

Underlag och förutsättningar 2024 – 2026

Bilaga 1 till riktlinjer för bostadsförsörjning,
Norsjö kommun

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| | Dokumenttyp | Dokumentägare | Beslutsinstans | Giltig till |
| | | | | |
| | Upprättad av | Fastställd/uppriättad | Reviderad av | Senast reviderad |
| | | | | |
| | Dokumentet gäller för | | | Diarienummer |
| | | | | |

Underlag och förutsättningar 2024 - 2026

Inledning

Kommunens bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intressets bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunen har också ansvar enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om särskilt stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) att tillgodose behovet av bostäder för vissa grupper.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar och redovisa:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Kommunens hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program, som är av betydelse för bostadsbyggandet

Riktlinjer för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige. Ambitionen med riktlinjerna är att tydliggöra vilka behov Norsjö kommun ser gällande den framtida bostadsförsörjningen inom kommunen på kortare och längre sikt, hur kommunen planerar att arbeta för att dessa ska tillgodoses samt vilka underlag som ligger till grund för analysen.

Nationella och regionala mål

Nationella mål

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet 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”*

God bebyggd miljö är ett av de miljömål som fastslagits av Riksdagen och definieras som att *”städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”*

Regionala mål

Den regionala utvecklingsstrategin *Västerbotten – en attraktiv region där olikheter skapar utvecklingskraft* innehåller hållbarhetsmål som handlar om att Västerbotten ska vara en bra plats att leva och verka på, idag och i framtiden. De två övergripande hållbarhetsmålen *”en levande plats”* respektive *”en cirkulär plats”* tar sikte på de globala målen i Agenda 2030.

En levande plats är samhället där människor vill stanna, för ett kortare besök eller hela livet. Det är platsen med goda förutsättningar för att besöka, växa, arbeta och bli gammal.

En cirkulär plats hanterar klimatomställningen samt skapar ekonomiska möjligheter och infrastruktur på ett sätt som samtidigt tar hand om naturresurserna och ekosystemen för att Västerbotten ska vara en levande plats för framtida generationer.

Norsjö kommun tar hänsyn till de nationella och regionala målen i sitt arbete med översiktsplanering och detaljplanering samt riktlinjer för bostadsförsörjning. En regional och nationell samverkan sker även kring bland annat Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) och Länsstyrelsens Bostadsmarknadsenkät. Därutöver sker erfarenhetsutbyte med Boverket, Länsstyrelsen, Region Västerbotten och med andra kommuner, främst Malå kommun genom den gemensamma miljö- och byggnämnden.

Kommunens befolkning idag och imorgon

Norsjö kommun

Norsjö kommun ligger i norra delen av Västerbottens län med gräns mot Skellefteå, Malå, Lycksele och Vindelns kommuner i Västerbotten samt mot Arvidsjaur i Norrbotten. Kommunen har knappt 4 000 invånare. Tätorten Norsjö är centralorten i kommunen och där bor ca hälften av kommunens invånare. I övrigt finns även tätorten Bastuträsk med 400 invånare, övrig befolkning bor i mindre samhällen och byar.

Norsjös näringsliv domineras idag av industrigrenarna trä, transport, byggvaror, energi och mineral. Norsjö ligger på stråket Skelleftefältet där näringslivet märkt en ökad efterfrågan de senaste åren och också själva gör stora investeringar. Energiproduktionen i kommunen består av vattenkraft och vindkraft. Gruvor finns idag inte i Norsjö men strax utanför kommungränsen finns två gruvor i Skellefteå och Kristinebergsgruvan i Lycksele. Många av gruvarbetarna bor i Norsjöbygden och pendlar. Till näringslivet hör även rennäringen i Norsjö som går ända ut till vinterbetet vid kusten.

Idag råder brist på arbetskraft inom både kommunal service och i näringslivet. Planerade investeringar i näringslivet förväntas leda till nya arbetstillfällen inom några år. Konjunkturrens variationer påverkar takten i expansionen men långsiktigt kommer antal arbetstillfällen att öka. Det rör sig om 75 – 100 nya arbetstillfällen på grund av investeringarna men så många sökande finns inte. På sikt medför även pensionsavgångarna de kommande 5 – 10 åren att flera hundra arbetsplatser behöver nytillsättas.

Hur ser kommunens befolkningsutveckling ut

Sedan flera decennier har Norsjö kommun en minskande och åldrande befolkning. De senaste tio åren har invånarantalet minskat med i genomsnitt 20 personer/år.

Vad beror kommunens befolkningsutveckling på

I Norsjö kommun är inflyttningen större än utflyttningen. Trots det blir utvecklingen vikande då antalet döda är fler än födda i kommunen. Befolkningssammansättningen förändras även genom att befolkningen blir allt äldre. Befolkningsutvecklingen blir i diagramform alltmer lik en kantarell med en allt smalare fot och en allt vidare hatt.

Ut- och inflyttning

Nästan 70 procent av flyttarna i Norsjö sker inom kommunen, 22 procent av flyttarna går till resten av länet, medan 11 procent av flyttarna slutar utom länet. Av de flyttarna som går inom länet slutar 70 procent i Skellefteå.

Ungdomar och unga vuxna flyttar från kommunen för utbildning och vissa flyttar redan i samband med att man börjar gymnasiet. Bilden av norra Sverige, i viss utsträckning präglad av fördomar, påverkar ungdomars bild av landsdelen och vilja att bo kvar eller att återvända efter utbildning. Decennier av nedskärningar i offentlig sektor bidrar till signaler som inte främjar framtidstro vilket ytterligare påverkar bilden.

De som flyttar in till kommunen kan beskrivas som tre olika kategorier av personer: de som vill byta livsstil till ett naturnära liv och leva på besparingar, de som vill driva egna mindre företag och de som söker arbete i kommunen. Livsstilsinvandring från Europa är en viktig del och de startar ofta företag inom besöksnäringen, men det behövs fler som söker de lediga jobben i näringslivet och den offentliga sektorn. Kommunens tjänstepersoner upplever det idag som enklare att nå inflyttare från andra länder i jämförelse med södra Sverige.

Strategi 2050 för en ökande befolkning

Arbetskraftsbrist och vikande befolkningsunderlag är bakgrunden till den strategi som Norsjö kommun tagit fram för sitt eget arbete, med inriktning att öka till 5 000 invånare 2050.

Befolkningen måste öka för att det ska vara möjligt att erbjuda en bra kommunal kärnverksamhet och goda möjligheter för såväl invånarna som för företag och organisationer.

Kompetensförsörjningen är redan idag en stor utmaning som påverkas av tillgången till bostäder och bostäder av rätt typ. Ett av strategins fem områden är därför *Bostäder för fler*.

Befolkning, hushåll, bostadsbestånd, efterfrågan och marknadsförutsättningar

Den 31 december 2023 var antalet invånare i Norsjö kommun 3 924 personer fördelat på 1 933 hushåll.

I Norsjö är andelen av befolkningen som bor i småhus betydligt högre än riket som helhet, 67,5% jämfört med motsvarande siffra för riket på 38,7%. Andelen som bor i hyresrätt är däremot betydligt lägre än riket med 18,0 % jämfört med 29,0%. I nio av tio kommuner är hyresrätten den dominerande boendeformen.

| Andel hushåll efter boendeform 31 dec 2023 | Norsjö | Riket |
|--|--------|-----------|
| Småhus med äganderätt | 67,5 | 38,7 |
| Småhus bostadsrätt | 0 | 2,0 |
| Småhus hyresrätt | 2,7 | 1,5 |
| Flerbostadshus bostadsrätt | 0,7 | 21,0 |
| Flerbostadshus hyresrätt | 18,0 | 29,0 |
| Specialbostad | 5,6 | 3,6 |
| Övrigt | 0,8 | 1,2 |
| Uppgift saknas | 4,7 | 2,8 |
| Samtliga | 100,0 | 100,00 |
| Antal hushåll | 1 933 | 4 931 974 |

Bostadsbestånd

Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) visar sedan några år tillbaka på en generell brist på bostäder i Norsjöbygden, i såväl tätort som på landsbygd. Framför allt finns det brist på större bostäder 3 – 5 rok. De lediga lägenheter som tidvis finns är oftast små, 1 – 2 rok och de små lägenheterna ofta belägna i trygghetsboenden vilket inte passar för alla. Det finns en viss kö för 2 rok men kön har koppling till önskemål om större bostäder och då är 2 rok oftast det största som kan erbjudas. Tillgången till större bostäder i form av lediga småhus är varierande och oftast begränsad.

Utbudet av bostäder visar sig i allt högre grad vara en försvårande faktor för kompetensförsörjning och ökning av befolkningen. Det finns både för få bostäder och att bostäderna inte stämmer överens med efterfrågan.

Under våren 2023 tog Länsstyrelsen fram en rapport med beräkningar av efterfrågan på nyproduktion i samtliga kommuner i Västerbottens län. Norsjö kommun har fått underlaget och det kommer att användas i kommunens arbete för bostadsförsörjning. I Länsstyrelsens rapport belyses bland annat att det kan krävas att bortse från den demografiska utvecklingen, och att arbetet med bostadsförsörjning behöver utgå från potentialen i bostadsmarknaden. Potentialen utgörs av rekryteringsbehovet till nya arbetstillfällen och för att ersätta pensionsavgångar.

Bilden av bostadsmarknaden och dess påverkan på kompetensförsörjning bekräftas också av det lokala näringslivet som ger exempel på att personer som erbjudits arbete har tackat nej på grund av svårighet att inom rimlig tid hitta en bostad som passar det egna hushållets behov.

Efterfrågan

Utbudet av bostäder, det vill säga tillgången till lediga bostäder av efterfrågad typ påverkar intresset att ställa sig i bostadskö.

Det bidrar till en alltmer stillastående bostadsmarknad. Den låga efterfrågan beror både på att det finns ett ytterst begränsat utbud och på utbudets standard.

En stor del av den nuvarande befolkningen bor för närvarande i småhus med äganderätt. Utbudet gör att de som idag bor i småhus, ofta äldre, väljer att bo kvar. Valet kan också ha ekonomiska aspekter eller grundas på känslomässiga band till platsen.

Bland inflyttare som är par eller familjer finns ofta behov av större bostäder och den bostad man behöver kanske inte finns till salu vid den tidpunkt man vill eller behöver flytta på grund av arbete. Möjligheten att först flytta till lägenhet kan sänka tröskeln att flytta och sedan utan tidspress leta det hus man vill ha. Inpendlare har begränsat intresse att flytta hit då utbudet inte så ofta motsvarar deras intressen av bostad, bl a när det gäller standard

Tomma fastigheter utpekas ibland som en resurs för inflyttning. Då det rör sig om privatägda fastigheter där en kommun inte har rådighet att påverka nyttjande och ägarskap.

Tomter för olika typer av bostadsbebyggelse finns i Norsjö och Bastuträsk samt ett fåtal lediga tomter i olika mindre byar i kommunen.

För många är drömmen ett småhus i lantliga omgivningar. För vissa tomter gäller gamla detaljplaner där byggrätten inte med säkerhet motsvarar dagens preferenser för byggande av småhus och tomtstorleken inte stämmer överens med "det lantliga boendet" även för tomter i byar.

Fördjupade detaljplaner för Norsjö respektive Bastuträsk pekar ut nya områden för bebyggelse och där finns möjlighet att detaljplanera för större tomter och byggrätter.

Småhusboende bör i högre grad betraktas som "steg två" i sammanhanget inflyttning. De ekonomiska förutsättningarna för nybyggnation försvårar för dem som har intresse av att bygga hus på landsbygden. Även renovering av befintliga fastigheter försvåras på grund av förutsättningar för finansiering.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Bostadsförsörjningen påverkas av de marknadsmässiga förutsättningar som råder i Norsjö kommun. Bostadsförsörjningen styrs för närvarande av ekonomiska aspekter samt av villkor för finansiering som utgår från urbana normer.

Bostadsförsörjning som instrument för utveckling är en stor utmaning. Det är nödvändigt och omöjligt på samma gång.

De faktorer som begränsar handlar om svårigheter för både privatpersoner och byggherrar att få ta lån och vilka lånevillkor de erbjuds. Därutöver ställs krav på nedskrivning eller direktavskrivning av investeringar och produktionskostnaderna är höga och fortsatt stigande. De finansiella förutsättningarna bidrar också till att en svag andrahandsmarknad försvagas ytterligare.

Framtiden

Med en ambition att växa med 1 000 invånare inom 25 år kommer det att krävas insatser som skapar förutsättningar i form av ökad tillgång till bostäder och bostäder som stämmer bättre överens med dagens och morgondagens behov och preferenser.

Bostadsfrågan toppar näringslivets lista över vad som påverkar förutsättningarna för tillväxt.

De ekonomiska förutsättningarna för både om- och nybyggnation är starkt hämmande. Oavsett om det rör småhus eller flerbostadshus så har framför allt privata aktörer stora svårigheter med finansiering

Norsjö kommun konstaterar tillsammans med det kommunala bostadsbolaget Norsjölägenheter AB att kommunen är den aktör som har de minst dåliga förutsättningarna att finansiera nybyggnation av bostäder. Kommunen har en allt viktigare roll som förutsättningsskapare. Kommunen, genom det kommunala bostadsbolaget, behöver därför ta första steget för att tillskapa fler bostäder. Ett första steg kan sätta processer i rörelse som underlättar för andra aktörer att följa efter. Utbudet av bostäder behöver öka för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Arbetet inom riktlinjer för bostadsförsörjning hämtar underlag och vägledning från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) samt från Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät. Nationell och regional samverkan och erfarenhetsutbyte samt samarbete i olika kommunkonstellationer kommer att ha betydelse, inte minst gällande förutsättningar för finansiering.

Lokalt kommer underlag från scenarioanalys och handlingsplan till strategi 2050 att bidra, liksom samarbete med olika aktörer för att kartlägga potentialen i efterfrågan kopplat till kompetensförsörjning samt för att säkerställa att bostadsbehovet för särskilda grupper tillgodoses på ett bra sätt.

Bostadsbehovet för särskilda grupper

Behov idag och imorgon

I Norsjöbygden råder idag brist på bostäder vilket leder till en stagnerad bostadsmarknad och svårigheter för inflyttare att hitta bostad.

Nuvarande befolkning har tillgång till bostad men det är inte alltid den typ och storlek som önskas och det är svårt att byta då utbudet är ytterst begränsat. För flertalet av de grupper som beskrivs nedan råder idag balans på bostadsmarknaden. Balansen är ett relativt begrepp, under förutsättning att antalet hushåll i grupperna nedan inte förändras och att behoven fortsatt ser likartade ut som idag kommer det att fortsätta vara balans.

Då Norsjö kommun inlett ett strategiskt arbete för ökad befolkning förväntas situationen att förändras i och med att befolkningen ökar. Detta behöver Norsjö kommun planera långsiktigt för med stöd av Boverkets underlag för att bedöma bostadsbristen.

Det som tydligast visar på bostadsbrist idag är att hushåll har svårt att byta bostad, främst de som vill byta till en större bostad. Det gäller både hushåll med barn samt hushåll med äldre. Allra svårast att hitta bostad har inflyttare, oavsett storlek på hushåll men framför allt då det behövs en större bostad.

Boverkets underlag för att bedöma bostadsbrist kommer att användas för att formulera mål och insatser riktade till de målgrupper som redan idag har svårt att byta bostad samt för de grupper där det idag råder balans men bostadsbrist sannolikt kommer att uppstå vid ökande befolkning. När det gäller att tillgodose bostadsbehov för inflyttare behöver Norsjö kommun samverka med lokala branscher och andra aktörer.

Ungdomar

Det pågår för närvarande inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Efterfrågan har hittills kunnat tillgodoses. Den balans som till synes råder på bostadsmarknaden för ungdomar kan påverkas av att efterfrågan är liten då det finns få bostäder att efterfråga.

Bostäder för nyanlända

I nuläget råder balans på bostadsmarknaden för nyanlända. Det finns blockhyrda bostäder att tillgå och Norsjö kommun har ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsbolaget Norsjölägenheter AB och med privata fastighetsägare.

De tidsbegränsade kontrakt som inledningsvis erbjuds kan efter en längre tid övergå i, eller följas av tillsvidarekontrakt, förstahandskontrakt.

För självbosatta nyanlända råder balans på bostadsmarknaden. Det finns inflyttarservice men kommunen erbjuder inte någon bostadsrelaterad service till självbosatta nyanlända.

Hemlöshet och vräkningsförebyggande

Norsjö kommun har träffat överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på det bostadssökande och godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.

Kommunen arbetar även med andrahandsuthyrning enligt 4 kap 1 § eller 2§ socialtjänstlagen för dem som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning.

Norsjö kommun har fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet och arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer.

Särskilda boendelösningar enligt socialtjänstlagen

Norsjö kommun hyr med stöd i beslut enligt socialtjänstlagen ut bostäder till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Det rör sig i genomsnitt om 5 -7 bostäder. Målet är alltid att hushållet ska t över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor.

Särskilda boendelösningar utan biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen

Norsjö kommun hyr ut bostäder i andra hand utan biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 § eller 2 § i socialtjänstlagen. Det rör omkring 10 – 15 bostäder.

Individ- och familjeomsorgen arbetar tillsammans med individer i varje sådant ärende där våld kan förekomma, för att hitta en lösning på boendesituationen på kort och lång sikt.

Särskilda boendeformer för äldre, senior- och trygghetsbostäder

Norsjö kommun har för närvarande 54 bostäder/platser i särskilt boende för äldre med kommunen som utförare samt 6 platser i korttidsboende. Det finns inga bostäder i särskilt boende med andra utförare. I nuläget råder ett visst underskott genom ett otillräckligt antal platser i förhållande till behovet. Behovet bedöms vara täckt inom fem år.

Det finns ett behov av biståndsbedömt trygghetsboende och ett underskott på bostäder av denna typ. Norsjö kommun avser att utreda och föreslå åtgärder för hur man kan inrätta mer av denna boendeform inom de närmaste åren. Ett alternativ är omvandling av särskilda boendeformer för äldre.

Utbudet av trygghetsbostäder har ett underskott i fråga om 2 – 3-rumslägenheter.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Norsjö kommun har för närvarande 7 bostäder/platser inom gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Norsjö kommun är enda utförare. För närvarande finns ett tillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet.

Kommunen har även 7 bostäder/platser inom serviceboendestäder med kommunen som utförare.

Bostadsanpassning

Norsjö kommun erbjuder bostadsanpassningsbidrag. De vanligaste åtgärder är spisvakt, trösklar och ramper.

Förtur

Förtur kan erbjudas. Det rör sig i nuläget främst om hushåll som på grund av separation behöver bostad. Detta sker i samarbete mellan verksamhetsområde Omsorg och det kommunala bostadsbolaget Norsjölägenheter AB.