



Underlag och analyser till Program för bostadsförsörjning

INNEHÅLL

Lagstiftning.....	2
Nationella mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.....	3
Regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.....	5
Ny antagen översiktsplan.....	5
Planlagda obebyggda områden.....	6
Timrå kommun - en del av Sundsvallsregionen	6
Det regionala perspektivet.....	8
Befolkningsutveckling och demografisk analys.....	9
Ekonomisk standard och åldersfördelning.....	12
Befolkningsutveckling i kommunens distrikt och marknadsbedömning.....	16
Bostadsbeståndet.....	17
Utmaningar för att nå befolkningsmålet 19000 invånare 2025.....	20
Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen.....	21



Bostadsmarknadsenkäter.....	
.. 23	
Pågående och planerad bostadsbebyggelse.....	
24	
Den efterfrågestyrda bostadsmarknaden.....	
24	
Den behovsstyrda bostadsmarknaden.....	
28	
Boendesituationen för olika grupper inom den behovsstyrda marknaden.....	
..... 30	
Nyanlända invandrare är viktiga för regionens och kommunens tillväxt.....	38
Preliminära slutsatser om bostadsförsörjningsbehovet.....	39
 Källor och Referenser.....	 40

Lagstiftning

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjning regleras i ”Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383)”. Lagen har senast ändrats genom SFS 2013:866 och innebär i korthet följande:

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Syftet är också att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunen ska analysera behov och efterfrågan samt marknadsförutsättningar till grund för riktlinjerna.

Kommunen ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska minst innehålla uppgifter om 1) mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2) planerade insatser för att nå uppsatta mål och 3) hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av

betydelse för bostadsförsörjningen.

Om kommunens riktlinjer inte innehåller vissa uppgifter får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer.

Riktlinjerna ska omarbetas om förutsättningarna ändras.

Länsstyrelsen ska inte bara lämna råd till kommunerna utan också verka för att samordning mellan kommunerna kommer till stånd.

Kopplingen till plan- och bygglagen (PBL) som innebär att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för tillämpningen av 2 kap 3 § 5 PBL vilket innebär bland annat innebär att kommunens planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunen ska lämna regeringen de uppgifter om bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

Bostadsförmedling ska anordnas om det behövs och köavgift får tas ut.

Ändringarna som trädde i kraft 2014-01-01 innebär en precisering av innehållet i riktlinjerna och processen för att ta fram dessa. En viktig ändring är också kopplingen till PBL som ytterligare betonar vikten av en aktuell översiktsplan.

Utöver lagen om kommunens ansvar för bostadsförsörjning finns det ytterligare sex lagar som preciserar vilket ansvar och vilka möjligheter en kommun har inom bostadspolitiken.

-
- **Kommunallagen:** Den ger bland annat en kommun rätt att skapa och driva bostadsföretag.
 - **Lagen för de allmännyttiga bostadsaktiebolagen** ändrades 2011 (SFS 2010:879). Där fastställs att bolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket innebär ett avsteg från kommunallagens självkostnadsprincip och förbud att driva företag i vinstsyfte. Samtidigt klargörs att ett affärsmässigt perspektiv också är förenligt med ett aktivt samhällsansvar. Av lagtexten framgår tydligt att ett allmännyttigt bostadsföretag ska främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget. Det ska beaktas i Program för bostadsförsörjning med mål och riktlinjer.
 - **Plan- och bygglagen (PBL):** Lagen ger kommunen rätt och ansvar för markanvändningen genom det så kallade planmonopolet. Det innebär också ett indirekt ansvar för att skapa goda boendemiljöer. Rätten och ansvaret verkställs genom översikts- och detaljplaner som styr hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utvecklas. Se även ovan om kopplingen mellan lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen och PBL.
 - **Socialtjänstlagen (SoL):** En del i lagen handlar om kommunens yttersta ansvar för att enskilda ska få det stöd de behöver vilket omfattar rätten till goda bostäder. Det finns också paragrafer i lagen som ger rätt att barn och unga får stöd. Det kan till exempel tillämpas på kommunens ansvar för ensamkommande flyktingbarn. Viktiga delar i lagen innehåller bestämmelser om att kommunen ansvarar för att det ska



inrättas särskilda boendeformer med behov av särskilt stöd samt service för personer som har svårt att klara sin livsföring på grund av fysiska, psykiska eller andra skäl.

- **Lagen om stöd och service (LSS):** Där anges att stöd i form av olika boenden ska ges till personer med olika funktionsnedsättning. Det kan vara såväl särskilda grupp- och servicebostäder som anpassade bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet.
- **Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning:** Lagen kallas för bosättningslagen och innehåller förutsättningar för rätten till eventuell bostad för vissa nyanlända.

Nationella mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri-verksamhet 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 samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Grundläggande för Program för bostadsförsörjning är också det övergripande målet för bostadsmarknaden i Sverige; en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Genom analyserna av kommunens bostadsmarknad och den demografiska utvecklingen som redovisas senare i detta dokument, vilka utgör underlag till programmet och dess mål och riktlinjer beaktas det övergripande bostadsmarknadsmålet.

Det finns också bostadsmarknadspolitiska delmål som har viss relevans för kommunens bostadsförsörjning och planering. De är bl.a. att:

- överväga möjligheterna att stärka hyresrättens ställning på bostadsmarknaden.
- ge stimulansmedel till som erbjuder lösningar för äldre att bo tillsammans.
- fortsätta bredda stödet för boendelösningar för äldre så att fler äldre får möjlighet att välja en fungerande boendeform t.ex. i form av trygghetsbostäder eller särskilt boende.

Det krävs politiska beslut på nationell nivå om eventuella stöd och stimulansmedel för de tre delmålen, men i kommunens program finns mål, riktlinjer och åtgärder som är i linje med de tre delmålen.

I Program för bostadsförsörjning tas hänsyn till det övergripande folkhälsomålet som är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen. Genom att bl.a. planera för att bygga cykelvägar till nya bostadsområden samt att det finns rekreationsområden när bostäder ges förutsättningar för fysisk aktivitet. Generellt sett ska bestämmelserna i PBL säkerställa att bostäder inte lokaliseras i områden som kan påverka människors hälsa negativt.



Det finns olika funktionshinder politiska mål varav ett anger att samhället utformas så att människor med funktionsnedsättning i alla åldrar blir fullt delaktiga i samhällslivet. Kommunen tar hänsyn till målet genom mål och riktlinjer som syftar till att förbättra tillgängligheten i det äldre bostadsbeståndet, vilket är viktigt för kommunens allt mer äldre befolkning.

Agenda 2030

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller de 17 Globala målen för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.

Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

Agenda 2030 ska minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter, samt lösa klimatkrisen under de kommande 15 åren. Det är en fortsättning på de åtta milleniemalet som världen arbetat för sedan år 2000. Skillnaden är att milleniemalet fokuserade på fattigdomsbekämpning i världens fattiga länder. Agenda 2030 tar det till en högre nivå och nu ska alla världens länder inkluderas i arbetet för en hållbar värld. För att uppnå målen krävs det att både regeringar, privat sektor, civilsamhälle och medborgare samarbetar.

Det globala målet nr 11 "Hållbara städer och samhällen" har en koppling till bostadsförsörjning. Målet syftar till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Det konstateras att över hälften av världens befolkning bor i urbana områden, och andelen väntas stiga till 70 procent år 2050. Vidare sägs att växande städer kan skapa nya möjligheter för ekonomisk tillväxt, men kan också bidra till ökade sociala klyftor och påfrestningar på ekosystem samt att den snabba och stora inflyttningen till städer ställer nya krav som behöver bemötas på ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart sätt. I målet lyfts bl.a. fram behovet av hållbar stadsutveckling som omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Kommunen kommer inte att någon enorm befolknings-tillväxt i våra urbana miljöer men generellt sett är målsättningen i kommunens översiktsplan att utveckling i våra tätorter ska ske på ett hållbart sätt.

Regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen

Kommunen ska även ta hänsyn till regionala mål, planer och program som har bäring på bostadsförsörjning.

Region Västernorrland presenterade i april 2019 ett förslag till en ny regional utvecklingsstrategi för Västernorrland som nu är ute på remiss. I dokumentet redovisas olika principer för regional utveckling och tillväxt, varav en princip tydliggör betydelsen av



enligt Agenda 2030 att skapa en hållbar utveckling genom att alltid beakta de tre hållbarhetsdimensionerna och på så sätt bidra till att uppfylla målen i Agenda 2030. Utvecklingsstrategin är ett gemensamt och övergripande strategidokument med en vision, övergripande målområden och ett antal prioriteringar som ska följas upp och utvärderas. Ett målområde lyder "2030 är Västernorrland den plats som människor väljer för att leva och besöka". Området innehåller olika prioriteringar varav ett par har en tydlig koppling till Program för bostadsförsörjning. Prioriteringarna är en *växande region med attraktiva, livskraftiga städer och landsbygder* och *ökad upplevd närhet till omvärlden, oavsett om den är fysisk eller digital*.

Program för bostadsförsörjning och översiktsplanen bidrar till målområdet genom att bostads-byggande prioriteras i attraktiva i lägen tätorter och tätortsnära lägen där t.ex. tillgång till kollektivtrafik ska säkerställas.

Ett annat målområde lyder: "2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa". Kommunen har ett bra företagsklimat och bra kommunikationer med omvärlden. Många företag etablerar sig i kommunen och andra företag t.ex. SCA Energy planerar stora investeringar, vilket innebär 100-200 nya arbetstillfällen om investeringen genomförs. Det innebär också ett ökat behov av bostäder.

Den regionala transportplanen för perioden 2018-2029 syftar bl.a. att förbättra människors möjligheter att resa med tåg, buss och cykel till arbete, skola och fritidsaktiviteter. Cykling kan i större utsträckning bidra ökad fysisk aktivitet och förbättrad hälsa. I det EU-finansierade projektet Koll2020 kraftsamlar länet för att förbättra tillgängligheten till busshållplatser och bytespunkter i viktiga pendlingsstråk för alla grupper i samhället inte minst för personer med funktionsnedsättning. Planen ger kommunen möjlighet att söka statlig medfinansiering för kollektivtrafikåtgärder och gång- och cykelvägar. När nya bostadsområden planeras är riktlinjerna i vår översiktsplan att de ska förses med kollektivtrafik och gång- och cykelvägar som ska ansluta till befintligt nät.

Ny antagen översiktsplan

En mycket viktig utgångspunkt för Program för bostadsförsörjning är den nya översiktsplanen som kommunfullmäktige antog en ny den 29 oktober 2018. Den innehåller bl.a. mål om att befolkningen ska öka till 19.000 invånare till 2025 och till 20.000 år 2035. Det har konkretiserats till mål om att planen ska redovisa områden som inrymmer totalt 900 nya bostäder till år 2035. Ett delmål till det övergripande målet är att skapa fler attraktiva boendemiljöer främst i våra tätorter och med möjligheter att framför allt förtäta centrala Timrå med flerbostadshus. Planen redovisar flera nya framtida bostadsområden som tillsammans med outnyttjade byggrätter i planlagda områden ger möjligheter att skapa bostäder som med råge uppnår befolkningsmålet och målet för bostadsbyggande.

Kommunen vill vara en stark kommun i en växande region och det förutsätter att nya

företag vill etablera sig i kommunen och att befintliga företag vill växa. Det förutsätter att det finns mark för såväl företagsetableringar som bostadsbyggande.

Under översiktsplanens samrådsskede uttryckte många äldre som bor i småhus önskemål om att få flytta in i mindre radhus eller i flerbostadshus med bostadsrätter. I dagsläget har inget bostadsföretag fattat beslut om att bygga nya flerbostadshus för bostadsrätter.

Det finns långt gångna planer på en ny järnväg mellan Sundsvall och Härnösand. Trafikverket har beslutat om en korridor inom vilken järnvägen ska byggas. För att kunna bygga järnvägen kommer flera bostäder att behöva lösas in och rivas, främst småhus i de centrala delarna av Timrå och Sörberge. Totalt sett kan det handla om ca 30 småhus. Något beslut om när järnvägen ska byggas finns inte. När det blir aktuellt med inlösen är det viktigt att kommunen kan erbjuda fastighetsägare småhustomter eller ge dem förtur i bostadsköer. Detta bör beaktas i åtgärdsplaner.

Planlagda obebyggda områden

I översiktsplanen redovisas också omfattningen av detaljplaner för främst bostadsändamål som inte är bebyggda eller exploaterade. Om planerna skulle genomföras skulle det kunna tillskapas ca 200 lägenheter i flerbostadshus och lika många småhus. Många av dessa detaljplaner är av äldre datum och kan behöva upphävas eller ändras för att bli anpassade till dagens behov. En plan i Lunde, Bergeforsen har nyligen ändrats och nu finns möjlighet att exploatera området som innehåller ca 40 småhustomter.

Timrå kommun – en del av Sundsvallsregionen

Kommunen har ett strategiskt läge med flygplats, E4 och med stationsläge för järnvägen mellan Stockholm och Umeå inom tätortsområdet. Näringslivet i Timrå har under lång tid dominerats av industriell produktion. Globalt sett minskar tillverkning och industriproduktion i den ”rika” världen och mer av sysselsättning utgörs av tjänsteproduktion och handel. Timrå behöver anpassa sig till denna verklighet och försöka locka till sig mer verksamheter inom tjänsteproduktion och handel. I Timrå finns flera stora företag med internationell försäljning, till exempel SCA Graphic i Östrand, Permobil och Artboard. LFV Teknik är ledande i utveckling av fjärrstyrda flygledningscentraler. Den stora satsning som SCA Östrand har genomfört innebär att produktionen av blekt barrsulfatmassa kan fördubblas. Det innebär ökade behov av bland annat lagringsytor för skogsråvaran som används i produktionen.

SCA Energy planerar för fullt att bygga ett bioraffinaderi för produktion av såväl fossilfri diesel som bensin genom att utnyttja restprodukter från framför allt tillverkningen av sulfatmassa. Om planerna realiseras, vilket beräknas tidigast ske 2023 skulle det var möjligt att producera 3-4% av Sveriges behov av fordonsdrivmedel. SCA Energy har räknat med att det behövs ca 100 anställda vid själva bioraffinaderiet när anläggningen är i full drift med två linjer. Utöver detta behövs det lastbilschaufförer (en lastbil kommer in på området var 10:e minut, 24 timmar per dygn, 7 dagar i veckan, d.v.s. ca 140 lastbilar/dygn).

Därutöver kommer det att behövas elektriker, rörläggare, mekaniker m.m. men för dessa har bolaget ingen skattning i nuläget. Kommunen bedömer att ca 200 personer kommer att få direkt eller indirekt sysselsättning när anläggningen är i drift, vilket ökar bostadsbehovet.

Kommunen förbereder sig också för att kunna erbjuda mark för ytkrävande verksamheter som har stort behov av el och kyla, till exempel för det ökade behovet av datacentra som globalt ökar väldigt kraftigt. Det finns lämpliga platser i kommunen för sådana etableringar vilka har pekats ut i översiktsplanen.

I Timrå kommun finns också många mindre företag med god lönsamhet. Flera av dessa utför tjänster åt de stora företagen. Kommunen är naturligtvis en stor arbetsgivare, med ca 1370 tillsvidareanställda (november 2018). Därutöver finns ca 25 anställda i Timråbo.

Mycket talar för en fortsatt positiv utveckling för näringslivet och företagsklimatet i Timrå. Det kan medföra ökad efterfrågan på bostäder, vilket måste beaktas i riktlinjerna för bostadsförsörjning.

För såväl företagen i Timrå som i Sundsvallsregionen är den internationella tillgängligheten viktig genom framför allt Sundsvall – Timrå Airport och Arlanda flygplats. För företagen som exporterar stora godsvolymer är hamnarna i Sundsvall, Härnösand och Söråker viktiga. Även Göteborgs hamn är viktig för regionens exportindustri. För den regionala och nationella tillgängligheten är såväl Sundsvall – Timrå Airport, Ådalsbanan, Botniabanan och Ostkustbanan viktiga liksom huvudvägarna E4 och E14.

Ett stort hinder för utvecklingen i regionen är bristerna i järnvägen på sträckan Gävle-Härnösand. Tågtrafiken för såväl gods som persontåg har ökat, men restiderna mellan Sundsvall och Stockholm uppgår till nästan 4 timmar. Med en utbyggnad av ett dubbelspår mellan Gävle och Sundsvall skulle restiden nästan halveras. Sträckan mellan Sundsvall och Härnösand är en flaskhals med låg standard. En ny järnväg på sträckan skulle mer än halvera restiden för persontåg från nuvarande ca 55 min. För närvarande är det mest sannolika att endast investeringar på några få korta delsträckor kommer att genomföras på sträckan Gävle – Härnösand under de kommande tio åren.

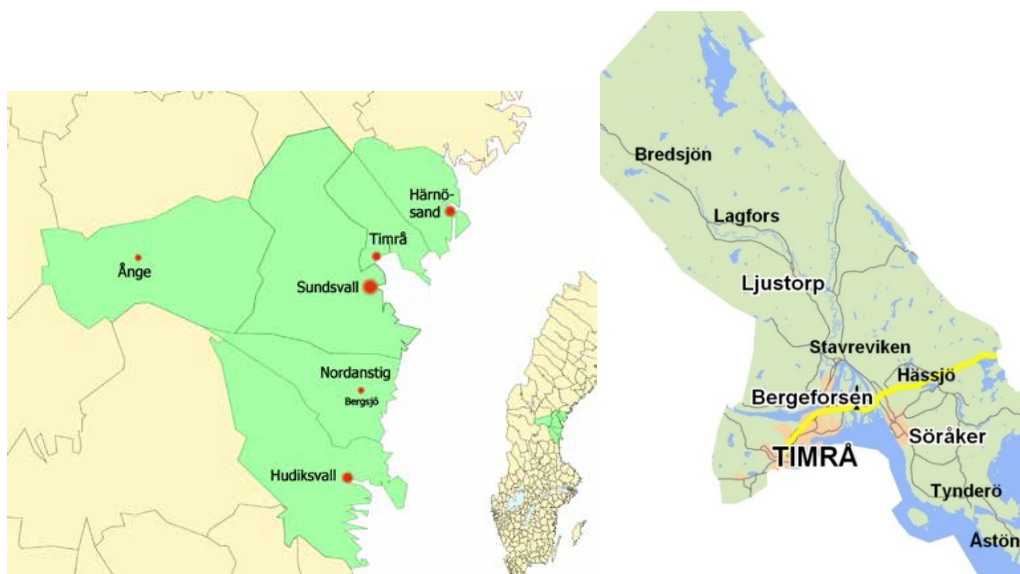
Samtidigt är det viktigt att flygtrafiken på Sundsvall – Timrå Airport kan utvecklas och kan erbjuda ett utbud som tillgodoser resbehoven för de företag som verkar internationellt i regionen, men även för inrikes resor och chartertrafik.

Användandet av kollektivtrafik är lågt i kommunen. Det finns ett bra utbud med buss mellan Sundsvall och Timrå centrum, men turtätheten är sämre för de som bor en bit från Timrå centrum. Enligt statistik utgör kollektivtrafiken med buss endast ca 5% av det totala resandet. De flesta använder bil för resor till och från arbetet. Ett utökat turutbud med lokalbussar skulle förbättra tillgängligheten och minska bilberoendet.



Det regionala perspektivet

Timrå kommun är en del av Sundsvallsregionen med nästan 200.000 invånare, och där Sundsvall är motorn i regionen med ca 98.000 invånare. Det är ca 15 km till Sundsvall och 40 km till Härnösand. Det innebär att framförallt Timrå och Sundsvall har en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Det understryks av den omfattande pendlingen till och från Timrå. Drygt hälften av befolkningen i åldern 20-64 år (ca 5000 personer/var dagsdygn) pendlar ut från kommunen, medan inpendlingen uppgår till ca 2400 personer. Detta enligt statistik från 2017 som redovisas i länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys för 2019. Utbytet sker till ca 90% med Sundsvall, medan resterande utbyte främst sker med Härnösand. Kommunen är därför en typisk pendlings- och boendekommun. Eftersom avstånd och restider är korta till och från Sundsvall har kommunen en utmaning i att även i fortsättningen vara en attraktiv boendekommun.



Karta 1 och 2: Visar Sundsvallsregionens sex samarbetande kommuner och större orter och byar i kommunen

Hittills har något omfattande samarbete i frågor som rör bostadsförsörjning inte skett mellan Timrå, Sundsvalls och Härnösands kommuner, men däremot sker det sedan några år tillbaka en samverkan mellan Sundsvallsregionens sex kommuner inom den fysiska planeringen med strävan att närma sig någon form av regionplan. I arbetet med en ny översiktsplan för Sundsvall har ansvariga fått i uppdrag att utveckla samarbetet med Timrå kommun.

I Sundsvall finns det stora utbudet av sysselsättning inom väldigt många branscher. I Timrå finns inte lika många branscher, men genom sin närhet till Sundsvall kan Timrå erbjuda bra boendemöjligheter inom rimliga pendlingsavstånd och pendlingstider till framför allt Sundsvall men även med Härnösand. Under hösten 2019 ska kommunen utveckla dialogen med grannkommunerna och resultatet kommer att redovisas i den slutliga versionen. Viktiga frågor att få belysta är t.ex. grannkommunernas ambitioner att bygga bostäder för olika målgrupper, samt var nya bostäder planeras.



Befolkningsutveckling och demografisk analys

Befolkningen har varit relativt konstant under åren 2010-2018. Den har legat i intervallet 17987 – 18062 invånare. Kommunen hade sin hittills största befolkning 1994 med 18935 invånare. Vid utgången av 2018 är invånarantalet 18060, en ökning med 30 sen 2017. En analys av befolkningsförändringarna under åren 2010-2017 redovisas i tabell 1.

Kategori	Medelvärde och standardavvikelse	Min.	Max
Invånarantal	18014 ± 26	17987	18062
Folkökning	16 ± 48	-38	88
Levande födda	173 ± 16	159	190
Döda	214 ± 19	191	246
Födelsenetto	-41 ± 28	-83	-8
Inflyttade totalt	980 ± 42	902	1065
Utflyttade totalt	926 ± 76	807	1029
Flyttningsnetto totalt	53 ± 44	-29	107
Inflyttade från egna länet	563 ± 53	493	668
Utflyttade till egna länet	560 ± 48	481	641
Flyttningsnetto egna länet	4 ± 36	-44	41
Inflyttade från övriga Sverige	228 ± 22	201	270
Utflyttade till övriga Sverige	333 ± 41	292	415
Flyttningsnetto övriga Sverige	-105 ± 48	-209	-60
Inflyttade från utlandet	189 ± 37	165	270
Inflyttade till utlandet	34 ± 10	26	56
Flyttningsnetto utlandet	155 ± 30	133	214

Tabell 1: Medelvärden och standardavvikelser för olika befolkningsförändringar åren 2010-2017.

Som framgår av tabell 1 har in- och utflyttning inom det egna länet varit i stort sett i balans under perioden. Däremot har flyttningsnettot från utlandet varit positivt, i genomsnitt 155 personer/år medan flyttningsnettot till övriga Sverige varit negativt. En bidragande orsak till detta är många nyanlända som fått uppehållstillstånd flyttar till andra kommuner i landet.

Av tabell 1 framgår också att födelsenettet varit negativt från 2010 och framåt. Med tanke på andelen äldre kommer att öka de närmaste tio åren kommer de negativa födelsenettona sannolikt att kvarstå på i storleksordningen 40-80 personer/år. Dock kan det eventuellt motverkas om andelen personer i åldern 20-35 år fortsätter att öka.

Diagram 1 nedan ger en grov bild av hur befolkningsutvecklingen hade kunnat se ut under perioden 2005-2018 om flyttnettona hade varit annorlunda. Om kommunen inte hade haft så stort positivt utrikes flyttnetto hade invånarantalet varit betydligt lägre, men inte så lågt som grafen visar, Det beror på att många utrikes födda har flyttat till andra kommuner vilket är en bidragande orsak till att flyttnettet till övriga Sverige exkl. Västernorrland varit negativt. En slutsats är att det är angeläget att de utrikes födda i



betydligt större utsträckning stannar kvar i regionen. En annan slutsats är att om det kommer färre flyktingar i framtiden kan kommunens befolkning komma att minska. Det behövs insatser från kommunen och andra aktörer för att få fler utrikesfödda att stanna. Arbete som ger försörjning och en egen bostad är viktiga förutsättningar för att vilja bo kvar.

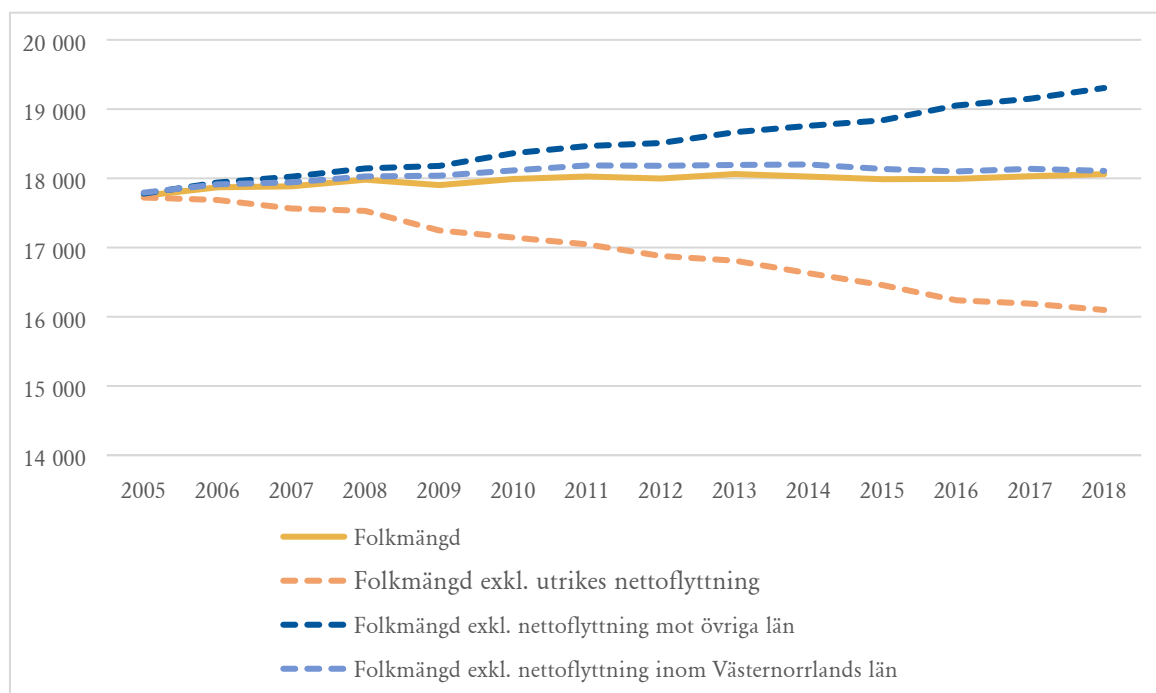


Diagram 1: Befolkningsutveckling 2005-2018 samt förändringar i olika flyttnetton

Det har även varit stora förändringar i befolkningens åldersstruktur från 2002 och framåt. Det åskådliggörs i diagrammen nedan där kommunens "befolkningspyramid" för år 2002, 2010 och 2018 visas.

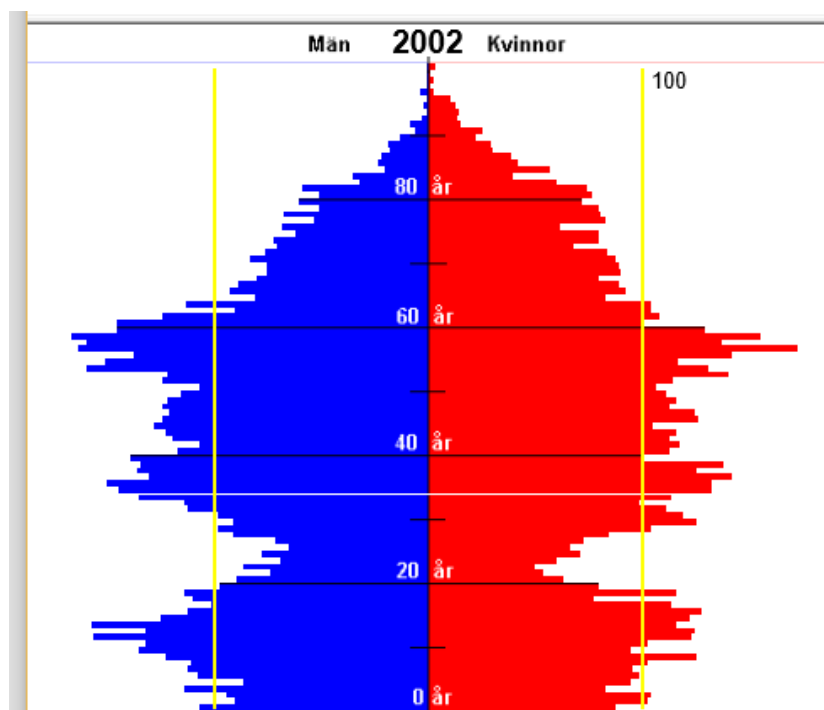


Diagram 2: Befolkningspyramid 2002

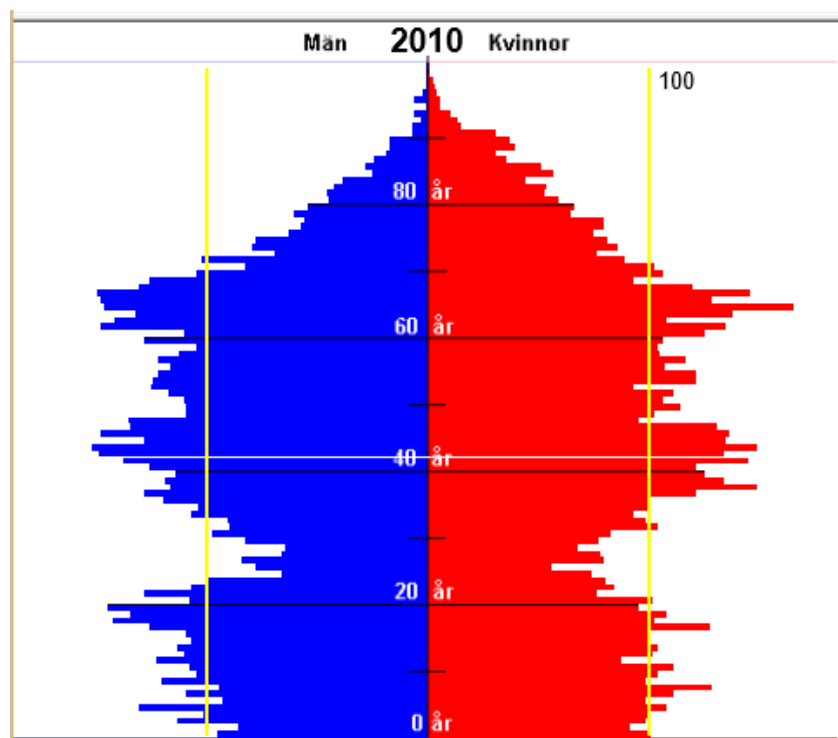


Diagram 3: Befolkningspyramid 2010

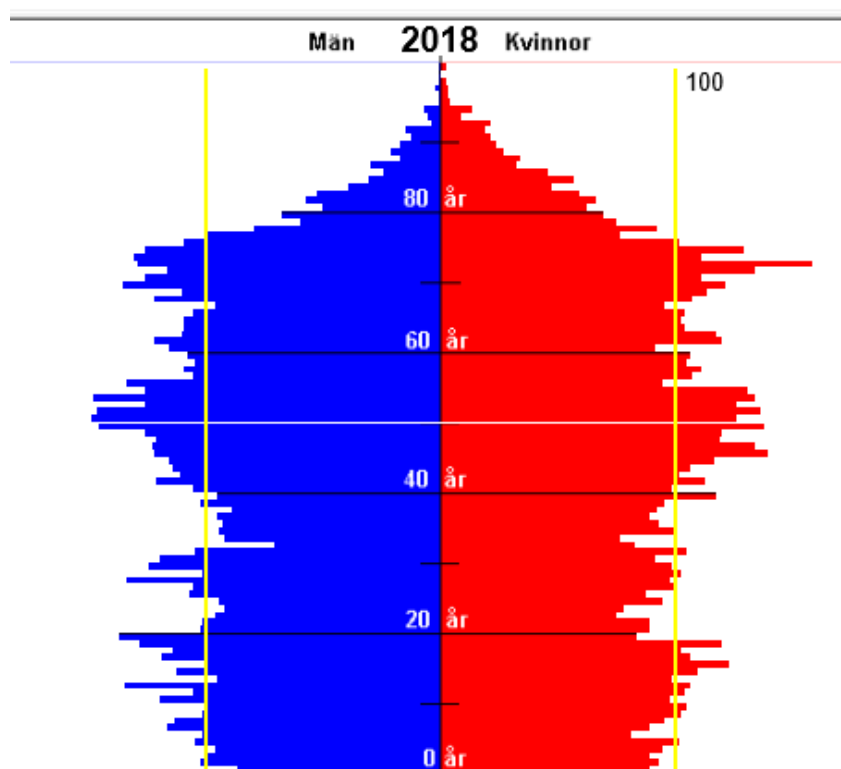


Diagram 4: Befolkningspyramid 2018

Det som är mest signifikant är att antalet äldre i åldern 70-84 år har ökat med 662 personer (34%) mellan 2010 och 2018. Det innebär att antalet personer som är 75 år och äldre kommer att öka kraftigt de kommande åren. En annan tydlig förändring är att antalet personer i åldern 20-35 år har ökat med 14% mellan 2005 och 2018.

Det kan också åskådliggöras i diagram 5 nedan där befolkningsutvecklingen 2005-2018 för olika åldersgrupper redovisas

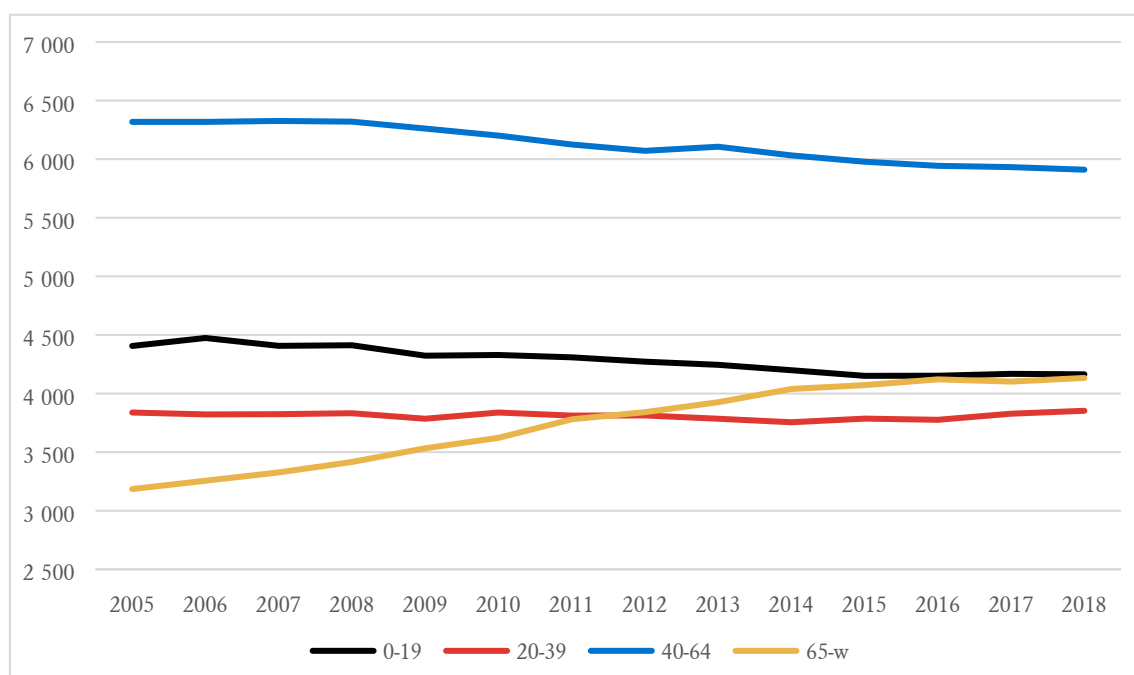


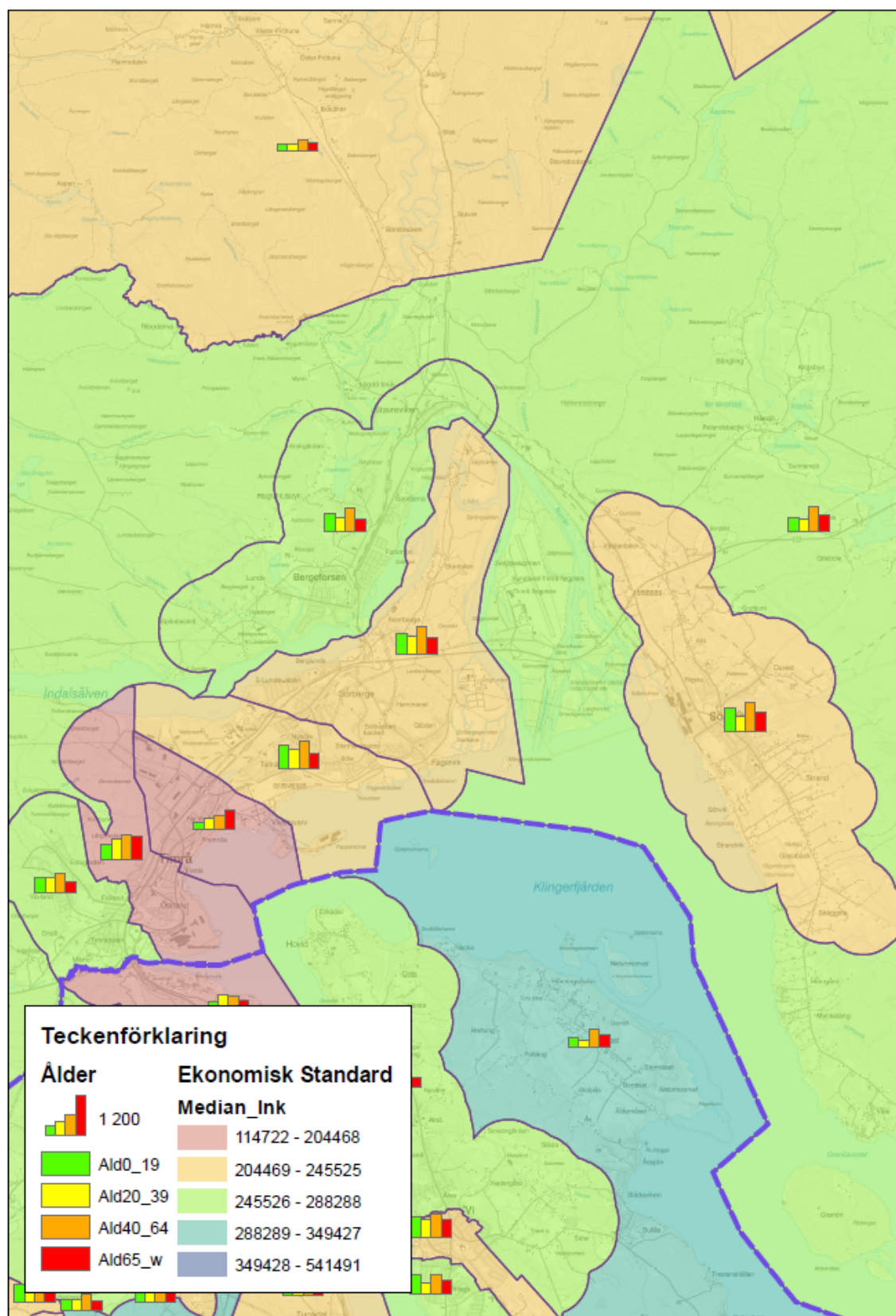
Diagram 5: Befolkningsutveckling 2005 – 2018 för olika åldersgrupper

Diagrammet bekräftar behovet av att hantera boendesituationen för den äldsta åldersgruppen. Likaså måste andelen personer i åldern 20-39 år öka, då ökar också födelsetalen. Det finns också anledning att närmare utreda orsakerna till varför personer i åldersgruppen 40-64 år minskar. Kan det bero på att tillgången till villatomter är litet och att det saknas nyare bostadsrätter? Det är en boendeform som kan attrahera personer med god ekonomisk standard i den målgruppen.

Ekonomisk standard och åldersfördelning

Hushållens ekonomiska standard har stor påverkan på vilka boendialternativ som är möjliga att välja. SCB har indelat Sverige i ca 6000 olika demografiska statistikområden (DeSO) där olika uppgifter om de boende i respektive område kan presenteras på kartor. Indelningen gäller från 2018-01-01. Varje DeSO hade vid starten en befolkning på mellan 700 och 2700 invånare. Viktiga byggstenar när DeSO skapades var tätorter och valdistrikt. I Timrå kommun finns nio DeSO.

Hur åldersfördelningen ser ut i kommunens olika DeSO redovisas på karta 3 nedan. Staplarnas höjd representerar i absoluta tal antal personer och inte andelar. Det som tydligt framgår är att områdena med lägst ekonomisk standard också har många i åldern 65 år och äldre. Flest barn och ungdomar finns i tätortsområden med stor andel småhus, vilket kommer att framgå av karta 6 på sidan 19.



Karta 3: Ekonomisk standard och åldersfördelning i de nio demografiska statistikområdena

Ekonomisk standard och andel personer med utländsk bakgrund

På kartan nedan redovisas hushållens ekonomiska standard och andelen personer med utländsk bakgrund i respektive DeSO.

Ekonomisk standard beräknas som disponibel inkomst per konsumtionsenhet och är ett mått som gör det möjligt att jämföra hushållens ekonomiska standard och ta hänsyn till olika sammansättningar av hushåll. Ett hushåll kan bestå av olika antal personer vilket givetvis påverkar den ekonomiska standarden. Hushållens medlemmar ges olika **konsumtionsvikt** beroende på hur hushållet är sammansatt enligt följande.

- Ensamboende 1,0
- Sammanboende par 1,51
- Ytterligare vuxen 0,6
- Första barnet 0 - 19 år 0,52
- Andra och påföljande barn 0 - 19 år 0,42

Exempel: Ett sammanboende par med två barn har en disponibel inkomst på 490 000 kronor. Hushållet har en total konsumtionsvikt på $1,51 + 0,52 + 0,42 = 2,45$. Hushållets disponibla inkomst per konsumtionsenhet blir då $490\ 000\ \text{kronor} / 2,45\ \text{konsumtionsenheter} = 200\ 000\ \text{kronor per konsumtionsenhet}$. Det innebär att hushållet har samma ekonomiska standard som en ensamboende person med en disponibel inkomst på 200 000 kronor. Den ekonomiska standarden redovisas i fem olika intervall som innehåller lika många personer på nationell nivå, därav de ojämna beloppen i intervallen.

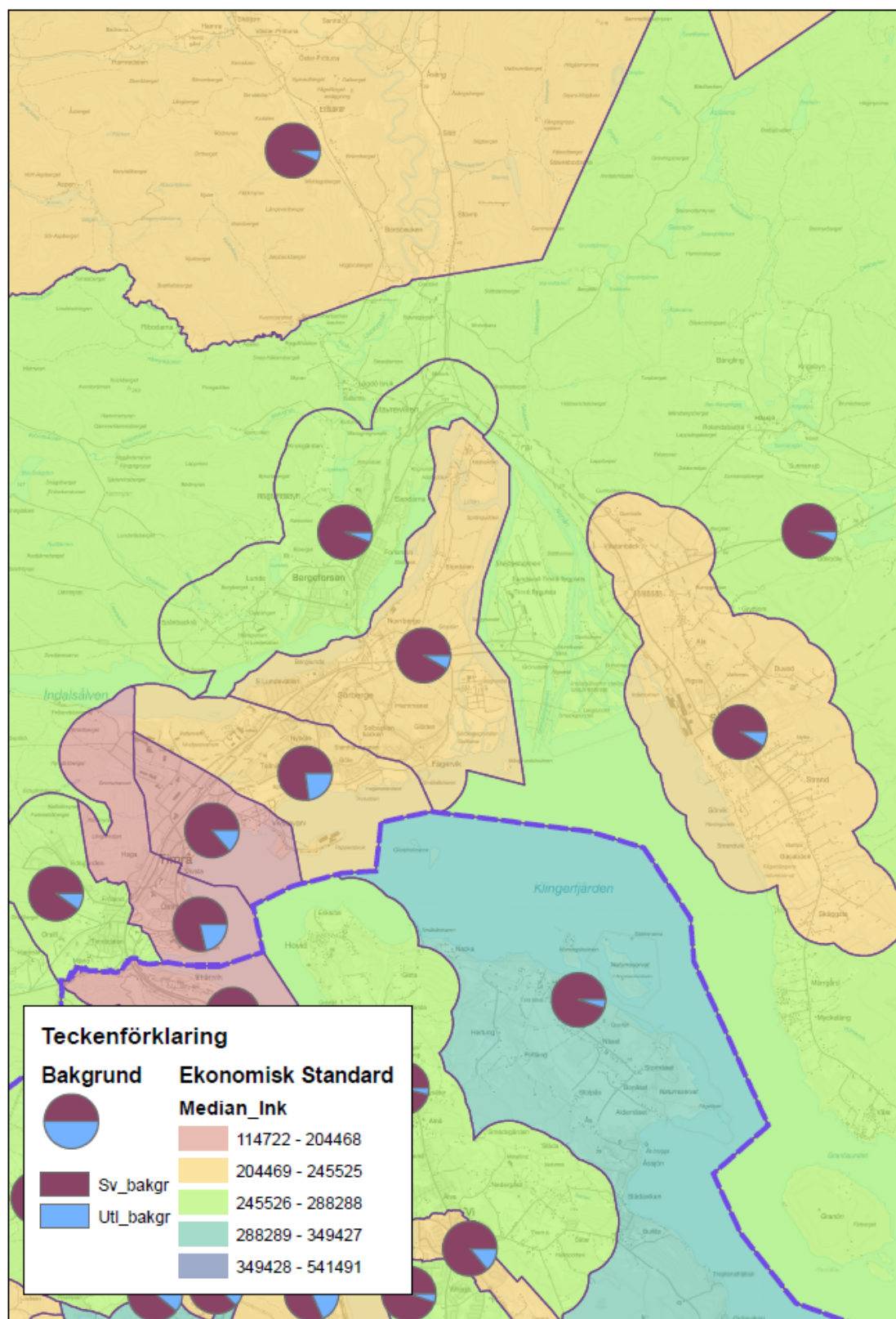
Med utländsk bakgrund avses person som är född utomlands och person som är född i Sverige vars båda föräldrar är födda utomlands. I Timrå har 12,2% (2195 personer) av befolkningen utländsk bakgrund (2018-12-31), vilket är ca hälften av andelen i Sverige totalt. Av dessa är 1289 personer i åldern 20-64 år, d.v.s. i arbetsför ålder. Det motsvarar drygt 13% av alla personer i kommunen som befinner sig i den åldersgruppen. Det är angeläget att personerna med utländsk bakgrund som saknar arbete kan få sysselsättning. Då är sannolikheten större att de inte flyttar ifrån kommunen.

Som framgår av karta 4 är den ekonomiska standarden lägst i två områden där bl.a. Vivsta, Haga inkl. äldreboendet i Hagalid, Östrand och Ny-Vivsta ingår. Andelen personer med utländsk bakgrund är relativt högt, ca 15-20%. Därefter följer tre tätortsområden och ett glesbygdsområde som har något högre ekonomisk standard. Området omfattar södra delen av villabebyggelsen i Sörberge och Tallnäs hyreshusområde och har högst andel befolkning med utländsk bakgrund, nästan 25%. Områdena i norra Sörberge med bl.a. Södra Lunde-vallen och Fagervik, samt Söråkersområdet har samma ekonomiska standard men betydligt lägre andel befolkning med utländsk bakgrund, ca 5-7%. Hela Ljustorps distrikt är ett DeSO med liten andel befolkning med utländsk bakgrund. Den högsta ekonomiska standarden finns i två tätortsområden och ett glesbebyggt område. Bergforsen med omnejd är ett tätortsområde. Det andra området utgörs i huvudsak av



TIMRÅ KOMMUN
Miljö- och byggkontoret

Timrådalen, Fröland och Edsgården. Det glesbebyggda området utgörs av resten av kommunen och där ingår bl.a. Laggerberg och boende i Tynderöområdet och delarna mot Härnösand. Befolkning med utländsk bakgrund är lågt, ca 5% i dessa områden.



Karta 4: Ekonomisk standard och andel personer med utländsk bakgrund i kommunens nio demografiska statistikområden



Befolkningsutveckling i kommunens distrikt och marknadsbedömning

Timrå kommun är indelad i fyra distrikt (tidigare församlingar). Befolkningen har minskat i landsbygdsdistrikten Ljustorp och Tynderö under perioden 2008 – 2018. Se tabell 2. En orsak är att det inte finns några särskilda boenden för äldre. Det finns få hyreslägenheter. Det innebär att äldre som vill flytta från sitt småhus måste söka boende på annan plats.

I den nya översiktsplanen finns inga utpekade områden för nya bostäder inom Ljustorp och Tynderö distrikt. Det beror dels på att kommunens fastighetsinnehav i distrikten är väldigt litet, dels bedöms kostnaderna för nyproduktion av bostäder väsentligt överstiga marknads-värdena. Bedömningen är att bostadsmarknadens aktörer främst är intresserade av att bygga bostäder i Timrå och Hässjö distrikt. Men översiktsplanen ger möjlighet att bygga bostäder genom privata initiativ via förhandsbesked och inom utpekade områden för landsbygds-utveckling i strandnära lägen (LIS-områden).

Distrikt	2008	2018	Förändring 08 - 17	Förändring 08 - 17, %
Timrå	13 025	13 132	107	0,8%
Ljustorp	1 012	937	-75	-7,4%
Hässjö	3 179	3 242	63	2,0%
Tynderö	764	726	-38	-5,0%
Kommunen	17 980	18 037	57	0,3%
Ej redovisat		23		

Tabell 2: Befolkningsförändringar i 2008-2018 i kommunens fyra distrikt



Karta 5: Distriktsindelning i kommunen

Bostadsbeståndet

De bostadstyper och upplåtelseformer som finns i kommunens olika delar påverkar i stor grad vilka valmöjligheter människor har vid val av bostad. Människor och hushåll med låg ekonomisk standard är ofta hänvisade till hyreslägenheter eller till småhus av äldre ålder i mer perifera områden. Av kommunens befolkning bor ca 2/3 (ca 12000) i småhus och 1/3 (ca 6000) bor i lägenheter i flerbostadshus. Nedan görs en redovisning av bostadsbeståndet och dess ålder.

Antal lägenheter i olika hustyper och upplåtelseformer var följande vid utgången av 2017 enligt statistik från SCB.

Kategori	Upplåtelseform	Antal	Andel, %
Småhus	Hyresrätt	173	
	Bostadsrätt	105	
	Äganderätt	4605	
	Uppgift saknas	1	
Småhus	Totalt	4884	56,5%
Flerbostadshus	Hyresrätt	1710	
	Bostadsrätt	1760	
Flerbostadshus	Totalt	3470	40,2%
Övriga hus	Hyresrätt	99	
	Bostadsrätt	2	
Övriga hus		101	1,1%



Specialbostäder*	Hyresrätt	187	2,2%
Totalt		8642	

Tabell 3: Bostadsbeståndet i Timrå kommun 2017

* *Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.*

Vid årsskiftet 2018/2019 hade Timråbo AB 1816 lägenheter i form av hyresrätter. Av dessa är 225 lägenheter i äldreboenden, det vill säga specialbostäder, men ca 40 av lägenheterna används för andra ändamål. Det finns även privata hyresvärdar som förvaltar hyresfastigheter. Sjödin Fastigheter i Timrå AB och Amasten har 86 respektive 74 hyresrätter. Därutöver kan det finnas enstaka privata hyresvärdar. Det betyder att det finns minst ca 1750 hyresrätter och 225 specialbostäder.

När Program för bostadsförsörjning ska tas fram är det viktigt att veta vilka lägenhetstyper det finns i flerbostadshus. Fördelningen av lägenhetstyper i flerbostadshus framgår av tabell 4.

Det är viktigt att bostadsmarknadens aktörer får kännedom om påtalade behov och brister från olika intressenter. Av tabellen framgår bl.a. att det finns få lägenheter med ett rum och kök och få lägenheter med fyra rum och kök och större.

Flerbostadshus	2017	Andel, %	Timråbo	Övriga
1 rum och kök	541	15,6%	386	155
1 rum och kokvrå/kokskåp	127	3,7%	0	127
2 rum och kök	1449	41,8%	685	764
2 eller flera rum o. kokvrå/kokskåp	52	1,5%	0	52
3 rum och kök	1134	32,7%	480	654
4 rum och kök	150	4,3%	36	114
5 rum och kök	16	0,5%	0	16
6 eller flera rum och kök	1	0,0%	0	1
Totalt	3470	100%	1587	1883

Tabell 4: Lägenhetstyper i flerbostadshus 2017. Statistik från SCB och Timråbo

Bostadsbeståndet i kommunen är också huvudsakligen av äldre datum vilket framgår av tabell 5.

Årtionde	Småhus	Flerbostadshus	Totalt	Andel	Andel per 20 år
-1930	959	128	1087	12,9%	

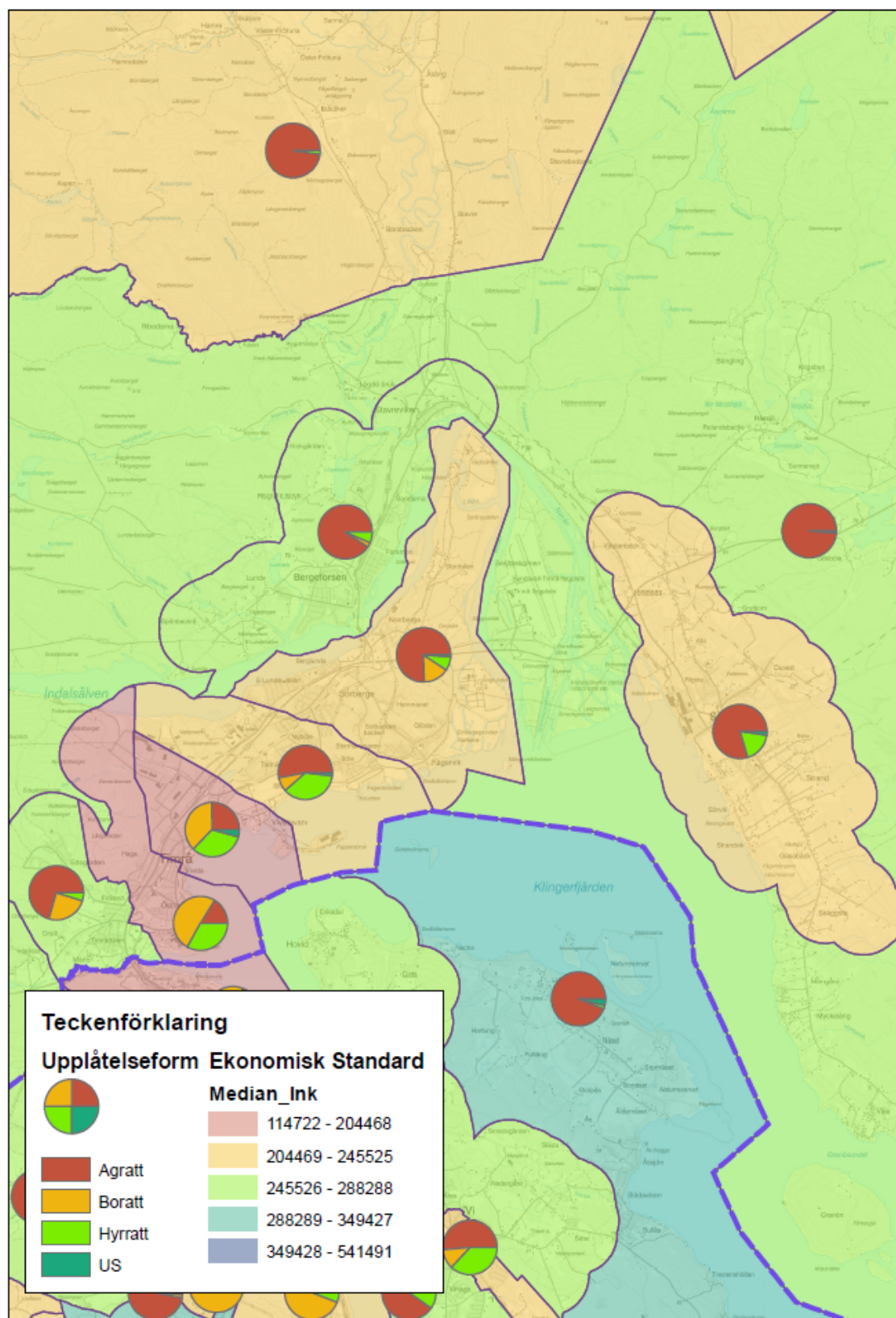


1931-1940	580	0	580	6,9%	19,8%
1941-1950	382	276	658	7,9%	
1951-1960	542	551	1093	13,0%	20,9%
1961-1970	645	1143	1788	21,3%	
1971-1980	1018	578	1596	19,0%	40,3%
1981-1990	420	378	798	9,5%	
1991-2000	173	396	569	6,7%	16,2%
2001-2010	91	0	91	1,1%	
2011-2018	59	37	96	1,1%	2,2%
Uppgift saknas	31	20	51	0,6%	0,6%
Totalt	4900	3507	8407	100,0%	100,0%

Tabell 5: Antal lägenheter efter bustyp och byggnadsperiod t.o.m. 2018

Mest bostäder byggdes under perioden 1961-1980 då ca 3400 bostäder färdigställdes, relativt jämt fördelade mellan småhus och flerbostadshus. Detta ska jämföras med perioden 2001-2017 då endast 134 nya bostäder tillkommit. Det innebär att under perioden 1961-1980 byggdes det under ett år i genomsnitt fler bostäder än vad som byggdes under perioden 2001-2017. Anmärkningsvärt är att inga flerbostadshus byggdes under 2000-talet. De senaste flerbostadshusen av omfattning färdigställdes i början av 1990-talet. Det kan finnas stora behov av renovering och upprustning av det äldre beståndet av flerbostadshus. Under 2019 - 2020 kommer minst ca 85 hyreslägenheter att bli färdiga för inflyttning.

För att kunna ändra på fördelningen bostadstyper och upplåtelseformer, t.ex. i syfte att förebygga segregation redovisas i kartan nedan hur fördelningen av upplåtelseformer ser ut inom de demografiska statistikområdena, DeSO.



Karta 6: Ekonomisk standard och upplåtelseformer i de demografiska statistikområdena

Av kartan framgår att andelen hyres- och bostadsrätter är störst i de två områden som har lägst ekonomisk standard. En inriktning att öka andelen bostadsrätter borde främst



prövas i attraktiva lägen, t.ex. i Sörberge, Fagervik och Söråker. Kartan visar också tydligt att den ekonomiska standarden är högre i områden med stor andel äganderätter. I de två gles-bebyggda områdena finns nästan bara småhus med äganderätt

För att klara befolkningsmålet till 2025 är det viktigt att det byggs såväl fler småhus som flerbostadshus med olika upplåtelseformer som attraherar de grupper som redovisas i avsnittet nedan; ”Utmaningar för att nå befolkningsmålet 19000 invånare 2025”.

Tillgänglighet i bostadsbeståndet

För många äldre och funktionshindrade är det viktigt att bostäderna är anpassade och tillgängliga på ett sådant sätt att den enskilda individen kan klara sitt dagliga liv i så stor utsträckning som möjligt. I väl anpassade bostäder går det att åldras utan att behöva flytta. Detta är inte minst viktigt mot bakgrund av allt mer vård och omsorg i ordinarie hemmiljö är att vänta.

Kraven på tillgänglighet är höga i nya bostäder. Som framgår av tabell 5 är bostadsbeståndet ålderstiget. Det är framför allt viktigt att tillgängligheten är god i och till lägenheter i flerbostadshus, dit många äldre flyttar på ålderns höst. Kommunen har inte gjort någon tillgänglighetsinventering, men det finns många brister i det äldre beståndet, t.ex. badrum som saknar dusch, höjdskillnader vid entréer och dörröppnare, avsaknad av dörröppnare till hissar med mera. Det gäller i såväl hyres- som bostadsrätter. I småhus kan den enskilde ansöka om bidrag för bostadsanpassning hos kommunen. Omfattande anpassning av bostadsrätter kräver ett godkännande av respektive bostadsrättsförening.

Kommunen bör genomföra en tillgänglighetsinventering av i första hand hyreslägenheter och ha en dialog med hyresvärdar om behovet av anpassning och den nytta som det medför, t.ex. genom att hyresgäster kan bo kvar längre i sina lägenheter.

Utmaningar för att nå befolkningsmålet 19000 invånare 2025

Några slutsatser från analysen av den demografiska utvecklingen i kommunen är följande:

- Kommunens befolkning hade varit betydligt färre idag om det positiva inflyttnings-nettot inte hade varit stort, främst till följd av stor flyktinginvandring. Om den invandringen minskar är risken stor att befolkningen minskar. För att motverka detta förutsätter det att vi lyckas bättre med att integrera nyanlända som fått uppehållstillstånd så att de stannar kvar i kommunen. Det förutsätter också att de får arbete i regionen. I detta vilar också ett stort ansvar på kommunens och regionens arbetsgivare. För denna målgrupp bedöms främst hyreslägenheter i olika storlekar efterfrågas.
- Kommunen måste bli mer attraktiv för personer i åldern 20-64 år och då främst för personer mellan ca 20 år och 45 år. Vi måste fortsätta att stärka vår roll som boende- och pendlingskommun så att vi kan erbjuda tomter och lägenheter för yngre och medelålders par som vill bosätta sig i Timrå. Då föds fler barn och

chansen att vi får positiva födelsenetton ökar. Om det dessutom finns attraktiva jobb i regionen ökar också chansen att unga människor från Timrå som utbildar sig på annan ort återvänder efter avslutad högre utbildning.

- Vi måste också kunna erbjuda bra boendialternativ för den allt mer ökande äldre befolkningen som på grund av olika åldersbesvär inte längre vill bo kvar i villa eller dåligt tillgänglighetsanpassad lägenhet. Om lämpliga alternativ inte finns är risken stor att många äldre flyttar till andra kommuner där bättre boendialternativ finns. Bostads- och hyresrätter kommer många att efterfråga, och vid hög ålder och sämre hälsa efterfrågas särskilt anpassade lägenheter.
- Om SCA Energy får bygga ett bioraffinaderi som bedöms innebära ca 200 fler arbetstillfällen om ca fem år måste beredskap finnas så att det finns bostäder för en del av dessa. Vissa kommer sannolikt att bosätta sig i Sundsvall eller bor redan i närområdet.

Naturligtvis förutsätter en befolkningstillväxt också att det finns företag som vill etablera sig i Timrå eller närliggande kommuner och att etablerade företag kan växa och utvecklas.

Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

Översiktsplanering och detaljplanering

Ett effektivt och anpassat planeringsarbete är nödvändigt för att kommunen ska kunna uppfylla målen för bostadsförsörjning. Av 3. kap 5§ PBL framgår att kommunen i sin översiktsplan ska redovisa hur man avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Med behov avser man här både efterfrågestyrt och behovsstyrt bostadsbyggande. I kommunens nyligen antagna översiktsplan (se ovan) redovisas flera områden för bostäder som med råge täcker behovet av bostäder under innevarande mandatperiod, men för att nya bostäder av omfattning ska kunna byggas krävs att detaljplaner tas fram i god tid så att det finns byggbar mark när marknaden efterfrågar detta.

Markpolitik och markanvisningsavtal

Kommunens markpolitik beträffande köp och försäljning av är av central betydelse för nyproduktion av bostäder. Det måste finnas tillgänglig mark för detaljplanering av bostadsbebyggelse.

Genom markanvisningsavtal kan en kommun bättre styra utvecklingen av bostadsbyggandet. Vid försäljning av kommunens mark kan villkor ställas på byggherrar om inriktningen av bostadsbyggandet inom dessa områden. Det kan till exempel gälla upplåtelse-former, bostadsstorlekar och om till exempel kommunala verksamhetslokaler för skola, vård och omsorg ska inrymmas. Det förutsätter att det finns en stor efterfrågan bland byggherrar att få bygga bostäder i kommunen, något som hittills varit svag.

Kommunens bolag på bostadsmarknaden



Timråbo AB är kommunens allmännyttiga bostadsföretag. Bolaget har en viktig roll i bostadsförsörjningen när det gäller att tillhandahålla och bygga bostäder för framför allt resurssvaga grupper. Det ska bedriva sin verksamhet enligt lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag, samt den bolagsordning och det ägardirektiv som kommunfullmäktige beslutar om. Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen kan också utfärda särskilda direktiv, till exempel i samband med det årliga arbetet med budget och verksamhetsplanering.

De gällande direktiven reviderades 2017-11-27. Av direktiven framgår bland annat att bolaget ska äga och förvalta fastigheter på ett långsiktigt och effektivt sätt, samt att verksamheten genomförs till gagn för medborgarna samtidigt som bolaget ska eftersträva en sund ekonomisk utveckling. Vidare sägs att bolaget ska äga och förvalta bostäder och tillhörande lokaler så att ett för alla invånare väl anpassat utbud finns, inkl. försörjningen av bostäder för grupper med särskilda behov som äldre, ungdomar och funktionshindrade. Det står också att fastighetsbehovet ska utvecklas genom att bygga om och bygga ut fastigheter utifrån efterfrågat behov samt på affärsmässiga villkor sälja fastigheter för att skapa en mångfald av attraktiva alternativ.

Det kan noteras att enligt ägardirektivet har bolaget inte rätt att köpa fastigheter för att tillgodose efterfrågan, medan det av bolagsordningen framgår att bolaget har rätt att förvärva fastigheter. Det finns inte heller något som uttrycker ett ansvar för bolaget att erbjuda bostäder för personer/hushåll med låg betalningsförmåga inklusive nyanlända flyktingar. Behoven av att ändra ägardirektiven utifrån dessa gruppers behov borde beaktas.

Generellt sett kan kommunfullmäktige också överväga om särskilda direktiv bör ges till bolaget i syfte att tillgodose den efterfrågan av vissa typer av lägenheter som det råder brist på enligt analysen av bostadsmarknaden för olika grupper. Det finns inte heller något i ägardirektiven som hindrar att Timråbo bygger bostadsrätter.

Samverkan inom kommunen och mellan kommunens egna verksamheter

Det är viktigt att det sker ett kontinuerligt och integrerat samarbete inom och mellan kommunens olika nämnder och förvaltningar avseende bostadsplanering och byggande. Kommunstyrelsen ansvarar för den fysiska planeringen och framtagandet av detaljplaner. Näringslivskontoret får tidigt kunskap om företagsetableringar som kan medföra behov av fler bostäder. Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för förhandsbesked och bygglov under bostadsbyggandets genomförandefas. Även kultur- och tekniknämnden spelar en viktig roll i genomförandet av bostadsprojekt vid projektering och utbyggnad av den infrastruktur som behövs i nya områden.

För att säkerställa bostadsförsörjningen för vissa grupper har socialnämnden ett stort ansvar i arbetet med att hitta bostäder för utsatta personer och att förebygga hemlöshet. Nämnden har också ett ansvar för att det finns boendeformer för äldre och personer med funktionshinder utifrån deras behov, liksom anvisning av bostäder för nyanlända. Ett

nära samarbete med Timråbo är viktigt för att på såväl kort som lång sikt hitta lösningar för olika gruppers bostadsbehov.

Vid utveckling av bostadsområden är det viktigt att se över behov av exempelvis skolor och idrottsanläggningar vilket barn- och utbildningsnämnden respektive kultur- och teknik-nämnden ansvarar för. Tillsammans behöver alla dessa steg samordnas, stärkas och kvalitetssäkras så planerings- och projekteringsprocesser blir effektiva.

Program för bostadsförsörjning med mål, riktlinjer och åtgärdsplaner tillsammans med nulägesbeskrivningen och behovsbilden ger berörda förvaltningar och nämnder bättre förutsättningar att tillsammans hitta lösningar för att tillgodose behovet av bostäder.

Samverkan och dialog med externa aktörer och invånare

En förutsättning för att det ska byggas nya bostäder i en kommun är att det finns en aktiv vilja att bygga bland olika aktörer, såsom fastighetsägare, fastighetsförvaltare och bygg-företag och givetvis bland privatpersoner. Därför är det nödvändigt att kommunen har en aktiv och kontinuerlig dialog med bostadsmarknadens aktörer om marknadsläge, efterfrågan, prisnivåer på byggrätter med mera. Andra nyckelaktörer är det övriga näringslivet då såväl arbetstillfällena som service är av central betydelse för kommunens utveckling och i förlängningen bostadsbehovet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att kommunen inte ensam råar över bostadsbyggandets omfattning, inriktning och lokalisering men det får inte hindra oss från att vara aktiva.

Bostadsmarknadsenkäter

Boverkets bostadsmarknadsenkät

Kommunen har varje år svarat på Boverkets enkät om bostadsmarknaden i kommunen. De senaste åren har svaren varit att det är underskott på bostäder i tätorterna, men att det är balans utanför tätorterna, så även i den senaste enkäten. Det ökade intresset för att bygga bostäder i tätorterna som redovisas nedan visar att bedömningen har varit riktig. Det stärker också bedömningen att behoven för nya bostäder utanför tätorterna är litet. Av kommunens svar har också framgått att det finns brist på små och stora hyreslägenheter.

Enkät och intervjuer med fastighetsmäklare 2019

Under februari 2019 skickades en enkät ut till tio fastighetsmäklare som är verksamma i Timrå om var nya bostäder bör prioriteras för att möta det behov och den efterfrågan som finns. Sju av dessa intervjuades också. Frågorna behandlade bland annat hur efterfrågan av radhus och småhus ser ut för olika grupper och vilka boendekvaliteter som är viktiga för olika målgrupper.

Kopplat till den nya översiktsplanen är de två områden som majoriteten av mäklare tycker ska prioriteras för nya bostäder. Det är områdena Ubo 4 i



Sörberge/Fagerviksområdet, samt Ubo 15 och 16 i Sörberge och Vivstavarv. Mäklarna trycker också på behovet av att förtäta med flerbostadshus i centrala Timrå. Det finns även andra synpunkter som mäklarna förmedlar. Den fullständiga rapporten finns med i källförteckningen och den utgör ett bra underlag för kommunens fortsatta planering och prioritering av bostadsbebyggelse.

Pågående och planerad bostadsbebyggelse

I närtid inom 0-3 år

En viktig förutsättning när handlingsplan och riktlinjer ska tas fram är att ha kännedom om vilka planer som finns på att bygga bostäder de närmaste åren.

I Söråker har kommunen 13 byggklara småhustomter till försäljning inom ett planlagt område med totalt 20 tomter. De senaste åren har det via privata initiativ byggts det ca 6-10 nya småhus varje år. Oftast har husen byggts på icke planlagda områden och bygglov har erhållits via förhandsbesked.

I Timråbos nya höghus med 37 lägenheter har inflyttning skett under juli 2019. Byggandet av ett hyreshus med 48 lägenheter i centrala Timrå har också påbörjats. Bägge husen innehåller lägenheter i storlekarna 1-3 rum och kök.

Timråbo har planer att återskapa ca 14 lägenheter i Tallnäsområdet i ett tidigare privat vårdhem som upphört med sin verksamhet.

Det företag som 2018 av kommunen köpte fastigheten med Vivsta gamla skola och badhuset har i köpeavtalet med kommunen förbundit att påbörja 20 bostäder senast under första kvartalet år 2020. Bostäderna kan tillskapas genom ombyggnad av befintliga byggnader eller nybyggnad enligt gällande detaljplan.

Nu kända planer om fyra år och framåt

Timråbo planerar att tillskapa ca 15 lägenheter i Söråker genom ombyggnad av en förskola. En förutsättning för att det kan genomföras är att en ny förskola byggs i Söråker. Bolaget planerar också att bygga två flerbostadshus i centrala Söråker med totalt ca 30 lägenheter. Det förutsätter en ändring av gällande detaljplan samt att investeringen godkänns av bolagets styrelse.

Förhoppningsvis kan en första etapp av ett småhusområde i Lunde, Bergforsen med ca 16 tomter påbörjas. En andra etapp ger ytterligare ca 17 tomter om den också påbörjas.

Socialnämnden fick i hösten 2018 i uppdrag av kommunfullmäktige att fortsätta processen för byggandet av ett nytt äldreomsorgscenter. Några avgörande beslut om lokalisering, storlek, utformning med mera finns inte i dagsläget (juli 2019).

Därutöver kan det bli aktuellt med nya bostäder inom områden som pekats ut i den nya översiktsplanen.



Den efterfrågestyrd bostadsmarknaden

Med efterfrågestyrd bostadsmarknad avses den fria marknaden för bostäder. Efterfrågan styrs av utbud och tillgång och förutsätter betalningsvilja och betalningsförmåga. Priset sätts där säljare och köpare möts.

Bostadsbyggandet har varit lågt i Sundsvallsregionen under början av 2000-talet, men de sista åren har bostadsbyggandet ökat i Sundsvall och det förväntas öka de kommande åren. Även i Timrå har bostadsbyggandet ökat något främst vad gäller småhus, men under 2019 färdigställs två flerbostadshus i centrala Timrå. För ökad tillväxt och ökad inflyttning till kommunen och regionen är det viktigt att det finns tillgänglig mark och färdiga detalj-planer. Det gäller såväl för näringslivets behov som för bostadsbyggande.

Attraktiva bostäder för olika målgrupper behövs

Utifrån den demografiska analysen är det viktigt att det finns tillgång till attraktiva bostäder för de målgrupper som ska få kommunens befolkning att växa.

Yngre familjer med barn efterfrågar oftast småhus av god standard, helst med fin utsikt och med närhet till förskola/skola och kollektivtrafik. Sådana boendemöjligheter finns i befintliga småhusområden och i de nya bostadsområden som pekas ut i översiktsplanen. Tillgång till egen bil är ofta en nödvändighet för att få livspusslet att gå ihop.

Yngre familjer med eller utan barn som inte föredrar villaboende efterfrågar istället lägenhetsboende. För de som har ekonomiska förutsättningar är önskemålet ofta att få bo i bostadsrätter med hög invändig standard. Tillgång till modern miljöbil är ofta viktigt varför laddstolpar bör finnas inom bostadsområdet. I Timrå saknas nyproducerade bostadsrätts-lägenheter men det finns flera lämpliga områden utpekade i översiktsplanen. Här måste kommunen intensifiera sin dialog med bostadsmarknadens aktörer i syfte att skapa intresse för att bygga bostadsrätter.

För kommunens alltmer åldrande befolkning där en stor andel bor i villa, vill många flytta till lägenhet eller till radhus om man god hälsa. Det skapar flyttkedjor när äldre säljer sina villor vilket kan attrahera målgrupperna ovan. Många äldre har god ekonomi och föredrar då att flytta till bostadsrätter, men där är, som framgår ovan, utbudet litet. Äldre vill ofta bo nära service och kollektivtrafik. Kommunen prioriterar förtätning med flerbostadshus i framför allt Timrå och Söråker vilket gör att det bör finnas förutsättningar att tillgodose efterfrågan för dessa målgrupper. Saknas lämpliga bostäder är risken stor att de äldre flyttar till andra kommuner och då främst Sundsvall.

För äldre med större hälsoproblem finns önskemål om att få flytta till så kallade plusboenden eller trygghetsboenden. Timråbo har flera plusboenden och behovet kan komma att öka. Några trygghetsboenden finns inte i kommunen men det bör undersökas om det finns ett sådant intresse bland de äldre.

Personer som fått uppehållstillstånd i kommunen efter att ha flytt från sina respektive hemländer och som ännu inte etablerat sig på arbetsmarknaden efterfrågar i regel hyres-



lägenheter. Timråbo har här en nyckelroll utifrån sitt bostadssociala ansvar. Kommunen måste aktivt arbeta för att dessa personer stannar kvar i kommunen i stället för att flytta till andra kommuner. Det innebär bl.a. ett nära samarbete med olika arbetsgivare i syfte att få dessa intresserade av att ta tillvara personernas kompetens genom att erbjuda dem praktik eller fast anställning.

Därutöver kommer det att behövas bostäder när SCA Energy planerade bioraffinaderi tas i drift, preliminärt om ca fem år förutsatt att investeringen blir av. Många av de som kommer att anställas bor säkert i närområdet och vissa vill bosätta sig i Sundsvall. Det är ingen homogen grupp utan de kommer att efterfråga olika boendeformer.

Marknaden för småhus

Nyproduktionen av småhus har ökat de senaste åren. Under perioden 2000-2011 färdigställdes i genomsnitt 3,5 småhus per år. Under perioden 2012-2018 färdigställdes i genomsnitt 9 småhus per år. Det finns ca 15 beviljade bygglov för småhus som inte är slutförda.

Det ökade intresset för småhusbyggande i kommunen sammanfaller med en stark prisutveckling på småhus som är ute till försäljning. Prisuppgången har varit 58% under perioden 2013-2017 och medelpriset för ett småhus i kommunen var 2017 1401 tkr. Medelpriset motsvarar ungefär 14000 kr/kvm. Under de senaste fyra åren har ca 140 småhus bytt ägare varje år, vilket motsvarar ca 3% av beståndet. Svensk Mäklarstatistik redovisar ett medelpris 1474 tkr för perioden februari 2018 – januari 2019. De fem högsta priserna har legat inom intervallet 2500-3000 tkr.

Det har också funnits en efterfrågan på småhustomter i attraktiva lägen som kommunen inte alltid kunnat tillgodose på grund av avsaknad av planlagd mark i attraktiva områden. Samtidigt har det funnits lediga småhustomter under ca tio år som har varit svårsålda, men de senaste 2-3 åren har även försäljning av tomter skett som tidigare inte bedömdes som intressanta av marknaden.

Under perioden 2000-2010 var försäljningspriserna låga. Medelpriset låg på ca 800 tkr, samtidigt som nyproduktion av småhus i regel kostade minst 2000 tkr under perioden. Det har inneburit att många äldre villaägare som bott länge i sina hus, har fortsatt att bo kvar i sina hus eftersom ett annat boende i regel hade blivit dyrare. Samtidigt har utbudet av lägenheter i flerbostadshus varit lågt, eftersom vakanserna har varit få hos Timråbo. Sammantaget har det inneburit att det inneburit en låg rörlighet på bostadsmarknaden. En rörlig marknad skapar goda förutsättningar för att invånare ska kunna byta bostad när deras liv förändras och en annan typ av bostad passar bättre. Rörligheten bedöms ha ökat de senaste åren eftersom antalet försålda småhus har ökat med ca 25% per år när man jämför perioden 2010-2013 med perioden 2014-2017, från i genomsnitt 114 till 144 försäljningar per år. Tillkomsten av nya flerbostadshus förväntas också öka rörligheten.

Marknaden för flerbostadshus

Av tabell 5 framgår att det inte har byggts några nya flerbostadshus i kommunen sen tidigt 90-tal, vare sig hyres- eller bostadsrätter. I början av 90-talet rev Timråbo flera



flerbostads-hus på grund av låg efterfrågan. På senare år har efterfrågan ökat och vid utgången av 2018 hade Timråbo en vakansgrad på ca 0,5%. Den främsta orsaken till att inga flerbostadshus under senaste fem åren är att produktionskostnaderna har bedömts vara för höga i för-hållande till marknadshyrorna inom kommunen. Eftersom minst 85 nya hyreslägenheter har tillkommit under 2019 har förhoppningsvis en vändning nu skett. Hyreskontrakten för Timråbos 37 lägenheter i det nya höghuset var tecknade drygt ett halvår före inflyttning. Det tyder på ett uppdämt behov av att hyreslägenheter.



Timråbos nya höghus med 37 lägenheter.

Bostadsföretaget Amasten färdigställer under 2019 ett hyreshus med 48 lägenheter. Även Sjödin Fastigheter har bygglov för 28 hyreslägenheter, där det för närvarande är oklart om någon byggstart sker under 2019.

Bedömningen är dock att det finns en marknad för att bygga fler hyreslägenheter och det är positivt att privata bostadsföretag också planerar att bygga. Vakansgraden är låg hos allmännyttan vilket stöder bedömningen. Några flerbostadshus för bostadsrätter är för närvarande inte aktuella men ett planarbete ska påbörjas där bostadsföretaget som äger marken har uppgett att målet är att bygga flerbostadshus i form av bostadsrätter.

Under perioden maj 2018 – april 2019 såldes 125 bostadsrätter via mäklare. Det motsvarar ca 7% av antalet bostadsrätter vilket indikerar en stor rörlighet. Medelpriset låg på 490 tkr vilket motsvarar ett medelpris på drygt 7100 kr/kvm. Priserna har ökat de senaste åren men prisnivån är låg jämfört med Sundsvall. Under samma period var medelpriset i Sundsvall ca 15000 kr/kvm.

Särskilda bostäder anpassade för äldre

Det finns äldre som efterfrågar bostäder som är mer anpassade för deras behov, men som



normalt inte är i behov av särskilt boende efter beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen. Timråbo har 321 lägenheter, så kallade plusboenden, som är anpassade för äldre och riktar sig till personer som är 55 år och äldre. Det motsvarar ca 20% av Timråbos hyreslägenheter exklusive lägenheter i särskilda äldreboenden. Erfarenheterna av detta är goda, det blir en effektivare omsorg för hemtjänsten när flera äldre bor i samma bostadshus samtidigt som det innebär att behoven av särskilt äldreboende i många fall inte uppstår lika fort. Med tanke på den demografiska utvecklingen med ökat antal äldre kommer det med stor sannolikhet att finnas en ökad efterfrågan på plusboenden, vilket måste beaktas i kommande bostadsplaner.

Den behovsstyrda bostadsmarknaden

Definition och utgångspunkter

Med behovsstyrd bostadsmarknad avses det behov av bostäder som ska tillgodoses för nyanlända flyktingar och för socialtjänstens behov av vård- och omsorgsboenden och LSS-boenden.

Utgångspunkter för socialtjänstens bostadsansvar

Bostadslösa och andra med speciella svårigheter att anskaffa bostad.

Enligt artikel 25 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna är bostad en grundläggande rättighet, men Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt till att få en bostad av socialtjänsten.

Endast tre grupper kan sägas ha lagstadgad allmän rätt till bostad.

- Personer med funktionshinder (5 kap 5 och 7§§ SoL , 4 kap 1§ SoL)
- Äldre som inte klarar sitt boende (5 kap 5 och 7§§ SoL , 4 kap 1§ SoL)
- Personer som söker asyl i Sverige (rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden, Ds 2006:9, Miljö- och samhällsdepartementet 2006). Men tillhör man personkrets enligt Lag om mottagande av asylsökande (SFS 1994:137) får inget bistånd ges (personer som fått avslag men befinner sig kvar i kommunen), inte ens akut (oskäligt bistånd till enskilda) enda undantaget är om politiskt beslut tas enligt 4 kap 2§ om ett "bjuda" på bistånd till den gruppen. (i så fall ska det först avslås på 4 kap 1§ och sedan beviljas enligt 4 kap 2 §). Inget ekonomiskt bistånd, insats för arbete/ sysselsättning eller hjälp/kostnad för bostad. För EU-migranter så krävs att man har uppehållsrätt för att ansöka om bistånd.
- Nyanlända (ett kommunansvar och inte ett socialtjänstansvar)

En rätt för den enskilde att få hjälp med sin bostadssituation kan dock i vissa fall följa av biståndsrätten enligt 4 kap 1§ SoL. Därutöver kan en kommun på frivillig basis vara behjälplig med att ordna tillfälliga boenden för speciella skäl.

Det egna ansvaret gäller också i bostadsfrågor.

Viktigt att skilja på bistånd med att anskaffa bostad och ekonomiskt bistånd för boende



och livsföring i övrigt. Det är juridiskt två olika bistånd. Individen har ett stort ansvar att göra det man kan, ett egenansvar för sin egen och andras (sina barns, make/makas, sambos, partners) situation. Det är av vikt att personen gjort det den kan utifrån sin egen förmåga samt att man har realistiska önskemål. Har man speciella svårigheter kan stöd i form av t.ex. boendestöd, kontaktperson, God Man, kompensera de speciella svårigheterna.

Att ha barn räcker inte för att garanteras bostad enligt socialtjänstlagen. Barnperspektivet föranleder ingen annan bedömning men kan i vissa fall visa på en omsorgssvikt. Men rätt till bistånd kan finnas om personen gjort allt den kan utifrån sig förmåga. Viktigt att dokumentera att man beaktat barnperspektivet i utredningen. Beviljas boende påverkar barnperspektivet vilket boende det blir.

I Socialtjänstlagen 2 kap. 1§ står följande: ”Varje kommun svarar för socialtjänsten inom sitt område, och har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver. Detta innebär ingen inskränkning i det ansvar som vilar på andra huvudmän.”

Socialtjänsten har ett ansvar för de som bor, och till viss del för de som tillfälligt vistas, i kommunen. I varje ansökan om hjälp/stöd görs en individuell bedömning utifrån den enskildes situation. Till exempel kan en individ/familj få hjälp med boende om en oförutsedd situation som den enskilde inte kunde förutse, och inte har möjlighet att lösa det på annat sätt, då kan socialtjänsten vara behjälplig med en temporär akut lösning. Har man medvetet satt sig i den situationen räknas det inte som nöd.

Begreppet hemlöshet

Socialstyrelsen använder sig av en bred definition när hemlöshet ska kartläggas. Den omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid och som inte kan jämföras med eget boende.

- Situation 1- Akut hemlöshet
Personer som är hänvisade till akutboende, härbärg, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Personer som sover i offentliga lokaler, utomhus, trappuppgångar, tält eller motsvarande.
- Situation 2 - Institutionsvistelse och stödboende
Personer inskrivna på anstalt, HVB, familjehem, SiS eller stödboende via offentlig eller privat vårdgivare som ska flytta ut inom tre månader och saknar egen bostad inför flytten. Hit räknas även personer som skulle ha flyttat ut, men som är kvar för att de inte har någon bostad att flytta till.
- Situation 3 - Långsiktiga boendelösningar
Personer boende i en av kommunen ordnad boendelösning som försöks- eller träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande. Det handlar om boendelösningar med hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.



- Situation 4 - Eget ordnat kortsiktigt boende
Personer som bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson.

Däremot ingår följande grupper inte i Socialstyrelsens definition av hemlös:

1. Barn och unga under 18 år som är placerade utanför hemmet enligt SoL eller LVU.
2. Personer som bor i bostad med särskild service enligt SoL eller LSS.
3. Utrikes födda personer som saknar uppehållstillstånd.
4. Ensamkommande flyktingbarn (under 18 år) som är placerade genom socialtjänsten.
5. Personer som kommit från övriga Europa och som vistas i kommunen, men saknar förankring där (EU/ESS- tredjelandsmedborgare).

Socialstyrelsen gjorde en redovisning av antalet hemlösa i landets kommuner under vecka 14/2017 utifrån lämnade uppgifter från respektive kommun. I Timrå kommun fanns det totalt 63 hemlösa enligt Socialstyrelsens definition, varav 10 personer tillhörde situation 1, d.v.s. akut hemlöshet.

För *hemlösa personer* har Socialstyrelsen i en rapport från 2009 beskrivit två huvudtyper av boendeprogram - "Bostad först" (parallellt boende) och vårdkedjemodellen (integrerat boende). Det bör poängteras att inget av de program som beskrivs är renodlade, utan snarare hybrider där man tillämpar inslag från olika program. Kopplade till de olika boendeprogrammen finns ofta ett antal specifika metoder för vård och stöd. Dessa kan kombineras på olika sätt.

Boendesituationen för olika grupper inom den behovsstyrda marknaden

Nuläge och behov för vuxna inom individ- och familjeomsorgens (IFO) ansvarsområde
Trygga och välfungerande boendeförhållanden är en av de viktigaste faktorerna för att kunna leva ett självständigt liv. I dag råder det brist på bostäder i kommunen och det finns individer som är hemlösa, d.v.s. de saknar bostad eller har en boendelösning som inte är lämplig för deras behov. För socialförvaltningen har bostadsbristen också lett till fördyrade kostnader i form av placeringar eller andra dyra boendelösningar. Det har också lett till att vissa insatser som finns inom socialförvaltningen inte kunnat nyttjas då stabilt boende saknats.

Målgruppen vuxna med insatser från IFO kan sorteras i nedanstående undergrupper som är i behov av olika boendelösningar.

1. Personer som av ekonomiska skäl inte kan få ett förstahandskontrakt.
2. Personer som utifrån störningsanmärkningar inte kan få ett förstahandskontrakt.
3. Äldre behandlingsresistenta personer med missbruk i kombination med fysiska komplikationer av missbruket, för att undvika lag om vård av missbrukare (LVM).

4. Personer under missbruksbehandling.
5. Personer efter missbruksbehandling.
6. Svårrehabiliterade personer med missbruk och/eller psykisk ohälsa som inte är aktuella för missbruksbehandling.
7. Kvinnor oftast med barn, som behöver ett eget tillfälligt boende på grund av våld och/eller missbruksproblem i relationen med sin partner.

De boendelösningar som i nuläget används för dessa vuxna är **stödkontrakt** eller **externa boendelösningar**. Det motsvarar hemlöshet enligt situation 2 och 3 enligt Socialstyrelsens definition.

Stödkontrakt innebär i korthet att socialförvaltningen skriver ett förstahandskontrakt på en bostad med hyresvärden för att sen i sin tur skriva ett andrahandskontrakt för samma bostad (stödkontraktet) med klienten. Sådana kontrakt blir aktuella för personer som av olika skäl inte får teckna förstahandskontrakt med en hyresvärd. Den vanligaste orsaken är att det finns skulder hos kronofogden i kombination med för låg eller ingen inkomst. Den näst vanliga orsaken till stödkontrakt är psykisk ohälsa och minst vanligt är missbruksproblem.

Varje år finns det ungefär 30-35 pågående stödkontrakt och cirka 8-10 av dem övergår till egna kontrakt. Målet är att alla stödkontrakt ska övergå till förstahandskontrakt med hyresvärden. I regel måste ca två stödkontrakt sägas upp varje år på grund av försummade hyresbetalningar eller misskötsamhet på annat sätt.

Under 2017 och 2018 har socialtjänsten köpt **externa boendelösningar** för nära två miljoner kronor. Sammantaget har ca 15 personer fått sitt boende tillgodosett för delar av respektive år. Totalt har boendeplatser för ca 1500 dygn med en genomsnittlig kostnad på ca 1350 kr/dygn. IFO uppskattar att i stort sett samtliga av dessa boendelösningar med undantag för 4-5 personer hade gått att lösa med hjälp av individstöd i egen lägenhet om det bara funnits lägenheter att tillgå.

Socialförvaltningen har under 2019 genomfört en förstudie om boendelösningar för målgruppen inom vuxenstöd och kommit fram till att ordna lågtröskelboenden är en dyrare lösning jämfört med att köpa externa boendelösningar.

Även om lösningen i form av lågtröskelboende har sina fördelar, inte minst utifrån att det kan stärka personens framtida möjligheter på bostadsmarknaden görs bedömningen att det inte finns underlag för att jobba med en annan lösning än den redan befintliga inte minst av ekonomiska skäl.

Om förvaltningen ändå bestämmer sig för att driva ett förändringsarbete beträffande boendelösningar bör det vara i enighet med vad forskningen säger är verksamt, nämligen:

- Boendeinsatser i form av boendetrappa
- Boendeinsatser i form av bostad först



- Boendeinsatser i form av vårdkedja
- Case management i form av integrerade eller samverkande team

Hemlöshet enligt situation 1, det vill säga akut hemlöshet förekommer i kommunen. Enligt personal inom socialförvaltningen finns det (januari 2019) minst åtta kända personer i kommunen som är hemlösa främst på grund av ekonomiska problem. Det finns inget natthärbärge i kommunen där hemlösa kan övernatta då behovet inte finns. Trots att personerna saknar egen bostad löser de detta på egen hand, kommunen får få eller inga förfrågningar om akut boende från denna målgrupp. För vissa personer kan detta levnadssätt vara ett eget val och man önskar ingen hjälp med att ändra på situationen.

Någon uppgift om antalet personer som ordnar eget kortsiktigt boende, d.v.s. situation 4, saknas då det inte kommer till socialnämndens kännedom.

En annan grupp med akuta behov på bostadsmarknaden är personer, ofta med barn, utsatta för våld i nära relation. Socialnämnden har ett särskilt ansvar för denna målgrupp och disponerar två akutlägenheter för korta placeringar av personer som utsätts för relationsrelaterat våld.

Det finns också familjer som av olika anledningar lever i trångboddhet men det innebär inte att man tillhör en utsatt grupp. För att bedöma vad som är trångboddhet kan man titta på socialstyrelsens allmänna råd. Det finns inga lagliga definitioner men man brukar räkna att extrem trångboddhet kan ligga på mindre än 10 kvm för vuxna. Man ser inte bara på ytan utan även utformningen av bostaden. Det finns enligt uppgift flera familjer med fyra barn som bor i trerumslägenheter och önskar större, men i sådana fall kan socialnämnden inte bistå med lösningar.

För familjer med fler än fyra barn som av olika skäl inte vill eller har råd och möjlighet att bo i egna hus kan trångboddheten bli en realitet. Eftersom utbudet av lägenheter med fyra rum eller fler är väldigt litet får kommunen försöka bistå med särskilda lösningar. Via kontakter med privata fastighetsägare eller genom att hänvisa till boenden i andra kommuner går det oftast att hitta lösningar på trångboddheten. Intresset från fastighets-bolag att bygga hyreslägenheter med fyra rum eller fler är också mycket litet. Kommunen kan om man så vill ge särskilda direktiv till Timråbo att bygga större lägenheter.

Sammanfattning av behov inom individ- och familjeomsorgens ansvarsområde



Behoven hos de individer som söker hjälp med bostad hos individ och familjeomsorgen varierar. Behovet är stort för de enskilda individerna men det sammanlagda behovet är inte nog stort för att bygga egna boendelösningar i kommunen, i form av härbärg, lågröskel-boende eller annat.

Det viktigaste för att lösa boendesituationen för de hemlösa inom individ- och familjeomsorgen är att ha en fortsatt god dialog med det kommunala bostadsbolaget samt med andra privata aktörer.

Nuläge och behov av bostäder och boenden för människor med funktionshinder (Socialtjänstlagen och/eller LSS)

Verksamhet enligt Socialtjänstlagen

I enlighet med socialtjänstlagen arbetar socialpsykiatrins verksamheter med sysselsättning och rehabilitering till vuxna personer (18-67 år) med psykiska funktionsnedsättningar och/eller missbruksproblematik. Socialpsykiatrin är en lagstyrd verksamhet, som regleras i socialtjänstlagen.

Enligt 5 kap 7§, socialtjänstlagen ska socialnämnden verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att leva som andra.

Socialnämnden skall medverka till att den enskilde får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd.

Kommunen skall inrätta bostäder med särskild service för dem som till följd av sådana svårigheter som avses i första stycket behöver ett sådant boende.

I nuläget har kommunen inga egna boendeplatser för målgruppen under 65 år. För fyra personer köper vi externa platser, då de personerna har stora behov som inte kan tillgodoses på annat sätt. Övriga personer i målgrupper bor i ordinärt boende med olika grad av stöd. Stödet från kommunen kan bestå av hemtjänst eller individstöd.

För de över 65 år finns möjlighet att bo på Bergsgatan i Hagalidsområdet och där finns för närvarande ca 13 boende.

Det går inte att göra någon säker prognos för framtida behov för målgruppen inom socialpsykiatrin. Den bästa bedömningen är att antalet boendeplatser kommer att vara oförändrade.

Verksamhet enligt LSS-lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade

Verksamhet enligt LSS är till skillnad från Socialtjänstlagen en rättighetslag. Det innebär att den enskilde som omfattas av lagen har *rätt* att få stöd genom de insatser som lagen reglerar, förutsatt att behov av dessa föreligger i den enskildes livsföring. Insatser inom LSS syftar till att ge den enskilde goda levnadsvillkor i form av stöd, service och omvårdnad. För att kunna få insatser enligt LSS krävs att den enskilde omfattas av någon av lagens personkretsar (se LSS §1).

Idag verkställs inom LSS-verksamheterna beslut på bostad med särskild service. Boendet kan utformas på olika sätt men gruppboendestad och serviceboendestad är de vanligaste formerna.

All verksamhet bedrivs utifrån biståndsbedömda beslut och är lagstyrd. Personer med funktionshinder har lagstadgad allmän rätt till bostad. (5 kap 5 och 7§§ SoL , 4 kap 1§ SoL)

Socialnämnden har ansvar för att tillgodose goda livsvillkor för personer med funktionsnedsättning. Socialnämnden har i dag en bra koll på hur målgruppen ser ut i dag, samt prognos för de närmsta åren då man har en nära dialog med bland annat särskolan. Personerna i målgruppen har en valfrihet om hur de vill ha behoven tillgodosedda, väljer man personlig assistans bor man i ordinärt boende, men väljer man särskilt boende är det kommunen som ordnar med boende. LSS-utredningen som i dag är presenterad kan ha stor påverkan på hur målgruppen väljer, vilket kan påverka behoven i framtiden.

I kommunen finns idag gruppboenden på Cirkelvägen 14 och 16 och Tallnäs vägen 43. På Köpmangatan 34, Köpmangatan 44, Nygatan och S:a Köpmangatan 19 finns serviceboendestäder i hyreslägenheter. Totalt omfattar dessa boenden 42 platser.

En prognos på ca fyra års sikt pekar på ett behov av ytterligare 5-7 platser. Prognosen är osäker beroende på osäkerheten i nytillskott och hur många av de befintliga platserna blir lediga efter dödsfall bland de boende.

Nuläge och behov av övriga vård- och omsorgsboenden

Lägenheter för äldre med behov av långtidsboende

Personer som på grund av åldersrelaterade sjukdomar inte längre klarar av att bo i egen bostad har rätt till att få ett boende där vårdpersonal alltid finns tillgänglig. I kommunen finns för närvarande 202 sådana lägenheter fördelade på fyra olika äldreboenden. Ett äldreboende med 36 lägenheter ägs och drivs i privat regi. Övriga boenden drivs av kommunen i 166 lägenheter som ägs av Timråbo.

Idag finns 204 boendeplatser för äldre med behov av långtidsboende. Timrå kommun har en åldrande befolkning och enligt den långtidsprognos som en konsult gjorde 2017 skulle Timrå kommun vara i behov av ytterligare 90 platser för särskilt boende för äldre år 2035. Det innebär en ökning med ca 50% jämfört med dagens nivå, men idag är det inte möjligt att förutsäga med hur mycket behovet kommer att öka. Välfärdsteknik med olika lösningar inom bland annat tillsyn kan göra att det är möjligt att bo kvar längre inom ordinärt boende.



Hagalid, kommunens största äldreboende.

Kommunfullmäktige beslutade 2018 att ett nytt äldreomsorgscenter ska byggas i Timrå kommun. Orsaken är dels den stora ökningen av äldre i befolkningen, dels att flera av de befintliga äldreboendena inte är helt anpassade till de krav som ställs på verksamheten idag i form av möjligheterna till effektiv vård och god arbetsmiljö för personalen.

Det är angeläget att kommunen snarast utreder och beslutar om hur det framtida behovet av särskilda äldreboenden med dygnet-runt tillsyn ska tillgodoses. Viktiga frågeställningar att få belysta är följande:

Kan behoven delvis tillgodoses genom tillbyggnad av befintliga boenden eller måste ett nytt boende byggas? Hur ska boendena utformas så att de ger bra arbetsmiljö och effektiv vård och som tillgodoser de boendes behov?

En annan aspekt att beakta är att en fortsatt utveckling med allt mer av vård och omsorg i ordinarie hemmiljö är att vänta. Detta underlättas av väl anpassade bostäder där det går att åldras utan att behöva flytta. Tillgång till sådana alternativ är därför avgörande.

Långsiktiga strategier behövs som innebär att den generation av seniorer som kommer att representera framtidens äldre-äldre har kunnat förbereda och genomföra sina bostadsval för det livslånga boendet. I detta arbete bör kommunen ha en aktiv roll. Ny teknik som förstärker möjlig-heter till kvarboende, utveckling av vård- och omsorgsmetoder, hälsoinriktade insatser och uppmärksamhet på anhöriga som utför vård- och omsorgsuppgifter är ytterligare aspekter som sammanfaller med önskemålet om en omsorg som i huvudsak kan ske i det egna hemmet.



Eftersom det är långa ledtider från beslut till färdiga lokaler är det angeläget att beslut fattas i närtid, speciellt om ett boende ska lokaliseras på en ny plats som kräver ny detaljplan och exploatering.

Lägenheter för korttidsboende

Korttidsvård är ett tillfälligt boende, i väntan på särskilt boende eller på återgång till ordinärt boende. Det kan erbjudas personer som till exempel på grund av rehabilitering efter operation eller olyckshändelse behöver ett vårdboende under en kortare tid. Det finns 16 lägenheter reserverade för korttidsboende, belägna i Hagalid i lägenheter som ägs av Timråbo. En åldrande befolkning borde göra att behovet blir större, men en av de största faktorerna till hur lång tiden på korttidsvården blir är tillgången på lediga boendeplatser inom äldreomsorgen. Det understryker behovet av fler platser inom såväl långtids- som korttidsboende. Idag finns 16 platser för korttidsboende.

Behovet av platser på korttidsvården är direkt beroende av tillgång till lediga platser på vård- och omsorgsboende och kan variera kraftigt över tid. Behovet påverkas också av regionens vårdtider. Men eftersom antalet äldre kommer att öka kommer behoven av platser att öka. Det får beaktas i samband beslut om nytt äldreboende.

Nuläge och behov för bostäder för nyanlända invandrare

Bosättningslagen

Rätten till eventuell bostad för vissa nyanlända invandrare regleras i lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (den så kallade bosättningslagen). Ansvar för denna lag innebär ingen ändring för socialtjänsten och dess bostadsansvar. Rätten till bistånd enligt socialtjänstlagen får för personer med uppehållstillstånd bedömas så som för alla andra klienter och familjer. Det förhållandet att den enskilde eller familjen är nyanländ innebär inte att de har särskilda skäl för att socialtjänsten ska anordna ett boende. Anhöriga till ensamkommande har inte möjlighet att få bostad från kommunen enbart på grund av att de är nyanlända.

Ensamkommandes anhöriga som har sina uppehållstillstånd klara har rätt att vara i landet, var i landet de vill, men saknar de boende bostad så finns inga särregler för dem i SoL och familjens behov bedöms som för alla andra, är de inte socialt utsatta och har särskilda skäl så har socialtjänsten inte ansvar att ordna boende. Socialtjänsten ansvarar bara för det ensamkommande barnet.

De unga vuxna som uppbär uppehållstillstånd enligt nya gymnasielagen omfattas ej av "bosättningslagen" utan skall själva ansvara för att ordna sitt boende.

Varje kommun har ett lagmässigt ansvar att ta emot det antal flyktingar som Migrationsverket anvisar varje år. Under 2017 och 2018 anvisades 15 personer/år till Timrå kommun. För 2019 är antalet 10 personer. Därutöver tillkommer anhöriga som vill återförenas.

Under perioden 2014-2018 har kommunen tagit emot nyanlända flyktingar enligt tabell 6.



Det avser flyktingar som beviljats uppehållstillstånd och där kommunen får ersättning enligt den statliga ersättningsförordningen (2010:1122).

År	Totalt	Varav ensamkommande	Varav anhöriga
2014	57	5	18
2015	66	13	19
2016	81	8	29
2017	79	21	17
2018	80	19	32
Totalt 2014-2018	363	66	115

Tabell 6: Kommunmottagna nyanlända flyktingar som fått uppehållstillstånd, 2014-2018.

Ensamkommande barn och ungdomar

Bland gruppen nyanlända flyktingar utgör ensamkommande barn och ungdomar en grupp som kommunen har ett särskilt ansvar för att ordna med bostäder. För tillfället har ca 17 ensamkommande bostad genom kommunens försorg i gamla polishuset. De har egna rum men delar på gemensamma utrymmen såsom kök och badrum. Kommunen strävar efter att ungdomarna ska få eget boende, men det är brist på små lägenheter med ett rum och kök. I åldern 18-21 år har de fortfarande status som ensamkommande vilket innebär ett fortsatt kommunalt ansvar för att ordna boende. Det innebär att det finns ett visst behov av fler små lägenheter så att de ensamkommande kan erbjudas ett eget boende när de fyllt 18 år.

Familjeåterförening

Anhöriga till flyktingar som fått uppehållstillstånd, t.ex. till tidigare ensamkommande barn och ungdomar vill ofta försöka återförenas. Som framgår av tabell 6 utgör anhöriga ca 30% av det totala antalet nyanlända som fått uppehållstillstånd under de senaste fem åren.

Normalt kan kommunen ordna bostad i Timråbos lägenheter, genom det etablerade samarbetet mellan socialförvaltningen och Timråbo. De nyanlända familjerna får i sådant fall egna hyreskontrakt på bostaden. Genom att få etableringsstöd under två år och eventuellt försörjningsstöd kan de klara att betala hyra och i övrigt klara sitt uppehälle. Målsättningen är att de sedan efter två år ska klara sin egen försörjning.

Ibland är det familjer med många barn som vill återförenas med en annan familjemedlem som fått uppehållstillstånd. De har oftast inga förutsättningar att inledningsvis ordna sitt boende och klara sin egen försörjning. Anhöriga har inte heller någon förtur till Timråbos lägenheter. Det är svårt att ordna bostäder i vanliga hyreslägenheter som kan inrymma en stor familj eftersom det saknas stora lägenheter. Kommunen hjälper till med ett preliminärt boende men sedan har man ett eget ansvar att ordna ett permanent boende. Många gånger måste olika speciallösningar till. Det kan vara att tillfälligt hyra småhus eller andra större lokaler, eller att en familj bor intill varandra i två lägenheter.



Det finns för närvarande inget intresse hos Timråbo eller andra hyresvärdar att bygga lägenheter som inrymmer stora familjer.

Det är svårt att bedöma framtida behov av att tillfälligt ordna med bostäder för familjer som återförenas. Om det inte blir några drastiska ökningarna av denna kategori och samarbetet med Timråbo fortsätter är förutsättningarna goda för att boendefrågan kan lösas under de första två åren.

Anvisade flyktingar från Migrationsverket som bor i anläggningsboende

Enligt bostättningslagen är kommunen skyldig att ordna bostad till de personer som Migrationsverket anvisat. För att följa lagen finns en överenskommelse och ett väl etablerat samarbete mellan Socialförvaltningen och Timråbo. De nyanlända familjerna får alltid egna hyreskontrakt på bostaden. De nyanlända omfattas ofta av etableringslagen som innebär att de aktiverar sig för att så snabbt som möjligt kunna försörja sig själva. Ersättningen som utgår är då etableringsersättning under två år och eventuellt försörjningsstöd. Målsättningen är att de därefter ska klara sin egen försörjning. Om antalet anvisade från Migrationsverket per år uppgår till 10-15 personer medför det ett behov av ca 4 - 8 lägenheter.

Anvisade flyktingar från Migrationsverket, kvotflyktingar

Kommunen tog under 2018 emot fem kvotflyktingar och under 2019 ska vi ta emot tre personer. Det är regering och riksdag som ger Migrationsverket resurser för att kunna överföra ett visst antal kvotflyktingar till Sverige. Det finns en god beredskap för att ordna boende för dessa i Timråbos bestånd eftersom kommunen i god tid får kännedom om när dessa ska anlända. Det sker i nära samarbete och dialog mellan Timråbo och kommunens integrationsenhet.

Egenbosatta (EBO) nyanlända

Egenbosatta är nyanlända som flyttar in i kommunen utan myndigheterna eller kommunens hjälp. Dom hittar egen lägenhet eller bor hos vänner. En stor andel av de nyanlända är egenbosatta.

Nyanlända flyktingar utan uppehållstillstånd

Kommunen har inget direkt ansvar för att ordna med bostäder åt flyktingar som inte har uppehållstillstånd. Det är Migrationsverkets ansvar. Under år 2014 och 2015 ansökte totalt ca 250000 personer om asyl i Sverige. Därefter har antalet asylsökande successivt minskat från ca 29000 personer år 2016 till ca 21500 personer år 2018. Vid årsskiftet 2018/2019 fanns det 203 nyanlända flyktingar i kommunen. Den 1 juni i år har Migrationsverket rapporterat att det finns 181 flyktingar, varav 157 bor genom Migrationsverkets försorg. Ca 2/3 flyktingarna är män och 1/3 är kvinnor

För närvarande hyr Migrationsverket 53 lägenheter av Timråbo i Tallnäsområdet vilket utgör 3,5% av Timråbos bestånd exklusive lägenheter i särskilda äldreboenden.

Det kan bli förändringar i ansvaret för mottagning av flyktingar som inte fått uppehållstillstånd och därmed ansvaret för att ordna bostäder för dessa. En statlig utredning med



tillhörande remissbehandling om eventuella förändringar pågår. Därför är det svårt att bedöma om behovet kommer att förändras.

Nyanlända invandrare är viktiga för regionens och kommunens tillväxt

Diagrammet nedan visar med all tydlighet att länet hade haft en stor befolkningsminskning under de senaste 19 åren om det inte hade varit ett stort utrikes flyttningsnetto. I såväl länet som i kommunen ökar andelen äldre. Se befolkningspyramiderna i diagram 2-4. Timrås andel av äldre över 80 år kommer successivt att öka de närmaste fem åren, vilket kommer att innebära ett ökat behov av hemtjänst och särskilda boenden för äldre. En utredning har beräknat att det kommer att behövas ytterligare ca 90 nya platser för äldreboende. Samtidigt blir problemen allt större att rekrytera och behålla utbildad personal inom vård och omsorg.

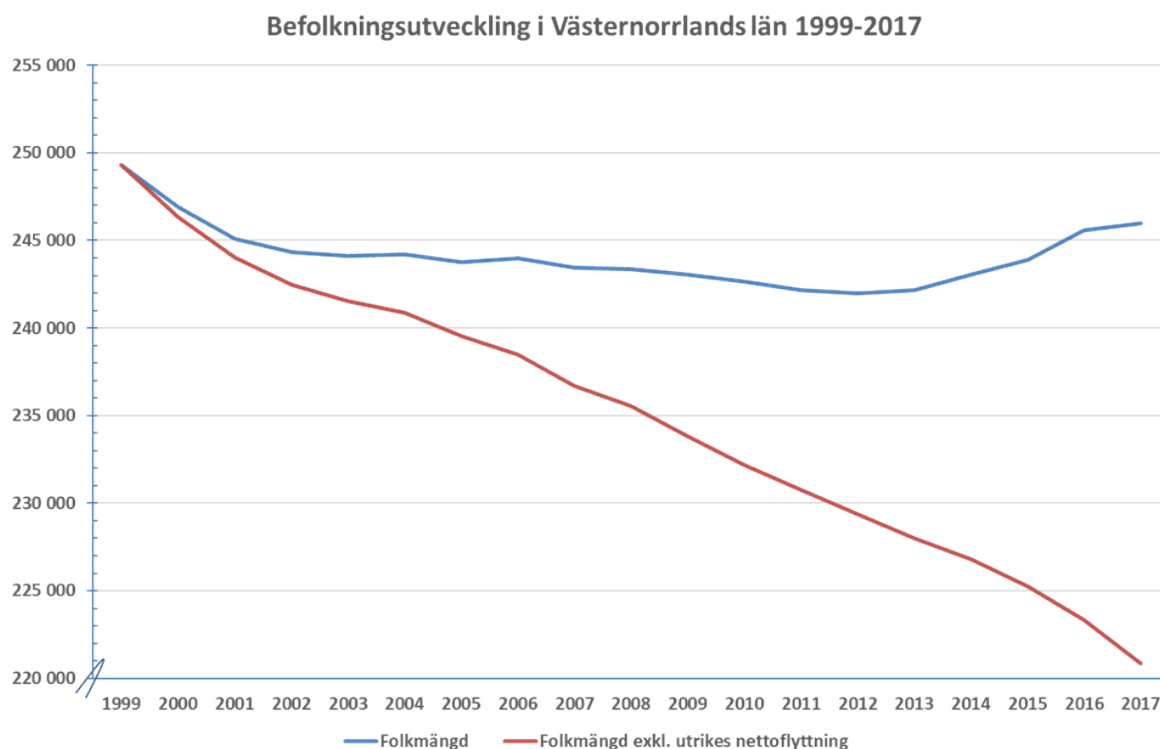


Diagram 6: Länets folkmängd med och utan utrikes nettoinflyttning.

Många nyanlända har kompetens och utbildning som inte får bli en outnyttjad resurs. För kommunen är det utifrån ett tillväxtperspektiv viktigt att behålla och utveckla kompetensen hos dessa, så att de kan få arbete så fort som möjligt. Det kommer också att behövas många fler som arbetar inom vård och omsorg, och att ge invandrare som är intresserade av att arbeta inom området relevant utbildning skulle innebära goda förutsättningar att minska personalbristen.

Ett bra mottagande av de nyanlända är viktigt för att detta ska lyckas. I det sammanhanget är bostadsfrågan mycket viktig. Trygga och långsiktiga

boendeförhållanden som motverkar segregation och bidrar till integration är väsentliga. För att se de nyanlända som en tillväxt-faktor skulle det vara önskvärt att komma överens med bostadsbolag att de får bosätta sig i permanenta bostäder så fort som möjligt. Fler arbetsgivare i kommunen behöver också se de nyanländas kompetens och öppna upp för mångfaldens fördelar.

Preliminära slutsatser om bostadsförsörjningsbehovet

Den analys av demografi, nuvarande bostadsbestånd, bostadsbehoven för olika grupper och marknadsförutsättningar som redovisats ovan är tillsammans viktiga underlag för Program för bostadsförsörjning med tillhörande, mål, riktlinjer och åtgärder. Även målen och planerna i den nya översiktsplanen, liksom kommunens roll som boende- och pendlingskommun med ett starkt näringsliv är också viktiga utgångspunkter för programmet.

Slutsatserna är:

- Nya bostäder ska i första hand lokaliseras i tätorter och tätortsnära lägen, utifrån inriktningen i översiktsplanen, bostadsmarknad och demografisk utveckling.
- Kommunen bör genom strategiska markförvärv och god planberedskap skapa goda förutsättningar för nyproduktion av bostäder med olika boendeformer.
- Hyreslägenheter bör i första hand lokaliseras i centrala Timrå och Söråker där tillgång till service och kollektivtrafik är god.
- För att försvara och stärka vår roll som boende- och pendlingskommun behövs det fler småhustomter i lägen som attraherar främst barnfamiljer.
- Kommunen måste kunna erbjuda attraktiva småhustomter till nyckelpersoner till de företag som vill etablera sig i kommunen och till de företag som växer.
- Nya bostadsområden för främst småhus bör prioriteras inom utpekade områden i översiktsplanen i Sörberge, Fagervik och Söråker.
- Bostadsrätter i form av flerbostadshus eller radhus kan med fördel lokaliseras inom småhusområden där andelen bostadsrätter är litet eller helt saknas..
- Kommunen måste ha en framförhållning så att bostäder eller tomter kan erbjudas ägarna av de ca 30 småhusfastigheter som behöver lösas in när en ny järnväg mellan Sundsvall och Härnösand ska byggas.
- Kommunen kan överväga att vidareutveckla och tydliggöra ägardirektiven för Timråbo vad avser bolagets ansvar för bostadsförsörjningen, samt ge särskilda direktiv om att ordna med bostäder som det råder brist på och som efterfrågas av olika grupper.
- Det är angeläget att snarast utreda var nya äldreboendelägenheter ska lokaliseras.
- Socialförvaltningen efterfrågar fler lägenheter med ett rum och kök samt ser behov av bostadslösningar för stora familjer som inte har möjlighet att skaffa en egen bostad.
- Attraktiva boenden för nyanlända kan underlätta integration och få fler att vilja bo kvar i kommunen.



- Kommunens åldrande befolkning som idag bor i egna småhus efterfrågar bostäder med 1-3 rum och kök som hyresrätt eller bostadsrätt i attraktiva lägen och med närhet till service.
- Kommunen måste intensifiera sin dialog med bostadsmarknadens övriga aktörer för att stimulera dem att bygga mindre bostäder för äldre som vill flytta från sina småhus på ålderns höst, till exempel radhus, bostads- och hyresrätter.
- Det finns ständiga behov av tillfälliga boendelösningar för hemlösa och personer med missbruksproblem.

Källor

Översiktsplan 2035, antagen av Timrå kommunfullmäktige 2018-10-29, § 164,

www.timra.se/op2035

Bostadsmarknadsanalys 2019 Västernorrlands län, Länsstyrelsen, publikation nr 2019:06
Remissversion av regional utvecklingsstrategi för Västernorrland, Region Västernorrland,
2019-04-17, dnr 19NHU317

Regional transportplan för Västernorrland 2018-2029, fastställd av Region Västernorrland
2018-09-25

Timråbo årsredovisning 2018

Bolagsordning för AB Timråbo, reviderad av kommunfullmäktige 2014-11-24, § 197

Ägardirektiv för AB Timråbo, reviderad av kommunfullmäktige 2017-11-27, § 180

Konsultrapport: Ekonomisk långtidsprognos till åren 2025 och 2035, Timrå kommun
maj 2017, PWC

Sammanfattning av enkät till mäklare, Timrå kommun, Miljö- och byggkontoret, Elin
Björinder 2019-03-06

Timrå kommuns socialnämnds förstudie om boendelösningar för vuxna med insatser
från individ- och familjeomsorg, 2019-03-12, Patrik Jonsson

Offentlig statistik om befolkning med mera från SCB och Migrationsverket.

Socialstyrelsen statistik om hemlöshet 2017 vecka 17

Uttag från SCB:s demografiska statistikområden

Referenser

Huvudansvarig för att ta fram detta dokument har varit planarkitekt Håkan Eriksson, som även var ansvarig för arbetet med den nya översiktsplanen. Underlag till texter har också lämnats av följande personer:

Micael Löfquist, VD Timråbo

Sara Grape Junkka, Johan Vikström, Annelie Ringbro, Linda Gyllenqvist, Annelie Åhlund och Patrik Jonsson, Socialkontoret, Timrå kommun