, kommer befolkningen att till år 2035 öka till ca 2440 personer. Denna ökningstakt bygger på de demografiska förutsättningarna som nu råder. En ny "grön våg" eller en större näringslivetablering skulle kunna ändra prognosen väsentligt.

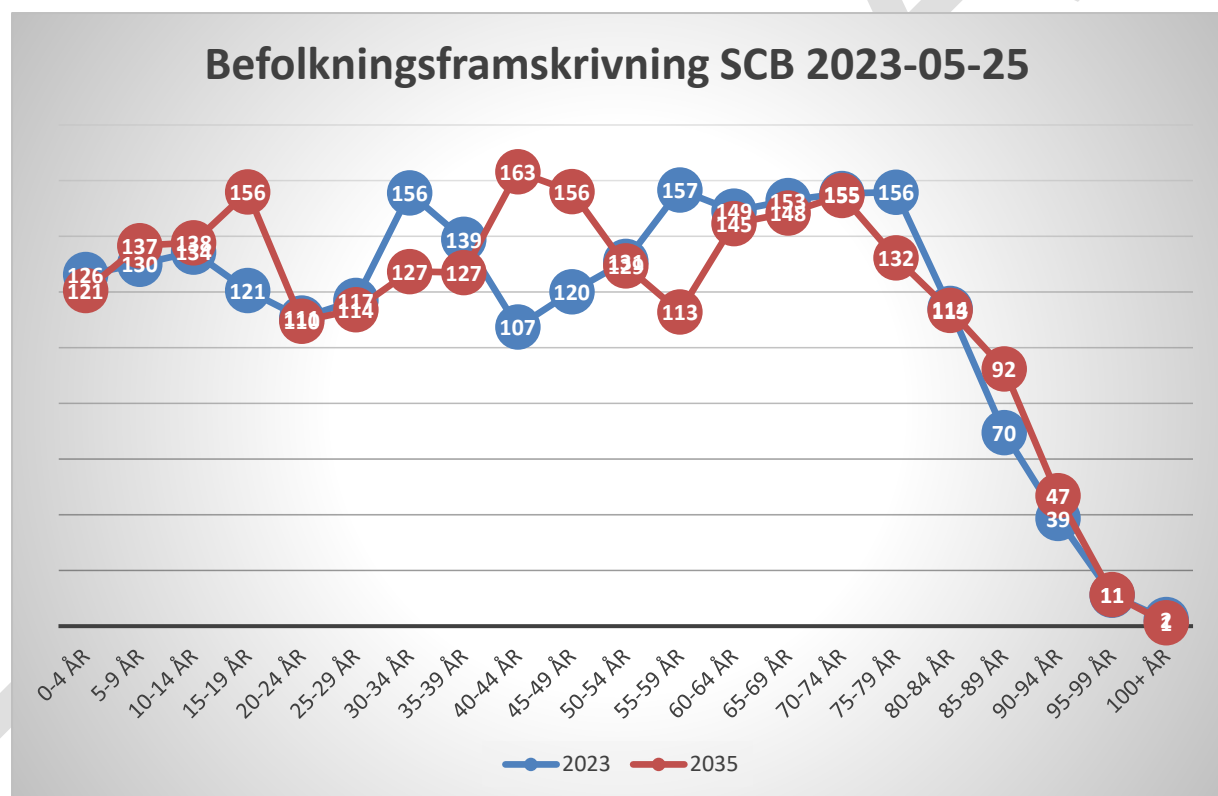


Diagram: Statistiska centralbyråns (SCB) befolkningsframskrivning 2023-05-25

Hushåll

Den 31 december 2022 fanns det ca 4,9 miljoner hushåll i Sverige. Den vanligaste boendeformen var småhus med äganderätt utgörande 39 procent av hushållen, följt av flerbostadshus med hyresrätt, 29 procent, och flerbostadshus med bostadsrätt, 21 procent. (Källa SCB)

I Bjurholm fanns det år 2022, 1090 hushåll, se figur. Hushåll som består av en eller två personer utgör 72 % av samtliga hushåll i kommunen.

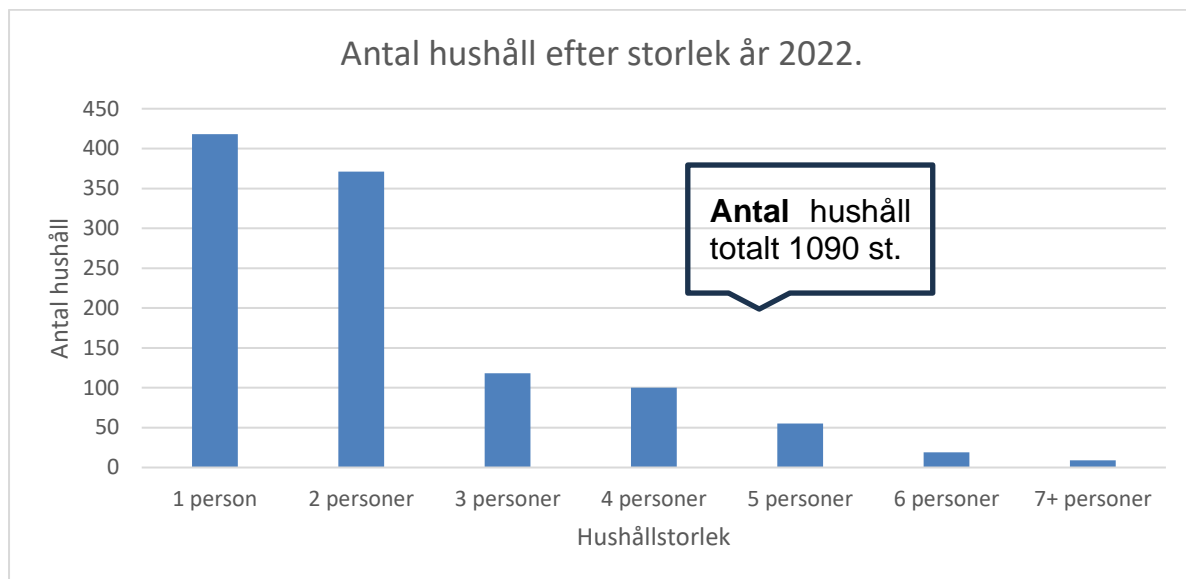


Diagram: Antal hushåll i Bjurholm efter storlek år 2022 (Källa SCB)

Boendetäthet

Sett till samtliga upplåtelseformer består varje hushåll i genomsnitt av 2,2 personer. Flest personer per hushåll finns i småhus med äganderätt med ett genomsnitt på 2,3 personer.

Antal personer per hushåll och upplåtelseform

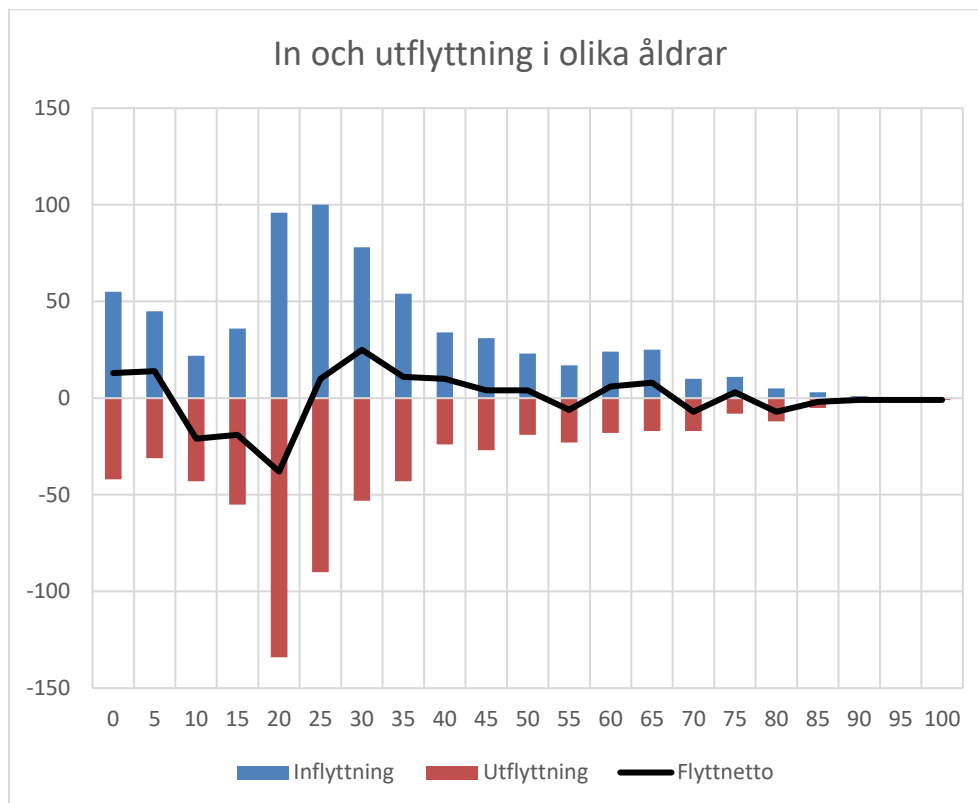
Småhus, äganderätt	2,3
Småhus, hyresrätt	1,6
Flerbostadshus, hyresrätt	1,8
Specialbostad	1,2
Övrigt boende	1,8
Uppgift saknas	1,6
Samtliga boendeformer	2,2

Tabell: Antal personer per hushåll och upplåtelseform. Källa SCB

In och utflyttning

Under åren 2018–2022 har nettot av in- och utflyttning pendlat från att vara positivt till negativt. Antalet invånare som flyttar in respektive ut från kommunen är ca 120 st. per

år. Åldersgrupperna 20–35 år har varit mest rörliga medan de över 70 år har varit minst rörliga. Åldersgrupperna 0–9 år har haft en positiv nettoinflyttning, medan åldersgrupperna 10–24 har haft en negativ nettoinflyttning. Inom åldersgrupperna 25–54 har det varit en positiv nettoinflyttning. Bland de äldre är det få som flyttar och varierande positivt och negativt flyttnetto mellan enskilda åldersgrupper. De stora dragen är att ungdomar och unga vuxna flyttar ut ur kommunen och vuxna i familjebildande åldrar samt barn flyttar in. Se diagram nedan och Tyréns PM december 2023, bilaga 4.



Diagram; In- och utflyttning i olika åldrar Källa Tyréns PM december 2023

Flyttströmmar

Bjurholms största positiva flyttnetto är med kommunerna Nordmaling Skellefteå, Stockholm, Vindeln och Sollefteå. Bjurholms största negativa flyttnetto är med kommunerna Umeå, Strömsund, Örnsköldsvik, Åsele och Norrtälje.

Kommun	Flyttnetto	Kommun	Flyttnetto
Nordmaling	16	Umeå	-69
Skellefteå	14	Strömsund	-15
Stockholm	8	Örnsköldsvik	-13
Vindeln	6	Åsele	-7
Sollefteå	5	Norrtälje	-7

Bjurholms bostadsbestånd

År 2022 fanns det i Bjurholm enligt SCB 1144 bostäder varav 932 i småhus, 119 i flerbostadshus, 71 specialbostäder och 22 bostäder i övriga hus. Här sticker Bjurholm ut i förhållande till Sverige i övrigt med sin höga andel på över 80% småhus i bostadsbeståndet. Det är dubbelt så mycket som genomsnittet i Sverige, se diagram.

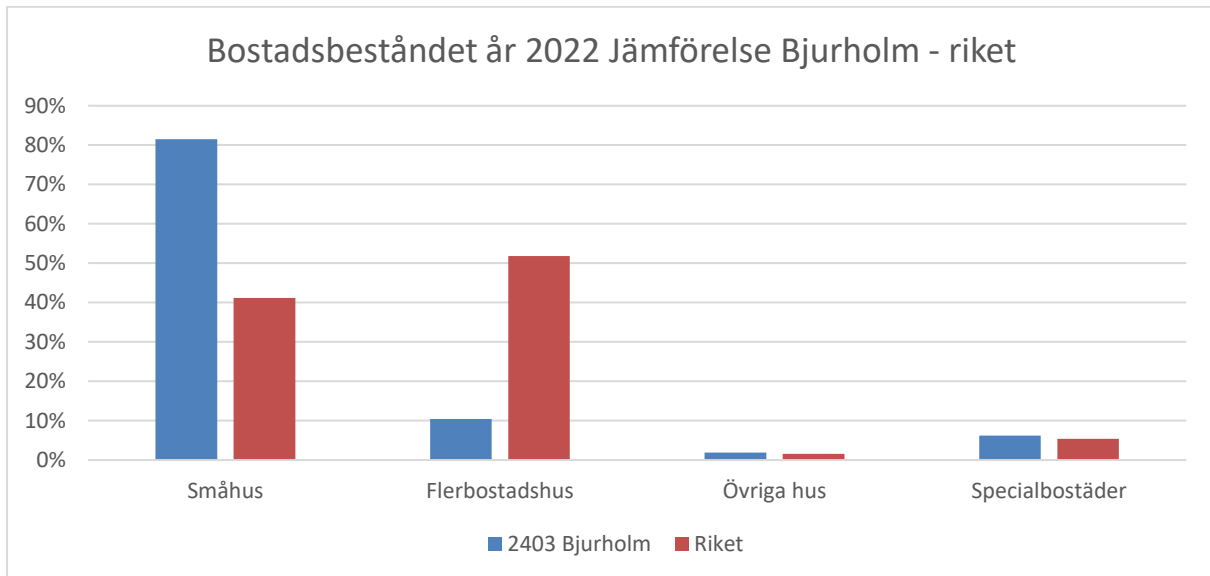


Diagram: Bostadsbeståndet i Bjurholm 2022 jämfört med riket. Källa SCB

Störst bostadsarea har småhusen medan de mindre lägenheterna finns i flerbostadshus, se diagram.

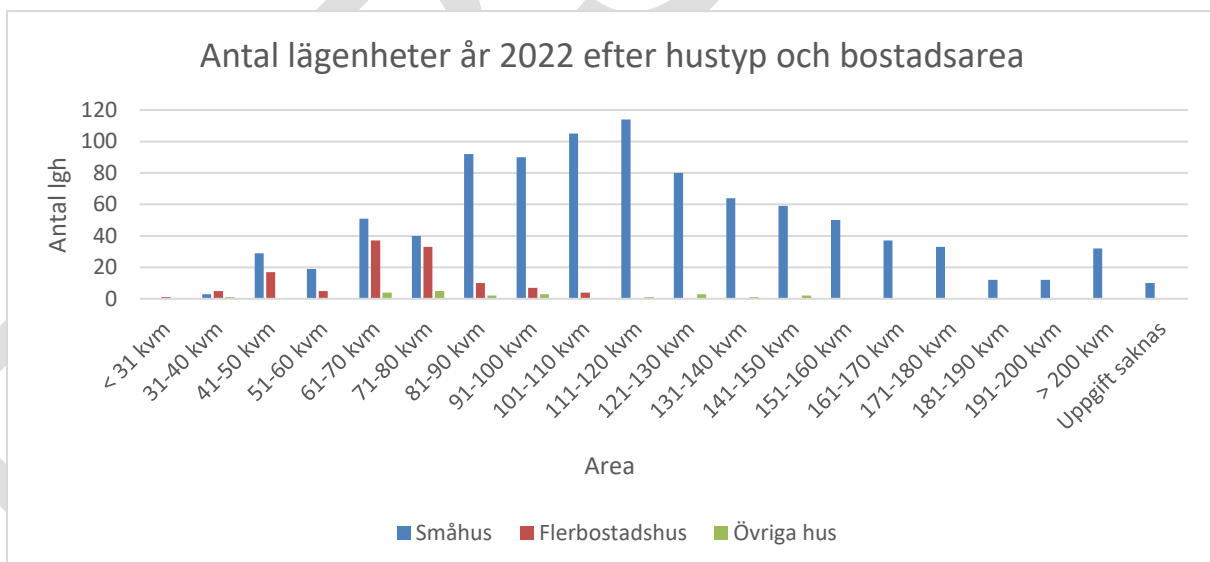


Diagram: Antal lägenheter i Bjurholm 2022 efter typ och bostadsarea. Källa SCB

Bostäder ägda av Bjurholms kommun

Bjurholms kommun äger i egen förvaltning 147 lägenheter fördelade enligt nedanstående tabeller. Hyresnivån är låg eller mycket låg jämfört med riksgenomsnittet.

Varmhyra

Storlek	Antal lgh	Storlek m2	Varmhyra kr/mån	Varmhyra kr/m2	Snitthyra riket kr/mån (SCB 2023-10-04)
1:a	17	45	3 900	1040	4 810
2:a	55	59	4 612	938	6 621
3:a	35	78	5 634	867	8 095
4:a	15	103	6 129	714	10 360 (avser 4 rok och större)
5:a	1	122	6 945	683	
Summa	123				

Kallhyra

Storlek	Antal lgh	Storlek m2	Kallhyra kr/mån	Kallhyra kr/m2
1:a	0	-	-	
2:a	7	66	2 808	511
3:a	15	83	3 870	560
4:a	1	103	5 533	645
5:a	1	103	5 114	596
Summa	24			

Bostadsarea per person

Arean som varje person har till sitt förfogande i hemmet skiljer sig stort mellan landets kommuner. Från ett genomsnitt på 33 kvadratmeter per person i flera kommuner runt Stockholm till 54 kvadratmeter i Ydre och Tingsryd. Genomsnittet i Sverige är 42 kvm. I Bjurholm är genomsnittet 51 kvm per person. I centralorten är den genomsnittliga bostadsarean 47 kvm, på Bjurholms landsbygd, 54 kvm.

Antalet fritidshus i Bjurholm

I Bjurholm fanns det år 2020 ca 550 fritidshus. (Källa SCB) Av dessa ägdes 400 st. eller 73% av ägare boende i en annan kommun än Bjurholm. Detta faktum är intressant för bostadsförsörjningen eftersom det kan antas att många fritidshus har hög standard och är möjliga att bo i permanent.

Bjurholms bostadsmarknad

Prognos för bostadsbyggande i Sverige

Fallande köpkraft hos hushållen, tredubblade bostadsräntor, kraftigt ökade byggkostnader och en kärvande finansiering leder till att bostadsbyggandet nu minskar mycket snabbt i Sverige. Det konstaterar Boverket i sin byggprognos, som publicerades den 8 juni 2023 och som reviderades i oktober 2023. I revideringen bedömer Boverket att det påbörjas cirka 27 000 bostäder 2023, varav 25 000 genom nybyggnad och 2 000 genom ombyggnader. Det är en minskning med cirka 55 procent jämfört med året före. År 2024 kan takten komma att falla ytterligare, då det påbörjas cirka 19 500 bostäder, varav 17 500 genom nybyggnad.

Behovet av nya bostäder fram till och med 2030 beräknas, enligt Boverket, nu till cirka 538 000 med en ganska jämn fördelning av behovet över hela perioden, även om behoven är lite större inledningsvis för att sedan successivt avta. Behovet över hela perioden beräknas till i genomsnitt 67 300 nya bostäder per år. Det är en ökning med sex procent jämfört med förra årets prognos. Oroväckande är att det redan allvarliga läget med ett stort bostadsunderskott nu riskerar att försämrans när bostadsbyggandet stagnerat samtidigt som befolkningen fortsätter att öka.

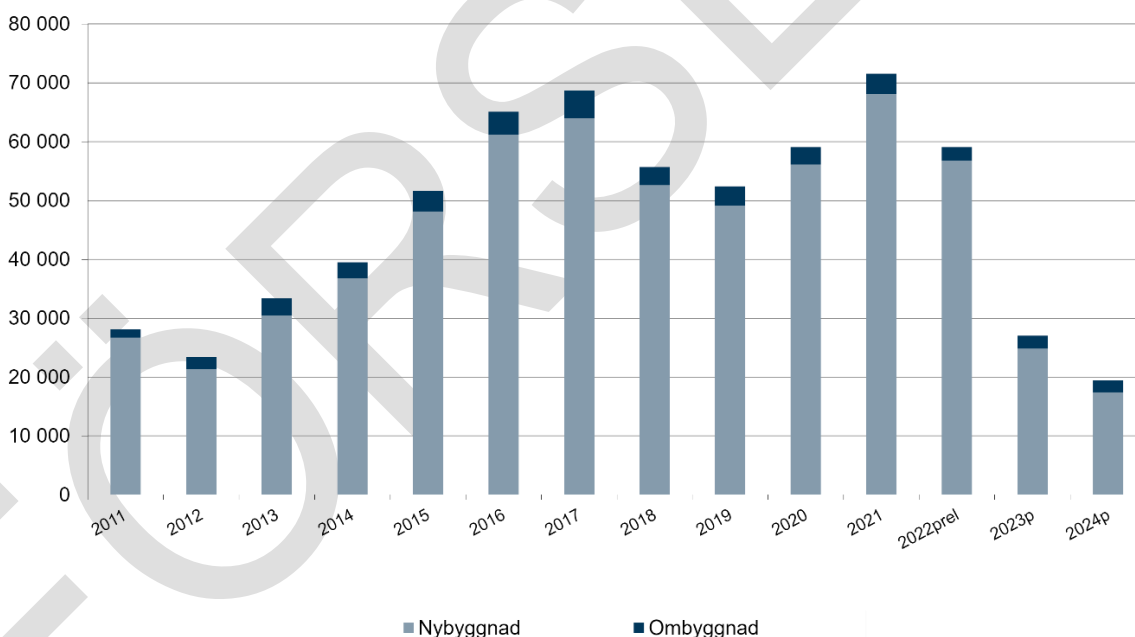


Diagram: Diagrammet visar antalet påbörjade bostäder 2011 – 2024. Reviderad prognos oktober 2023 (p=prognos). Källa: SCB samt Boverkets prognos. Illustration: Boverket

Bostadsbyggande i Bjurholm

Totalt mellan åren 1975–2022 har det byggts ca 270 lgh i Bjurholm vilket motsvarar 4–500 invånare. Under de senaste 20 åren har endast ett fåtal lägenheter byggts. Under samma tidsperiod dvs 1975–2022 har befolkningen minskat med ca 1100 personer

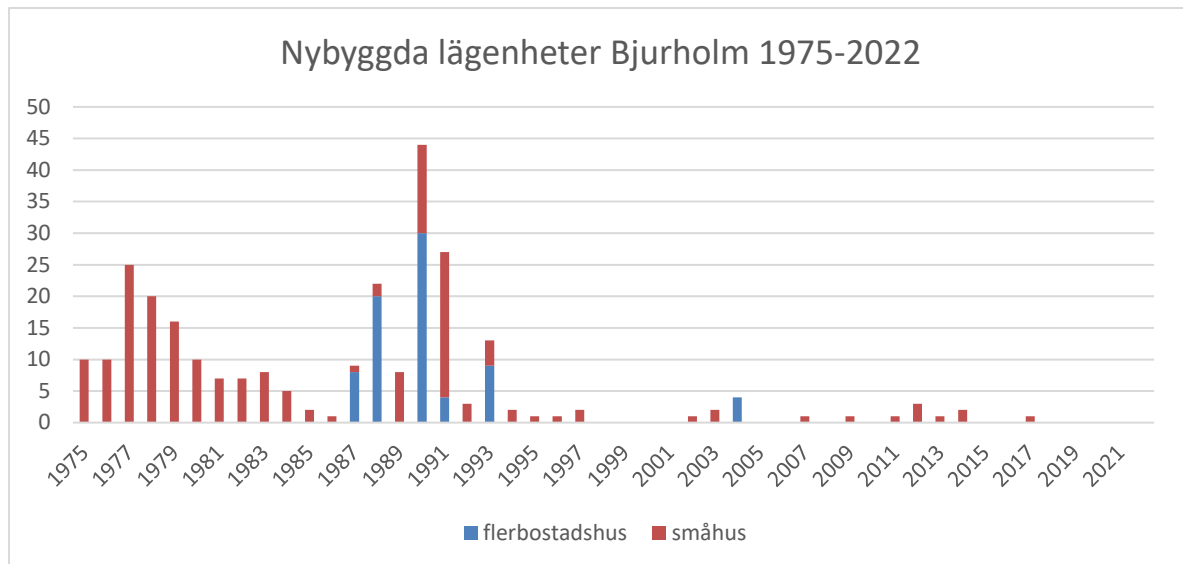


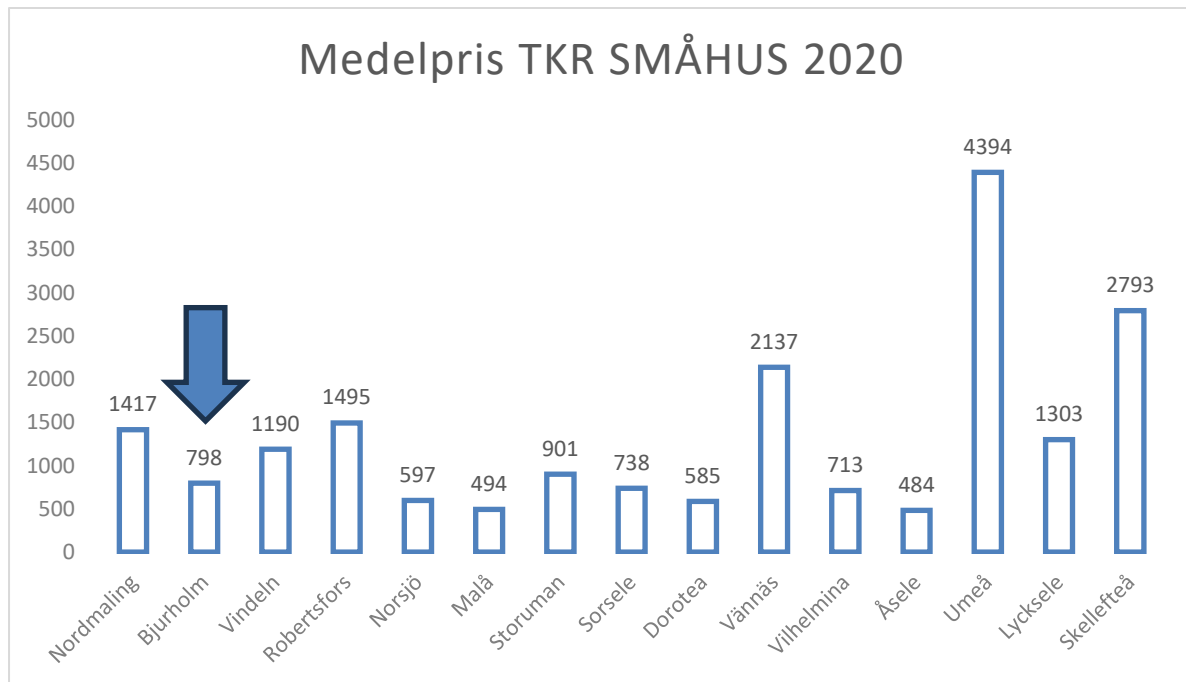
Diagram: Nybyggda lägenheter i Bjurholm 1975–2022. Källa SCB

Bostadsmarknadsenkäten

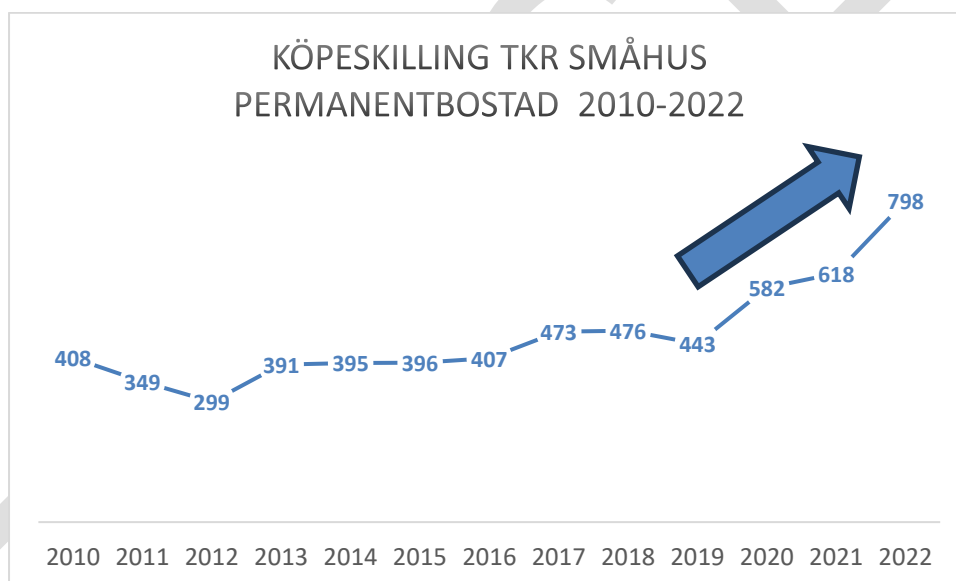
Bostadsmarknaden, enligt enkäten, ser helt olika ut beroende på vilken kommun i länet det handlar om. Umeå och Skellefteå anger att det ska byggas över 2000 lgh år 2024. Övriga kommuner i länet anger att det ska byggas ett hundratal. För Bjurholms del anges att det 2023 ska påbörjas 60 lgh i flerbostadshus vilket sannolikt avser Diamanten (äldreboende) och att det ska påbörjas två småhus vardera 2023 och 2024. Se bilaga 2 som innehåller en länk till Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Förutsättningar för nyproduktion i Bjurholm

Eftersom den dominerande boendeformen i Bjurholm är småhus kan man förenklat säga att bostadsmarknaden i Bjurholm är en småhusmarknad. I Bjurholm är medelpriset under en miljon kronor för ett småhus att jämföra med tex Vännäs där medelpriset är över två miljoner eller Umeå där medelpriset är över fyra miljoner kronor. Att bygga ett nytt småhus kostar betydligt mera än medelpriset i Bjurholm. Det måste konstateras att priserna och troligen även hyresnivåerna är för låga för att det ska vara realistiskt att utgå från att det kan byggas nya bostäder, utom i enstaka fall, i Bjurholm de närmaste åren. Medianhyra år 2023 i Bjurholm är 765 kr per kvm att jämföra med Umeås 1170 kr per kvm vilket indikerar att även nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus är svårt att räkna hem.



Diagram; Medelpris för småhus i Västerbotten år 2020. Källa SCB



Diagram; Köpekilling småhus i Bjurholms kommun 2010-2022. Källa SCB

Marknadsförutsättningar och bostadsbehov

Länsstyrelsen i Västerbotten har av Tyréns Sverige AB beställt en rapport som beskriver efterfrågan och behov av bostäder i länets kommuner. Rapporten bifogas som bilaga 1. Den beskriver bostadsmarknaden utifrån tre olika aspekter. Den första, marknadsförutsättningarna, utgår ifrån bostadsefterfrågan och utbud. (Bostadsefterfrågan, även kallat marknadsdjupet, är det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Marknadsdjupet fångar upp hushållens preferenser och ekonomiska förutsättningar

och är därmed något annat än bostadsbehovet.) Den andra aspekten ställer hela befolkningens bostadsbehov och köpkraft mot det befintliga utbudet. Den tredje aspekten tar utgångspunkt i de hushåll som i dagsläget har svårigheter på marknaden utifrån Boverkets nyckeltal för bostadsbrist. I det sista kapitlet redovisas de lokala förutsättningarna för länets kommuner. Se särskilt sid 60–63 avseende Bjurholms lokala förutsättningar. Sammanfattningsvis konstaterar Tyréns i sin rapport att det saknas ett utbud av billiga bostäder något som inte går att bygga bort eftersom kostnaden för nyproduktion skulle vara väsentligt högre. Tyréns anger också att det även finns efterfrågan i högre prissegment men i blygsamma mängder. Även dessa blir enligt Tyréns svåra att bygga i Bjurholm pga. skillnaden mellan produktionskostnaden och marknadsvärdet.

Bjurholms kommuns bostadskö

För att kunna söka lägenhet i Bjurholms kommuns eget bostadsbestånd måste man vara registrerad i bostadskön. Efter registrering startar kötiden och den som söker bostad kan anmäla intresse för lägenheter som blir lediga. Det är kostnadsfritt att stå i bostadskön och åldersgränsen är 18 år för att kunna registrera sig.

Lediga lägenheter presenteras på hemsidan www.bjurholm.se där även intresseanmälan på lediga lägenheter utförs. Information om lediga lägenheter aviseras även i kommunhusets reception, ett meddelande via sms eller mail skickas ut till alla i kön för att ingen ska gå miste om erbjudandet. I januari 2024 stod 336 personer i bostadskön. Antal förmedlade lägenheter 2021–2024 framgår nedan;

Hyresstatistik	2024	2023	2022	2021
Antal uthyrda lgh	5	42	23	12
Snittålder	59	44 år	54	51
Kötid, snitt	10,5	13 mån	24 mån	ingen uppgift

4. Vilka bostadsbehov tillgodoses inte på Bjurholms bostadsmarknad.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en analys göras av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Nyproduktion för att åtgärda identifierade brister är mot bakgrund av marknadsvärden och produktionskostnader svårt att genomföra i Bjurholm för tillfället. (Se avsnitt 3.) Det innebär att befintliga byggnader måste anpassas eller byggas om för de behov man vill tillgodose. Identifierade brister fångas upp via inriktningmålen i dessa riktlinjer och föreslagna åtgärder i handlingsplanen.

Generellt kan sägas att ålder och livssituation är förknippat med hur vi bor. Under de första åren i livet flyttar många barn och deras familjer från flerbostadshus till småhus. När barnen växer upp flyttar merparten av dem hemifrån, oftast till en lägenhet i ett flerbostadshus. För personer i åldersgruppen 20–29 år, liksom för dem som är 80 år eller äldre, är andelen som bor i en specialbostad relativt hög. Det beror på att studentbostäder och bostäder för äldre ingår i den kategorin.

Om man utgår ifrån att familjer eller personer i åldern 30–50 år gärna bor i småhus med äganderätt så är detta behov väl tillgodosett. Däremot är det sämre ställt med tillgången på övriga boendeformer. Bjurholms invånare fördelade på ålder och upplåtelseform framgår av nedanstående figur.

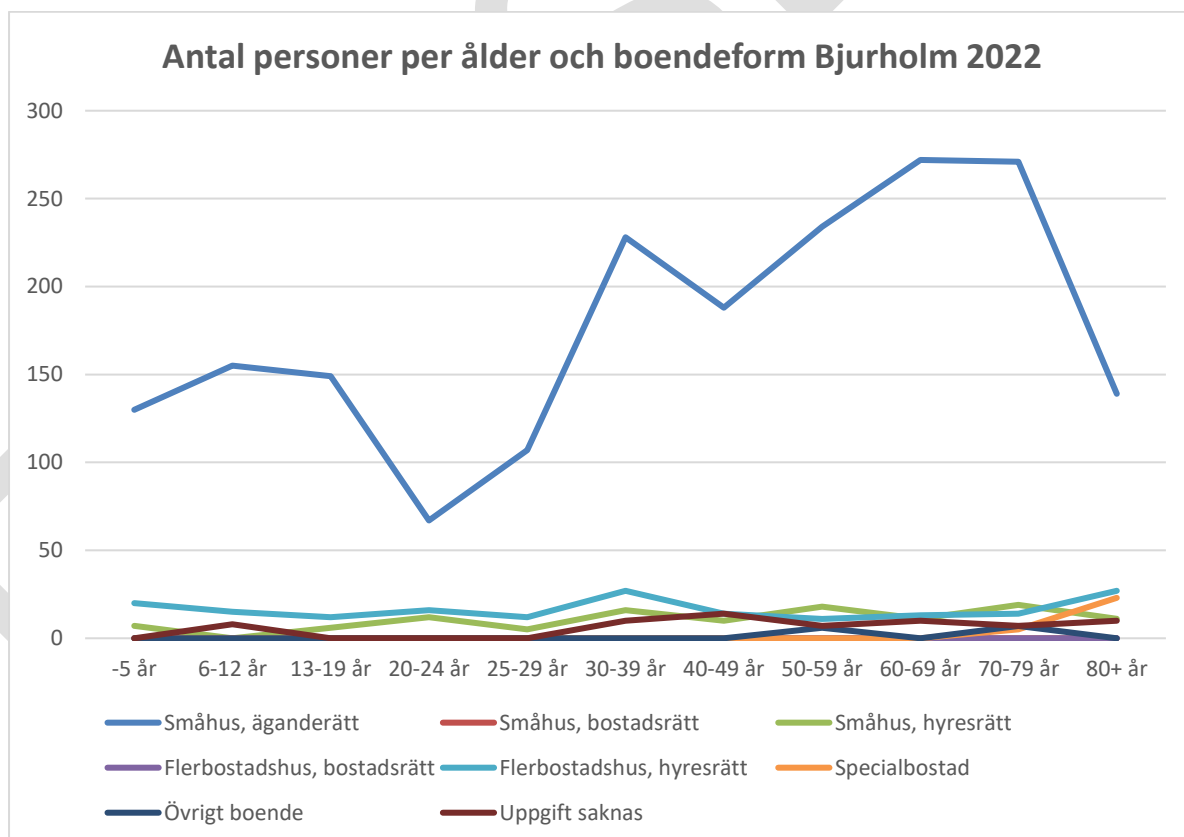


Diagram: Antal personer per ålder och boendeform Bjurholm 2022. Källa SCB

Fler upplåtelseformer.

Som redovisats finns det två boendeformer i Bjurholm, hyresrätter och småhus. Det innebär att boendeformerna, ägarlägenheter, bostadsrätt och s.k. kooperativ hyresrätt saknas. Det absolut vanligaste i Bjurholm är som nämnts att man äger ett småhus, men sedan 2009 är det även möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Det innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden, som i bostadsrätt och att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den, som ett egna hem. Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Kooperativ hyresrätt är ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening äger eller hyr en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr i sin tur sina lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalas en form av deposition till föreningen, vilken återfås när man flyttar därifrån. Man kan alltså inte sälja sin lägenhet utan den lämnas tillbaka till föreningen när man flyttar.

Ungdomsboende, studentbostäder mm

Ungdomar kan ha svårt att få tag i en bostad på bostadsmarknaden i Bjurholm. Det beror till stor del på att småhus är den vanligaste boendeformen i Bjurholm och att det inte är intressant eller ekonomiskt möjligt för ungdomar att köpa ett småhus som ett första boende. Sannolikt flyttar många ungdomar från Bjurholm till andra orter t ex för studier med förhoppningen att de sedan återvänder. Tillgången på mindre lägenheter är ändå förhållandevis god i centralorten vilket gör det möjligt för ungdomar att hyra en lägenhet utan någon längre kötid.

Hög tillgänglighetsstandard

Lägenheter med hög tillgänglighetsstandard är bra ur många synvinklar. Det underlättar för äldre att bo kvar i bostaden och det kan behövas ett tillskott av bostäder även om befolkningen inte ökar så mycket. Personer med funktionshinder kan klara sitt liv på egen hand i bostaden etc. I Bjurholm är det brist på lägenheter som uppfyller höga krav på tillgänglighet.



Bild: Lägenheter med hög tillgänglighetsstandard är bra ur många synvinklar

Exklusiva lägenheter

Det är brist på lägenheter som uppfyller höga krav på läge, standard, design.

Stora lägenheter

Större lägenheter det vill säga fyra rum och kök eller större saknas eller råder brist på.

Livsstilsboende

Ett positiv effekt av pandemin är att möjligheten att arbeta hemifrån någon eller några dagar i veckan har blivit vanligt åtminstone för vissa yrkesgrupper. Det innebär ökade möjligheter att bo längre från arbetet och därmed kunna förverkliga önskemål om ett bra boende kombinerat med tex odling/självförsörjning yt- och lokalkrävande fritidsintressen, egenföretagande mm (Exempelvis hästsport, motorintressen mm) Generellt kan sägas att ett äldre brukningscentrum för jordbruk uppfyller dessa krav eftersom det oftast finns lokaler, djurstall odlingsytor mm i bostadshusets närhet. Tillgången är sannolikt begränsad och en bristvara sett utifrån aktuella trender och önskemål.

Koppling till inriktningsmål och handlingsplan

Behov	Inriktningsmål nr	Handlingsplan åtgärd nr
Fler upplåtelseformer	3	4
Ungdomsboende, studentbostäder mm	3	3
Hög tillgänglighetsstandard	4	4
Exklusiva lägenheter	4	4
Stora lägenheter	5	4
Livsstilsboende	4	5, 6

5. Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Bjurholms kommun

Lagkrav

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandat-period, enligt 1 § tredje stycket lagen 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Efter att lagen ändrades 2022 ska riktlinjerna ha en tydligare inriktning mot bostadsbristen i kommunen och bl.a. analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. För att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska riktlinjerna vara vägledande för kommunernas arbete med planläggning



Kommunen har även skyldighet enligt Socialtjänstlagen att tillgodose behovet av en bostad. Kärnbestämmelsen finns i 4 kap. 1 § Socialtjänstlagen; ”Den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning och för sin livsföring i övrigt och därmed tillförsäkras en skälig levnadsnivå vilket kan innebära ansvar för att erbjuda någon form av boende. Kommunen ska också enligt denna lag inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. (Vård- och omsorgsboende) Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. (Trygghetsboende)

Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar. Lagen innebär att de personer som omfattas av lagen har rätt till den hjälp de behöver i det dagliga livet, vilket beroende på omsorgsbehovet kan innebära rätt till en gruppboende eller en serviceboende.

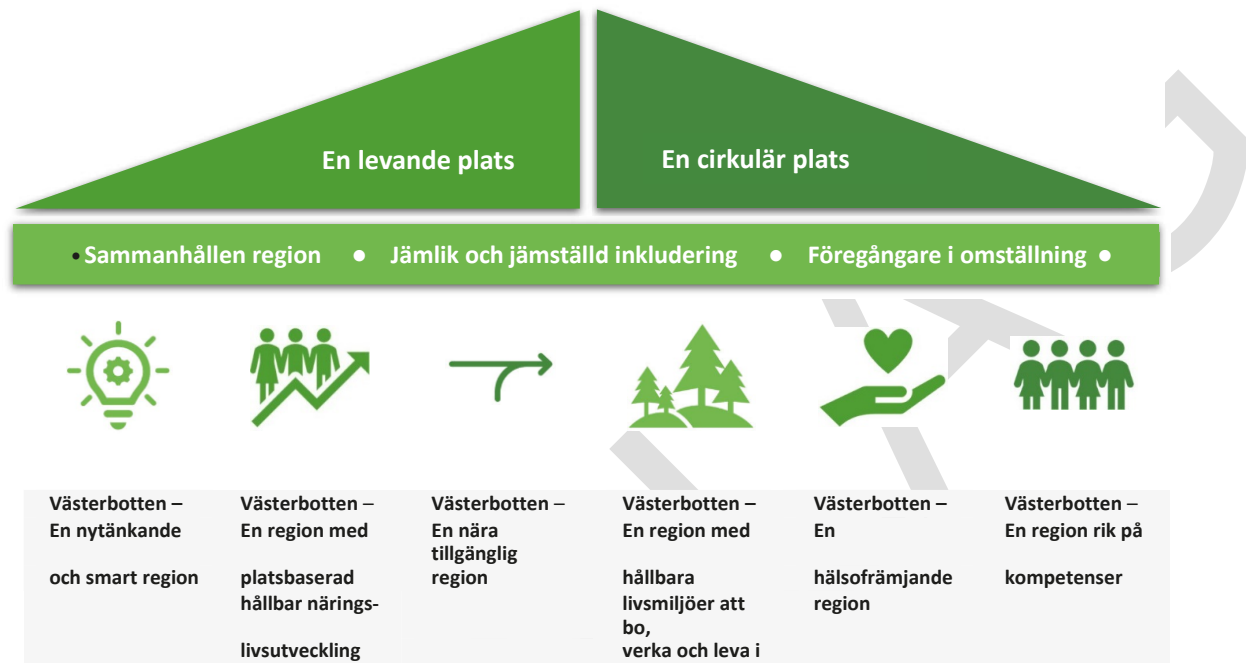
Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i hela landet en god livsmiljö från ett socialt perspektiv. Detta innebär bland annat att en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas, samt att bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Att ha långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där utbudet av bostäder möter efterfrågan och svarar mot behoven är ytterligare en del av det övergripande nationella målet.

Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) i Västerbotten är en vägvisare för det regionala utvecklingsarbetet till år 2030 och ska bidra till en samsyn kring vad som ska göras för att regionen ska vara världens bästa plats att bo och verka på. Strategins övergripande syfte är att, utifrån Västerbottens särskilda förutsättningar, identifiera mål och prioriteringar för den regionala utvecklingspolitiken. Visionen är; ”Västerbotten – en attraktiv region där olikheter skapar utvecklingskraft”

De två övergripande hållbarhetsmålen är, "en levande plats respektive en cirkulär plats." En levande plats definieras som ett samhälle där människor vill stanna, för ett kortare besök eller hela livet. En cirkulär plats hanterar klimatomställningen samt skapar ekonomiska möjligheter och infrastruktur på ett sätt som samtidigt tar hand om naturresurserna och ekosystemen. Dessa två inriktningsmål konkretiseras i tre inriktningar med sex angivna prioriteringar, se figur;



Figur: RUS hållbarhetsmål med inriktningar och prioriteringar. Källa Region Västerbotten, regional utvecklingsstrategi

För mera information, se länk till den regionala utvecklingsstrategin;
<https://regionvasterbotten.se/naringsliv-och-samhallsbyggnad/regional-utvecklingsstrategi>

Beröringspunkter

I den regionala utvecklingsstrategin anges att lokala utvecklingsstrategier och planer är en väg framåt för ett förverkligande av de prioriterade områdena. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning får ses som ett sådant viktigt bidrag. Eftersom ett bra boende och en god boendemiljö är en viktig förutsättning för ett bra liv bidrar kommunens riktlinjer till att förverkliga den regionala utvecklingsstrategin. De prioriterade områdena i RUS:en som har koppling till bostadsförsörjningen bedöms vara;

Prioriterat område i RUS i urval	Kommentar
Västerbotten – En region med Platsbaserad hållbar näringslivsutveckling	Som konstateras i RUS:en kan Västerbottens län ses som ett Sverige i miniatyr, med stadsmiljöer, landsbygd och glesbygd som alla har sina styrkor

	och utvecklingspotential – och tillsammans stärker varandra. För Bjurholms del är naturligtvis den lokala näringslivsutvecklingen avgörande för en positiv utveckling på sikt. Tillgången på bra bostäder är i det sammanhanget en väsentlig möjliggörare där Bjurholm kan erbjuda ett attraktivt landsbygdsbaserat och naturnära boende.
Västerbotten – en region med hållbara livsmiljöer att bo, verka och leva i	Enligt RUS:en handlar det om tillgång till boende, arbete, handel, föreningsliv, idrott, fritid och kultur. Bjurholm har goda förutsättningar att erbjuda hållbara livsmiljöer genom ett naturnära boende och en meningsfull fritid
Utveckla och förvalta naturarv, livsmiljöer och en aktiv fritid	Denna delprioritering enligt RUS syftar till att utveckla och förvalta de fysiska livsmiljöer som finns i regionen. En god fysisk livsmiljö består av en kombination av boendemöjligheter, tillgänglighet till samhällsinfrastruktur och tillgänglighet till grön infrastruktur, vilka också behöver förvaltas för framtiden. Här blir Bjurholms riktlinjer för bostadsförsörjningen ett viktigt bidrag genom inriktningsmål nr 5 - <i>Småhus som står tomma och fritidshus blir återruntoende</i> och mål nr 8 - <i>Cirkulärt byggande och återbruk</i>
Trygg vård och social omsorg, särskilt för barn, unga och sårbara grupper	Här gör Bjurholm i förhållande till sin storlek en massiv satsning för att trygga det framtida behovet av förskola, vård- och omsorgsboenden och trygghetsboenden, se inriktningsmål nr 1 och 2.

Umeåregionens vision och verksamhetsplan

De två övergripande syftena med Umeåregionsamarbetet är att "Utveckla arbetsmarknadsregionen" och att "Effektivisera kommunal verksamhet" Samverkande kommuner inom Umeåregionen är Bjurholm, Vindeln, Vännäs, Robertsfors, Nordmaling, Umeå samt Örnsköldsvik. Visionen för samarbetet är att åstadkomma *Världens bästa livsmiljö för 300 000 invånare år 2050!*

I regionens verksamhetsplan konstateras att nuläget är att bristen på bostäder är ett

av de främsta hindren för att fler människor ska kunna rekryteras till företag och kommunerna inom Umeåregionen. Man ser bland annat ett stort behov av att snabba på planprocesser och att få till stånd byggbar mark. Verksamhetsplanen har samhällsbyggande som ett fokusområde och menar att Umeåregionen behöver förbättra planeringskapaciteten för nya etableringar och nya bostäder samt verka för möjlighet till finansiering vid nybyggnation.

Det femte inriktningsmålet i dessa riktlinjer att - *Mark- och planberedskap för bostadsändamål tillgodoses* - stämmer därmed bra överens med Umeåregionens verksamhetsplan

Handlingsplan för genomförandet

Hur inriktningsmålen ska förverkligas framgår av en separat handlingsplan. Handlingsplanen revideras vid behov och kan förändras med kortare intervall än riktlinjerna som kommunfullmäktige, som nämnts, har att ta ställning till under varje mandatperiod.

Inriktningsmål

Mot bakgrund av Bjurholms kommuns demografi, bostadsbestånd och bostadsmarknad (Se kap 4) föreslås riktlinjerna för bostadsförsörjningen i första hand att inriktas mot att främja en utveckling och en anpassning av det befintliga bostadsbeståndet för att tillgodose behovet av bostäder.



Inriktningsmål 1 - Vård- och omsorgsboenden som tillgodoser behovet.

Motivering

Socialnämnden beslöt 2023-05-03 §22 att antalet boenden i Bjurholm för vård- och omsorg ska vara 40 platser. Utgångspunkten är att antalet vård- och omsorgsboenden ska täcka behovet på sikt. Se även inriktningsmål 2 avseende trygghetsboenden

(Andelen personer som är över 70 år i Bjurholm utgör ca 10% av befolkningen och beräknas öka till 11% fram till år 2035 enligt SCB:s befolkningsprognos. Antalet personer mellan 80–89 beräknas vara flera år 2035 än idag.)

Insatser i sammandrag

Beslutet är på väg att genomföras i och med att byggandet av Diamanten påbörjats med beräknad inflyttning under 2026.

Se handlingsplanen åtgärd nr 1



Inriktningsmål 2-Trygghetsboenden som tillgodoser behovet

Motivering

Bjurholms kommun saknar trygghetsboenden. Det är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Den överbryggas glappet mellan vanligt boende och vård- och omsorgsboenden. Biståndsbedömt trygghetsboende är en boendeform som kan beviljas efter en individuell behovsbedömning varvid det ges möjlighet att komma till ett boende som t.ex. kan erbjuda gemensamma måltider, kulturella aktiviteter och umgänge. Kan inflyttningen till ett vård- och omsorgsboende fördröjas genom att trygghetsbostäder finns att tillgå är det bra både ekonomiskt och socialt. Den dominerande boendeformen i Bjurholm är småhus. Det innebär att många äldre bor i sitt hus vars skötsel kan vara betungande när man blir äldre. Tillgänglighetsstandarden kan variera och i vissa fall vara bristfällig. Viktigast är emellertid, att som nämnts, erbjuda gemenskap och trygghet. En positiv och önskvärd effekt är också att det uppstår flyttkedjor tex genom att en barnfamilj flyttar in i ett hus som en äldre person lämnar.



Bild: Ett trygghetsboende kan vara ett attraktivt alternativ på äldre dar

Insatser i sammandrag

Det s.k. posthuset byggs om för att bli ett biståndsbedömt trygghetsboende

Se handlingsplanen åtgärd nr 2

Inriktningsmål 3 - Bättre balans mellan olika boendeformer

Motivering

Andelen hyresrätter i Bjurholms bostadsbestånd är låg. Lite förenklat kan man säga att den som vill bo i eller flytta till Bjurholm är hänvisad till att köpa ett hus. Fler hyresrätter skapar möjligheter till flyttkedjor och möjlighet till att välja den boendeform som passar den aktuella livssituationen. De flesta äldre i kommunen bor i ett småhus som de själva äger. Att kunna välja en attraktiv bostad som är bättre anpassad för en äldre person, ligger nära service etc. är angeläget. För yngre är det också viktigt eftersom en hyresrätt eller bostadsrätt kan vara att föredra av ekonomiska eller andra skäl. Ägarlägenheter, bostadsrätt och s.k. kooperativ hyresrätt som upplåtelseform saknas i Bjurholm. Att skapa möjligheten att investera i eller köpa sin egen bostad skulle skapa en mer komplett och varierad bostadsmarknad i Bjurholm.

Insatser i sammandrag

Möjligheten att anpassa eller bygga om befintliga byggnader för bostadsändamål utreds.

Ett av Bjurholms kommuns ägda flerbostadshus/byggnader väljs ut som är lämpligt att upplåta som ägarlägenheter, bostadsrätt eller s.k. kooperativ hyresrätt.

Se handlingsplanen åtgärd nr 3 och 4

Vad är en bostadsrätt?

Bostadsrätt, även kallat insatslägenhet, är i Sverige en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger varsin rättighet att nyttja en bostad mot en årsavgift som vanligen betalas per månad

Inriktningsmål 4 - Ökad fysisk tillgänglighet och attraktivitet i bostadsbeståndet

Motivering

Syftet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön.



Många människor vill genom sitt boende förverkliga önskemål om design, lyx etc. Det visar inte minst de många TV-program som handlar om bostäder och boende. På grund av att det har byggts få bostäder genom är det brist på lägenheter som uppfyller höga krav på läge, standard, etc.

Familjer kan se olika ut tex kan barnen bo varannan vecka hos respektive förälder vilket leder till att större lägenheter är attraktiva.

Insatser i sammandrag

Se handlingsplanen åtgärd nr X och X

Inriktningsmål 5 - Småhus som står tomma och fritidshus blir åretruntboende

Motivering

Att bygga nya bostäder i Bjurholm är svårt eftersom produktionskostnaderna i många fall är högre än marknadsvärdet, men det finns ett antal småhus i kommunen som inte används som åretruntboende. Det kan vara småhus som används som fritidshus eller hus som av olika anledningar står tomma. Här finns en potential jämfört med alternativet att bygga nytt.

I Bjurholm fanns det år 2020 ca 550 fritidshus. (Källa SCB) Av dessa bodde 400 st. eller 73% av ägarna i en annan kommun. Det är sannolikt att många fritidshus har hög standard som kan användas som åretruntboende

Insatser i sammandrag

Flera kommuner har genomfört projekt med syftet att identifiera "ödehus" Erfarenheter från dessa projekt inhämtas och en handlingsplan utformas anpassad för Bjurholms förhållanden.

Ett lämpligt fritidshusområde identifieras möjligt att omvandla till åretruntboende.

Se handlingsplanen åtgärd nr 5 och 6



Inriktningsmål 6 - Mark- och planberedskap för bostadsändamål tillgodoses

Motivering

Fysisk planering tar tid. Det är därför viktigt med god framförhållning och ett långsiktigt arbete med fysisk planering och markberedskap. Bjurholms kommun äger, framförallt i centralorten, mark och byggnader som är en viktig resurs att använda för bostadsändamål. Innehavet kopplas till planläggning för att säkra bostadsändamålet. Observera skillnaden mellan planberedskap och markberedskap (byggklar mark)



Insatser i sammandrag

Fördjupad översiktsplan för Bjurholms tätort.

Detaljplaner för bostadsändamål i enlighet med översiktsplanen för Bjurholm tas fram

Detaljplanering av ett småhusområde i attraktivt läge

Ett utbud av tomter för småhusändamål ska löpande säkerställas

Bjurholms kommun deltar i Umeå-regionens projekt "Kommunöverskridande kraftsamling"

Se handlingsplanen åtgärd nr 7 och 8

Inriktningsmål 7 - Förbättrad service och information till Bjurholms invånare, bostadsaktörer och bostadssökande

Motivering

En viktig utgångspunkt för de föreslagna riktlinjerna är att i första hand bättre använda befintliga småhus, fritidshus och andra lämpliga byggnader för bostadsändamål, för att med dessa förutsättningar åstadkomma försäljningar, flyttkedjor och inflyttning till kommunen. God service och korrekt och snabb information till säljare och köpare, bostadssökande m fl. förbättrar beslutsunderlaget och ökar intresset för att flytta inom och till Bjurholm

Insatser i sammandrag

Utreda hur den nuvarande rollen att hyra ut de lägenheter som ägs av Bjurholms kommun kan utvecklas till att bli en aktör/förmedling som bidrar till bostadsförsörjningen och kommunens utveckling

Se handlingsplanen åtgärd nr 9



Inriktningsmål 8 - Cirkulärt byggande och återbruk.

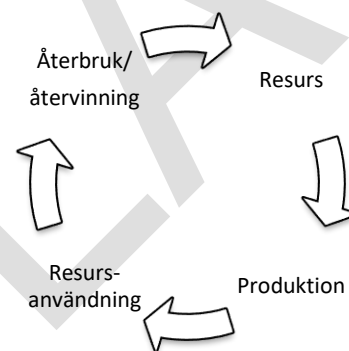
Motivering

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets materialanvändning och miljö- och klimatpåverkan. Byggsektorn producerar 35 procent av allt avfall inom EU och står för mer än 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp. Sektorn behöver ställa om till mer giftfria och resurseffektiva kretslopp och därmed bidra till att minska klimatgasutsläppen och uttaget av naturresurser. I en cirkulär ekonomi nyttjas allt som man tillverkat eller byggt så länge det går. Om vi kan återbruka fler byggnader, mer byggprodukter och återvinna mer material, kan vi minska byggsektorns klimatpåverkan. Det bästa man kan göra är därför, innan man överväger att bygga nya bostäder, att använda de byggnader som redan finns för bostadsändamål, se inriktningsmål nr 5. Även rent marknadsmässiga skäl talar för återbruk och återanvändning eftersom produktionskostnaderna för nya bostäder överstiger marknadsvärdet i Bjurholm.

Insatser i sammandrag

Se åtgärder i handlingsplanen kopplade till inriktningsmålen "Fritidshus används för åretruntboende" och "Småhus som står tomma eller som används som fritidshus blir åretruntboende"

Se även handlingsplanen åtgärd nr 10



6. Underlag till riktlinjer för Bjurholms kommuns bostadsförsörjning

Bilaga 1

Handlingsplan – Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Bilaga 2

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEHOV AV BOSTÄDER I VÄSTERBOTTEN. Slutrapport Tyréns 2023-06-05

Bilaga 3

Länk till Boverkets bostadsmarknadsenkät

Bilaga 4

Länsstyrelsens underlag inför Bjurholms kommuns beslut om planeringsstrategi

Bilaga 5

PM. Underlag för Bjurholms riktlinjer för bostadsförsörjning Tyréns december 2023